

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Resolución aprobando el Plan General de Ordenación Urbana de Potes.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 20 de enero de 2005 adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Potes, posponiendo la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria a la presentación del correspondiente texto refundido.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejo de Gobierno de Cantabria en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Potes consta de los siguientes documentos:

Documento 1.-Memoria descriptiva y justificativa.

Documento 2.- Planos de información y ordenación.

Documento 3.- Ordenanzas

Documento 4.-Catálogo de elementos protegidos.

Documento 5.- Estudio Económico Financiero

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo y artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Santander, 8 de abril de 2005.-El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

Presentación

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Potes se acomete por iniciativa del Ayuntamiento de Potes, de conformidad con el acuerdo adoptado por unanimidad en sesión plenaria celebrada el día 18 de marzo de 2.002.

El presente documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Potes ha sido elaborado por el equipo externo "Consultoría de Urbanismo de Cantabria S.L.", dirigido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Juan E. Hernández Polanco, el Arquitecto Don Federico Hormaechea San Emeterio, el Geógrafo Don Don Alejandro Vallecillo Quesada y el Abogado Urbanista Don Pablo Sámano Bueno.

No obstante, el Equipo Redactor quiere dejar constancia expresa de que para la elaboración de este documento se ha tomado como base el documento redactado en el anterior intento de Revisión, firmado por el equipo externo "Gestión, Arquitectura y Planeamiento", dirigido por los Arquitectos Superiores Don José María Pérez González y Don Rafael Saiz Fraile. Asimismo, el Equipo Redactor desea poner de manifiesto la valiosa colaboración del personal del Ayuntamiento de Potes y demás Administraciones Públicas.

En Potes, Enero de dos mil cinco.

CONSULTORÍA DE URBANISMO DE CANTABRIA S.L.

Juan E. Hernández Polanco Ingeniero de Caminos	Federico Hormaechea San Emeterio Arquitecto	Alejandro Vallecillo Quesada Geógrafo
---	--	--

INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO Nº2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

DOCUMENTO Nº 3. ORDENANZAS

DOCUMENTO Nº 4.-CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

DOCUMENTO Nº 5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

DOCUMENTO Nº 1:

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

1. DATOS TÉCNICOS

2. ANTECEDENTES

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. CONCEPTO Y NATURALEZA

3.2. CRITERIOS DE ELABORACIÓN DE ESTA MEMORIA

4. CONSIDERACIONES EN TORNO A LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

4.1. CONCEPTO Y NATURALEZA

4.2. REVISIÓN DE LOS PLANES DE URBANISMO. CONCEPTO

4.3. DOCUMENTACIÓN

4.4. TRAMITACIÓN

4.5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

4.6. APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN. EFECTOS

4.7. COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

4.8. SISTEMA DE FUENTES

5. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE POTES

5.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

5.2. OPCION MUNICIPAL

5.3. RELACIÓN CON PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y CON LAS NORMAS URBANISTICAS REGIONALES

5.4. RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

5.5. RELACIÓN CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE PICOS DE EUROPA

5.6. LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA

6. COMARCA DE LIÉBANA

6.1. EMPLAZAMIENTO

6.2. GEOLOGÍA

6.3. CLIMA

6.4. VEGETACIÓN Y FAUNA

6.5. PAISAJE

6.6. SOCIOECONOMÍA

7. MUNICIPIO DE POTES

7.1. HISTORIA

7.2. DESCRIPCIÓN FÍSICA

7.3. DEMOGRAFÍA

7.4. ECONOMÍA

7.5. MONUMENTOS

7.5.1. TORRE DEL INFANTADO

7.5.2. ERMITA DE LA VIRGEN DE VALMAYOR

7.5.3. ANTIGUA IGLESIA DE SAN VICENTE

7.5.4. ERMITA DE LA VIRGEN DEL CAMINO

7.5.5. TORRE DEL OREJÓN DE LA LAMA

7.5.6. ERMITA DE SAN CAYETANO

7.5.7. ANTIGUO CONVENTO DE SAN RAIMUNDO

- 7.6. EQUIPAMIENTOS
- 7.7. SÍNTESIS
- 7.8. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

8. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- 8.1. DESARROLLO SOSTENIBLE
- 8.2. DESARROLLO ECONÓMICO Y ESPACIO
- 8.3. PAISAJE
- 8.4. CONJUNTO HISTÓRICO
- 8.5. EXPANSIÓN URBANA
- 8.6. TEJIDO URBANO Y ESPACIOS PARCELADOS
- 8.7. ECOLOGÍA URBANA
- 8.8. PRECIO DE LA VIVIENDA

9. CRITERIOS URBANÍSTICOS

- 9.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO
- 9.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - 9.2.1. SUELO URBANO
 - 9.2.2. SUELO URBANIZABLE
 - 9.2.3. SUELO RÚSTICO
 - 9.2.4. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN
 - 9.2.5. CUADRO DE SUPERFICIES
- 9.3. NÚCLEO DE RASES
- 9.4. APROVECHAMIENTO DEL SUELO
- 9.5. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO
- 9.6. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES
- 9.7. INFRAESTRUCTURAS
- 9.8. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE HÍDRICO
- 9.9. SISTEMA GENERAL VIARIO
- 10. ASPECTOS SINGULARES

- 10.1. LÍMITES TERRITORIALES
- 10.2. APARCAMIENTOS
- 10.3. SEMIPEATONALIZACIÓN DE LA CA-185
- 10.4. PARQUE EMPRESARIAL
- 10.5. URBANISMO COMERCIAL
- 10.6. INFRAESTRUCTURAS AÉREAS
- 10.7. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA
- 10.8. SERVIDUMBRE MORTUORIA
- 10.9. SECTORIZACIÓN
- 10.10. GESTIÓN URBANÍSTICA
- 10.11. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
- 10.12. REGISTRO DE SOLARES
- 10.13. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO
- 10.14. URBANISMO CONTRACTUAL

11. LA VARIANTE

- 11.1. CARRETERAS ACTUALES
- 11.2. TRAZADO DE LA VARIANTE

12. ESTUDIO DEL TRAFICO

1. DATOS TÉCNICOS

Para la elaboración del presente documento se ha utilizado la cartografía y ortofotografía facilitada por el Ayuntamiento de Potes, ambas a escala 1/3000. Asimismo, se ha utilizado la cartografía catastral intentando delimitar las clasificaciones de suelo de acuerdo con las propiedades existentes y el plano 1/25.000 del Instituto Geográfico Nacional.

Las características de la cartografía disponible resulta inadecuada para establecer con las mínimas garantías algunas determinaciones del Plan (alineaciones, rasantes, etc.) lo que ha obligado a la adopción de algunas medidas excepcionales para evitar introducir aquellas determinaciones desde la incertidumbre en torno a su acierto.

La cartografía facilitada estaba configurada bajo el programa Microstation, siendo tratada posteriormente mediante el programa MDT para Autocad. Los documentos de texto se han realizado en programa Word para WINDOWS.

Los planos han sido elaborados por el equipo de delineación dirigido por el delineante Don Fernando Sampedro Zubizarreta.

La impresión de los planos se ha realizado mediante Plotter HP-DESINGJET 1050C.

Los datos que se reflejan en esta Memoria se han obtenido de diferentes fuentes informativas de uso público, recopiladas y ordenadas por la geógrafa Doña Vanessa Fernández de Alba Alonso, correspondiendo tanto su interpretación como la concreción de los criterios territoriales, demográficos, sociales, económicos y medioambientales al Geógrafo Don Alejandro Vallecillo Quesada.

El análisis de las redes de infraestructura y su tratamiento en el nuevo proyecto urbano de Potes ha sido coordinado y dirigido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Juan Emilio Hernández Polanco.

Las determinaciones propias del ámbito de la arquitectura, tales como aprovechamiento, edificabilidad, densidad, ocupación, tipologías, etc. han sido elaboradas por un equipo dirigido por el Arquitecto Superior Don Federico Ormaechea San Emeterio.

El contenido jurídico ha sido coordinado por el Abogado Urbanista Don Pablo Sámano Bueno.

2. ANTECEDENTES

La ordenación territorial y urbanística en el municipio de Potes se articula a través de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en el año 1.988.

A instancia del Ayuntamiento de Potes, en el año 1.998, el equipo externo "Gestión, Arquitectura y Planeamiento" dirigido por los arquitectos superiores D. José María Pérez González y D. Rafael Saiz Fraile, elaboraron el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, el cual no llegó a obtener la aprobación definitiva por parte de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria, por los motivos que constan en su expediente administrativo.

Ese mismo equipo externo elaboró el Plan Especial del Conjunto Histórico de Potes, el cual resultó aprobado definitivamente en sesión de 6 de abril de 2.001 de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria (B.O.C. de 6 de julio de 2.001, número 130).

Al margen de lo anterior, se estima oportuno señalar, sin carácter preclusivo, algunos hechos que tienen incidencia, directa o indirecta, en el nuevo proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de Potes.

En primer lugar, el Decreto 2363/1968, de 16 de agosto, por el que se declara Paraje Pintoresco el Valle de Liébana, siendo importante reseñar que no existe una delimitación cartográfica del ámbito comprendido dentro de esta declaración.

En segundo lugar, debe tenerse en cuenta el Real Decreto 828/1983, de 2 de marzo, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico la Villa de Potes, si bien aún no se ha delimitado su entorno de protección tal y como prescribe la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, y así consta en el certificado emitido el día 1 de septiembre de 2.004 por la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria.

Asimismo, procede resaltar el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Picos de Europa, de cuyos límites está excluido el territorio municipal de Potes, pero que genera inercias o relaciones que sí afectan a la Villa de Potes. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Picos de Europa fue aprobado mediante Real Decreto de 8 de abril de 1.994, en el cual se proponía la declaración de Parque Nacional de los Picos de Europa, la cual tuvo lugar mediante la Ley 16/1995, de 30 de mayo. Posteriormente se ha aprobado el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de los Picos de Europa por Real Decreto 384/2002, de 26 de abril, en el que se establece la gestión, regulación de usos y limitaciones en el ámbito territorial del Parque Nacional. Finalmente, no se puede desconocer la Sentencia del Tribunal Constitucional 306/2000, que anula los apartados 4, 5 y 7, así como el apartado 3 del PORNPE que podría afectar sobre la zona C, en donde está comprendida la zona de Potes.

Igualmente, la ordenación territorial y urbanística de Potes no puede desconocer la existencia de espacios delimitados conforme a la Directiva Hábitats 92/43/CEE, recogidos en el Inventario Nacional de Hábitats del Ministerio de Medio Ambiente, resultando relevante el Mapa del Plan Forestal en cuanto delimita los Montes de Utilidad Pública dentro del territorio municipal de Potes. Sin embargo, la escasa calidad de la cartografía disponible en materia de delimitación de los Montes de Utilidad Pública ha impedido su volcado en la planimetría de este Plan General, sin perjuicio de

que el Plan incorpora una categorización de la vegetación de la cual se deducen las diferentes clasificaciones del suelo rústico de especial protección.

Por otra parte, la entrada en vigor de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria ha provocado el inicio de los trabajos de elaboración del Plan Regional de Ordenación Territorial (Sección 1ª del Capítulo II del Título I) y de las Normas Urbanísticas Regionales (Sección 2ª del Capítulo II del Título I), afectando el contenido de ambos documentos a las determinaciones de planeamiento municipal en la forma en que se expone en esta misma Memoria.

Finalmente, en la elaboración de este Plan se ha tenido en cuenta el conflicto territorial existente entre los municipios de Potes y Cillorigo de Liébana, el cual se encuentra pendiente de resolución al día de la fecha, siendo por ello que en la planimetría del Plan se ha grafiado el ámbito territorial en discusión en aras al principio de seguridad jurídica, considerando que en tanto no quede resuelta esta controversia no puede concretarse la Entidad Local competente para establecer el régimen urbanístico de las parcelas incluidas dentro del mismo.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. CONCEPTO Y NATURALEZA

El legislador autonómico se refiere a la Memoria de los Planes de Urbanismo como documento que "tiene carácter vinculante y que ha de comprender una referencia a los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido", (artículo 52.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria).

Esta norma es tributaria de una consolidada y pacífica jurisprudencia que califica a la Memoria como "documento esencial", de cuyo contenido ha de fluir la motivación de las determinaciones del planeamiento (SSTS de 20 de diciembre de 1.991, 15 de diciembre de 1.992), debiendo servir de fundamento, justificación y explicación de las diversas opciones adoptadas por el planificador, así como de razón de la exclusión de las restantes posibles.

En consecuencia, la Memoria no es un documento accidental o meramente programático, sino que es un documento esencial cuya ausencia determina la nulidad del Plan, puesto que en él se exteriorizan las razones que justifican el modelo territorial elegido y, en consecuencia, las determinaciones del planeamiento (STS de 21 de septiembre de 1.993), de manera que la Memoria constituye un freno a la discrecionalidad o, en su caso, arbitrariedad del planificador. En este sentido, el Tribunal Supremo ha incidido de forma reiterada en la importancia de la Memoria, "ad exemplum", en la Sentencia de 9 de julio de 1.991:

"La Memoria integra ante todo la motivación del Plan, es decir, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido y, por consecuencia, las determinaciones del planeamiento. Y tal Memoria no es un documento accidental, que pueda existir o no, sino una exigencia insoslayable de la Ley..., la profunda discrecionalidad del planeamiento, producto normativo emanado de la Administración y que pese a ello está habilitado para regular el contenido de la propiedad explica la necesidad esencial de la Memoria como elemento fundamental para evitar la arbitrariedad. De su contenido ha de fluir la motivación de las determinaciones del planeamiento".

Ahora bien, pese a su carácter esencial y su integración dentro de la documentación de los instrumentos de planeamiento, la Memoria no participa del carácter normativo de aquéllos, teniendo un carácter meramente explicativo (STS de 30 de marzo de 1.998).

Por su vital importancia, se trata de un documento que debe acompañar a cualquier modificación que pueda acometerse durante la vigencia del Plan, configurándose en ese caso como un documento autónomo en el que conste la justificación de la alteración de las determinaciones del planeamiento vigente (SSTS de 25 de abril de 1.991 y 23 de abril de 1.997).

El documento "Presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas", así como el aprobado inicial y provisionalmente han ido acompañados de la correspondiente Memoria.

3.2. CRITERIOS DE ELABORACIÓN DE ESTA MEMORIA

En el contenido de esta Memoria se explican los conceptos que presiden la visión del municipio de Potes y el nuevo proyecto urbano que se propone, además de hacerse referencia a algunas cuestiones de índole legal que inciden sobre los Planes Generales de Ordenación Urbana. Parece oportuno reconocer que en algunos puntos de este documento se emplea de forma deliberada un cierto talante didáctico, el cual responde a un ánimo de concretar el sentido de determinados conceptos, de justificar algunas decisiones de planeamiento que pudieran resultar polémicas desde un punto de vista jurídico, social, económico, cultural o medioambiental, y de facilitar la comprensión del urbanismo y sus implicaciones a todos aquellos interesados/afectados que son profanos en la materia.

Del estudio y análisis del territorio municipal se han extraído una serie de conclusiones en cuanto a los déficits más importantes, procurando trasladar al nuevo Plan su solución o, al menos, su paliamiento.

Pero no se pretende crear un proyecto urbano que única y exclusivamente aporte soluciones para las situaciones preexistentes a corregir, sino también formular nuevas ideas o conceptos que, acomodados a la legalidad, pueden contribuir a una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos y a la consolidación y expansión ordenada de un proyecto unitario y uniforme de ciudad. Estas ideas quedan explicadas en esta misma Memoria.

En definitiva, se dedica el contenido de esta Memoria a describir y explicar un modelo de ciudad, de ordenación del territorio municipal de Potes, así como a justificar las decisiones de índole territorial y urbanístico que se adoptan en el nuevo Plan General.

De los trámites de información pública y del principio de colaboración interadministrativa se han obtenido datos, opiniones, sugerencias, alegaciones, que han contribuido a mejorar el contenido inicial de este proyecto, e idéntico pronunciamiento cabe realizar respecto de los informes sectoriales recabados, cuyo contenido se ha procurado respetar, sin perjuicio de que en la mayor parte de las ocasiones los representantes de las diferentes Administraciones Públicas han mantenido diversas reuniones con los regidores municipales y miembros del equipo redactor para aclarar determinados contenidos de dichos informes sectoriales.

4. CONSIDERACIONES EN TORNO A LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

4.1. CONCEPTO Y NATURALEZA

El artículo 43.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, ofrece la siguiente definición del Plan General de Ordenación Urbana:

"El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente a uno o varios términos municipales completos que tiene como objeto cumplir en su ámbito los fines a que se refiere el artículo 3 de esta Ley y, más concretamente, contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial del municipio, regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana".

EL Plan General es el prototipo de plan con naturaleza normativa, configurado como pieza esencial del ordenamiento urbanísticoⁱ. Se trata de una norma que no tiene rango de ley, siendo una norma de rango reglamentario, conforme ha establecido la jurisprudenciaⁱⁱ y la doctrina del Consejo de Estadoⁱⁱⁱ.

4.2. REVISIÓN DE LOS PLANES DE URBANISMO. CONCEPTO

La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística puede llevarse a cabo mediante su Revisión o, en su caso, a través de la Modificación singular de alguno de sus elementos (artículos 81.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 154.2 del Reglamento de Planeamiento).

ⁱ SSTS de 17 de octubre de 1.988 y 18 de marzo de 1.992, entre otras muchas.

ⁱⁱ SSTS de 26 de enero de 1.970, 22 de mayo de 1.974, 2 de octubre de 1.979, 29 de septiembre de 1.980, 19 de septiembre de 1.983, 30 de septiembre de 1.986, 11 de febrero de 1.991, entre otras muchas.

ⁱⁱⁱ Dictamen de 11 de julio de 1.975. Expediente 39.095.

Esta capacidad administrativa para alterar el planeamiento descansa en el ius variandi que el ordenamiento jurídico reconoce a la Administración Pública como medio de adecuación del suelo a las necesidades y conveniencia de futuro y como mecanismo de corrección de imperfecciones o carencias del pasado.

El fundamento del “ius variandi” se encuentra en los límites inherentes a la capacidad previsor del planificador, la cual con frecuencia es superada por el mero curso de los acontecimientos. En tal sentido, en el texto de las Recomendaciones de Avance Normativo y Políticas de Suelo, aprobado en el año 1.995 por la Comisión de Expertos sobre Urbanismo, se recuerda que el urbanismo debe ser sensible a los factores que conforman el mercado del suelo, a las nuevas infraestructuras, debiendo evitar los planificadores “una excesiva confianza en su capacidad de predecir y determinar el futuro”. Ahora bien, este ius variandi debe estar siempre presidido por la observación de los intereses generales y la función social de la propiedad^{iv}.

El hecho de que el Plan tenga una vigencia indefinida no impide su Revisión o Modificación. El tiempo incide en los Planes de Urbanismo no sólo en cuanto a su vigencia indefinida, como norma, sino también en tanto norma que tiene vocación de realizarse, de conformar la realidad a la que se dirige para lo que no es indiferente la falta de cumplimiento de las previsiones del Plan. La vigencia indefinida no es una patente de corso para la inacción o la inmovilidad. Conceptualmente no se compadecen.

No es que la vigencia indefinida del Plan no impida su modificación, sino que la propia naturaleza y funcionalidad del Plan exige un cierto dinamismo. Así se ha reconocido en la jurisprudencia, que les ha calificado de “instrumentos dinámicos”, o que ha sostenido que “el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum^v”, o que “no puede entenderse en un sentido estático^{vi}”, o “en el sentido inmovilista de perpetuar el planeamiento urbanístico, sino como garantía de su estabilidad y permanencia, porque “la idea de seguridad y estabilidad no puede mantenerse en forma rígida y absoluta, puesto que el discurrir de los acontecimientos puede aconsejar establecer modificaciones”^{vii}. En concreto, el Tribunal Supremo ha dicho:

“El principio de vigencia indefinida de los Planes de Ordenación Urbana no puede entenderse en un sentido estático ni impide su Revisión o Modificación cuando nuevos criterios o nuevas necesidades urbanísticas hagan necesaria la actualización del Plan, facultad de la Administración de variar la ordenación urbana aprobando nuevos Planes, o modificando los anteriores^{viii}”.

En conclusión, concurriendo unas necesidades reales cuya satisfacción exigen una inmediata alteración de algunas de las determinaciones del planeamiento vigente, inmediatez que impide esperar a la conclusión del proceso de Revisión del P.G.O.U., dada la naturaleza y gravedad de aquellas necesidades, existen razones suficientes de interés público cuya satisfacción provoca la conveniencia y oportunidad de afrontar la presente Revisión.

Admitida la capacidad innovadora de la Administración en materia de planeamiento urbanístico, así como los dos mecanismos legales posibles, es necesario deslindar cuando las alteraciones deben ser introducidas a través del proceso de Revisión y, por el contrario, cuando es posible asumir esa alteración a través de la Modificación singular del Plan.

En este sentido, los artículos 82 y 83 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y de Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria permiten establecer la frontera entre la Revisión y la Modificación del planeamiento, considerando Revisión del Plan General “las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada” (artículo 82.1).

Por su parte, el artículo 83.1 define la Modificación como mecanismo residual para la alteración del planeamiento, es decir, siempre que las innovaciones no afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general del territorio, se tramitarán como Modificación Puntual del planeamiento, (ambos preceptos son tributarios del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, en el cual se fijan los límites de la Revisión y de la Modificación en similares términos).

La jurisprudencia ha delimitado la Revisión de los Planes de Urbanismo, resultando ejemplar la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de enero de 1.988:

“a/ En cuanto a la finalidad perseguida, la Revisión supone un examen total del texto objeto de ella a fin de verificar si el mismo se ajusta a la realidad, (mientras que en la Modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan

permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro como en el caso anterior).

b/ En cuanto a su contenido, la Revisión no implica necesariamente alteración, pues una vez verificada puede llegarse a la conclusión de que el texto está de acuerdo con la realidad vigente aunque hayan pasado varios o muchos años; (por el contrario, en la Modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático, sino dinámico y operativo);

c/ En cuanto al procedimiento, la Revisión se ajustará a los mismos trámites que la formación, (al igual que la Modificación).

4.3. DOCUMENTACIÓN

Las determinaciones del nuevo Plan General de Ordenación de Potes se expresan en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las decisiones del Plan y descriptiva del proyecto urbano.

b) Planos de Información

c) Planos de Ordenación, comprendiendo la clasificación y calificación del suelo, además de aquellas otras determinaciones que son indispensables para una mayor claridad y mejor comprensión del Plan. Cabe indicar que se añaden a los planos de ordenación la documentación de aquellos instrumentos urbanísticos aprobados al amparo del planeamiento que se revisa y cuyo contenido se respeta escrupulosamente.

d) La Normativa, en la cual se recoge el régimen jurídico de cada una de las clases y categorías de suelo, las determinaciones de protección y conservación de elementos naturales y artificiales, las normas de urbanización y edificación, etc.

e) El Estudio económico-financiero, en el cual se realiza un cálculo de los costes de la ejecución de las previsiones del Plan, así como se relacionan los medios financieros actuales o futuros para soportar aquellos costes.

f) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales de singular valor.

g) Los Convenios Urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento de Potes con particulares u otros órganos de las Administraciones Públicas y que, de acuerdo con el Capítulo IV del Título VII de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, deban integrarse en el nuevo Plan General.

h) El documento para la Estimación de Impacto Ambiental.

La escala de los Planos de Información y Ordenación se establece, a partir de la cartografía disponible, de la cual cabe reseñar su inadecuación para fijar con las mínimas garantías de acierto algunas determinaciones del planeamiento, en concreto alineaciones y rasantes, salvo en aquellos casos en que dichas alineaciones y rasantes ya se contienen en un Estudio de Detalle aprobado definitivamente y cuyo contenido el nuevo Plan respeta rigurosamente o incluso remite a él. Así mismo, alguna cartografía temática no reúne las mínimas condiciones para poder ser trasladada a la planimetría de este Plan General, por lo que en aras a la seguridad jurídica, evitando futuros conflictos, se ha optado por prescindir de su volcado, particularmente en lo que se refiere a la delimitación de los Montes de Utilidad Pública.

4.4. TRAMITACIÓN

La legislación urbanística vigente establece un procedimiento concreto para la tramitación de los Planes Generales. Este procedimiento tiene por objeto que el contenido del documento que resulte aprobado definitivamente sea lo más correcto posible, y así se contempla por el Tribunal Supremo^{ix}:

^{iv} STS de 6 de abril de 1.998

^v STS de 7 de febrero de 1.985.

^{vi} STS de 6 de julio de 1.976.

^{vii} STS de 9 de marzo de 1.985.

^{viii} STS de 11 de mayo de 1.979.

^{ix} STS de 9 de marzo de 1.985

^x Sentencia de 22 de enero de 1.988

“El procedimiento complejo arbitrado por el legislador para la elaboración de los Planes es para que sus distintas fases sean algo más que ritos que sólo sirvan para complicar el procedimiento, ya que lógicamente están pensadas para una mayor garantía en la obtención de un final óptimo corrigiendo o mejorando los errores iniciales”.

La Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria consagra el Capítulo IV del Título I a la “Formación y Aprobación de los Planes de Urbanismo”, distinguiendo las siguientes fases:

- Presupuestos iniciales y orientaciones básicas:

Los primeros trabajos fueron sometidos a información pública durante un plazo de un mes, recabándose una serie de sugerencias que fueron objeto de un comentario sucinto en un apartado concreto la Memoria del documento aprobado inicialmente. Este documento fue registrado en las diferentes Administraciones supramunicipales competentes.

- Aprobación inicial

Una vez recabadas las sugerencias, se elaboró el documento para aprobación inicial.

La competencia para otorgar la aprobación inicial correspondió al Ayuntamiento Pleno. El documento aprobado inicialmente se sometió a información pública durante un plazo común de un mes, durante el cual se formularon alegaciones que fueron individualmente contestadas, siendo notificada cada una de las respuestas de forma particular y expresa a los elegantes.

El acuerdo de aprobación inicial, acompañado del documento aprobado, se remitió a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a la Consejería de Medio Ambiente, al Ministerio de Medio Ambiente, a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, a la Consejería de Obras Públicas y al Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras).

- Aprobación provisional

Concluido el trámite de información pública, recabados los informes sectoriales, siendo destacable que la Estimación de Impacto Ambiental se resolvió mediante Resolución Aprobatoria, se adoptó por el Pleno de la Corporación el acuerdo de aprobación provisional y remisión del expediente completo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Una vez tuvo entrada el expediente en la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por este organismo se estimó pertinente solicitar informes previos al Ministerio de Ciencia y Tecnología (Secretaría de Telecomunicaciones) y a la Consejería de Ganadería, Montes y Conservación de la Naturaleza, así como ordenar al Ayuntamiento el sometimiento del documento ambiental a información pública.

Recibidos ambos informes y cumplimentado el trámite de información pública del documento ambiental, habiéndose dado contestación expresa a las alegaciones presentadas, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informó el Plan en el sentido de considerar que debían de introducirse una serie de correcciones.

Una vez efectuadas las correcciones indicadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Ayuntamiento remite el documento a dicho Organismo para someterlo de nuevo a su consideración y en su caso la aprobación definitiva.

4.5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El trámite de información pública que de forma sucesiva preside las distintas fases del procedimiento de elaboración de los Planes de Urbanismo contribuye a dotarlos la legitimación democrática, conforme tiene expresamente admitido el Tribunal Supremo en reiteradas Sentencias^{xi}, determinando su ausencia la nulidad del Plan, dado su carácter de trámite esencial.

La participación ciudadana debe ser impulsada y reforzada por los Poderes Públicos (artículos 9.2 y 105.a) de la Constitución), dado que en materia de planeamiento urbanístico sirve como mecanismo que le inviste de legalidad, acierto y oportunidad, pero, además, opera como un límite a la discrecionalidad administrativa, contribuyendo en definitiva a dotar de legitimación democrática al Plan de Urbanismo.

En relación con la discrecionalidad administrativa, al margen de existir cuestiones regladas (normas de aplicación directa, estándares urbanísticos, algunas clases de suelo, etc.), es evidente que en materia de planeamiento urbanístico existe un amplio margen administrativo de naturaleza discrecional. El “genio expansivo del Estado de Derecho” ha ido alumbrando técnicas que permiten un control jurisdiccional de los contenidos discrecionales del planeamiento, pero aún así resulta claro que hay un núcleo último de oportunidad, allí donde son posibles varias soluciones igualmente justas, en el que no cabe sustituir la decisión administrativa por una decisión judicial. Por ello, existen alegaciones de rigurosa y pura oportunidad que formuladas ante el Ayuntamiento en un trámite de información pública pueden dar lugar a que aquél modifique su criterio, en tanto, que alegadas en vía jurisdiccional pueden resultar inoperantes.

Del carácter esencial del trámite de información pública da cuenta el hecho de que si en virtud de las alegaciones estimadas se introdujeran modificaciones sustanciales en el documento, aquél trámite habrá de repetirse, entendiéndose como “modificaciones sustanciales” (concepto jurídico indeterminado) aquellas que supongan un nuevo esquema de planeamiento y alteren por tanto de manera esencial las líneas y criterios básicos del Plan y su propia estructura, quedando por ello afectado de igual manera el modelo territorial dibujado en el mismo, de tal modo que parezca un Plan nuevo.^{xii}

Todo lo anterior obliga a considerar y apreciar la importancia de los sucesivos trámites de información pública previstos legalmente respecto del procedimiento de elaboración del planeamiento urbanístico.

Por otra parte, la ciudad puede ser contemplada desde muy diversas ópticas, tal y como se expone en otro apartado de esta misma Memoria, siendo una de ellas la de “ciudad como hecho con identidad”. La identidad de la ciudad tiene que ser descubierta y trasladada al nuevo modelo urbano, de manera que ni se desnaturalice ni se desvirtúe.

Pues bien, uno de los instrumentos más útiles para detectar la identidad de la ciudad se encuentra en la comunicación con sus habitantes, de ahí que en los sucesivos trámites de participación ciudadana el Equipo Redactor ha atendido personalmente a los ciudadanos que así lo han solicitado. Por esto, al margen de las cuestiones propiamente legales que ya han sido apuntadas, interesa tanto la participación ciudadana, porque de ella se puede recabar la visión que los vecinos tienen de su propia ciudad, a partir de la cual se puede desvelar la identidad de la misma.

Las sugerencias formuladas al documento “Presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas” fueron contestadas en la Memoria del documento para aprobación inicial, mientras que las alegaciones habidas en el trámite de información pública del Plan aprobado inicialmente fueron contestadas de forma expresa y notificada individualmente a cada alegante.

Finalmente, procede significar en este apartado que, siguiendo las instrucciones recibidas de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con posterioridad a la aprobación provisional del Plan, el Ayuntamiento sometió a información pública el documento ambiental ante la dicción literal del artículo 68.2 de la Ley de Cantabria 2/2001 y con el fin de evitar cualquier tipo de indefensión a los administrados. Las alegaciones presentadas fueron contestadas de forma expresa e individualmente notificada la contestación a cada uno de los alegantes.

4.6. APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN. EFECTOS

Una vez alcanzado el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, éste no entrará en vigor hasta que se produzca su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, la cual será promovida por el órgano competente para resolver sobre aquella aprobación.

La publicación oficial deberá contener el acuerdo de aprobación definitiva, la Memoria, la Normativa y una relación pormenorizada y numerada de todos los documentos de que conste formalmente el nuevo Plan.

^{xi} SSTS de 11 de julio y 22 de diciembre de 1.986, entre otras muchas

^{xii} SSTS de 1 de marzo, 2 de mayo y 16 de diciembre de 1.993, 22 de mayo y 15 de julio de 1.995, entre otras muchas.

Los efectos de la entrada en vigor del Plan son los siguientes:

- Ejecutividad

Una vez aprobado definitivamente y publicado en debida forma, el Plan será inmediatamente ejecutivo (artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local).

- Obligatoriedad

La aprobación y publicación del Plan (como norma reglamentaria que es) conllevará como efecto, como cualquier otra norma jurídica, su obligatoriedad, es decir, obligará a su observancia y cumplimiento por todos los afectados, ya sean particulares u órganos de las Administraciones Públicas, siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento, así como las que, con independencia del mismo, se concedieren (artículo 85 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria).

- Publicidad

Con independencia de la publicación oficial del Plan, el Ayuntamiento estará obligado a adoptar las medidas oportunas para facilitar a los ciudadanos el derecho a la información sobre las determinaciones del planeamiento, propiciando su máxima publicidad. Entre estas medidas, el legislador autonómico señala la obligación del Ayuntamiento de editar una versión completa del Plan (artículo 86 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio).

- Legitimación de expropiaciones

La vigencia del Plan implicará la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres, conforme a los artículos 9 y 15 de la Ley de Expropiación Forzosa, (artículo 87 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio).

- Edificios fuera de ordenación

Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que resulten disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación (artículo 88 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio). En este sentido, el Plan establece en la Normativa los criterios objetivos para determinar las situaciones jurídicas de fuera de ordenación, haciendo uso de la facultad que en tal sentido se contempla en el artículo 88.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, considerando más adecuada esta solución que el señalamiento individualizado en la planimetría ante la escasa calidad de ésta para acometer esta función con las mínimas garantías.

4.7. COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

El artículo 6 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria consagra el denominado principio de colaboración interadministrativa respecto de las Administraciones Públicas con competencias incidentes en la materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Por otra parte, la coordinación entre las Administraciones Públicas se encuentra expresamente prevista en el artículo 103 de la Constitución.

Ambos principios se pueden concretar en una plena comunicación y colaboración en el proceder de las diferentes Administraciones Públicas.

Pues bien, bajo esta base se ha pretendido elaborar este documento, de manera que el Ayuntamiento de Potes no asumiera un procedimiento tan dilatado y complejo como es la elaboración de un planeamiento municipal sin contar con las recomendaciones, criterios y decisiones de otras Administraciones Públicas, cuyo desconocimiento puede provocar que no pueda llegarse "al final del camino" y haya de volver a comenzar el proceso.

Es por ello que representantes del Ayuntamiento y del equipo redactor han mantenido diferentes reuniones con responsables de las Administraciones Públicas estatales y autonómicas con competencias afectadas por la ordenación territorial y el urbanismo, habiendo obtenido importantes grados de consenso y de información, que sin duda han contribuido para mejorar el documento que finalmente se somete a aprobación definitiva.

4.8. SISTEMA DE FUENTES

De acuerdo con el principio de jerarquía normativa consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución, el sistema de fuentes de nuestro ordenamiento jurídico se ordena de forma piramidal, situándose en el vértice superior precisamente la Constitución española, la cual tiene carácter de norma jurídica de inmediata aplicación, resultando algunos de sus preceptos de obligada observancia en la elaboración del planeamiento, entre otros motivos, porque por remisión legal el Plan regula las expectativas urbanísticas que afectan al derecho de propiedad consagrado en el artículo 33.1 Asimismo, la imposición de deberes o limitaciones sobre la propiedad privada es posible desde el momento en que ésta queda sometida a una función social, la cual a su vez forma parte del contenido esencial de este derecho.

Resultan igualmente destacables en esta Memoria aquellos principios rectores de la política social con una singular incidencia en la ordenación territorial y el urbanismo, a saber:

- El deber de los poderes públicos de garantizar y promover la conservación y enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico y de los bienes que lo integran.
- Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo, debiendo velar los poderes públicos por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.
- Todos tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Con esta enumeración en modo alguno se agotan los dictados constitucionales que deben guiar el planeamiento urbanístico, pero sí es cierto que de los expresamente citados se contienen mandatos absolutamente limitativos y directores de esta actividad de planificación.

Inmediatamente debajo de la pirámide normativa se encuentra la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, dado el carácter básico de muchos de sus preceptos, en los cuales se pretende establecer una regulación uniforme a nivel estatal de las condiciones básicas que garanticen el derecho de propiedad.

Ahora bien, el hecho de que el Estado tenga reservada la competencia para establecer estas "bases" no quiere decir que las Comunidades Autónomas no puedan regular en desarrollo de las mismas. La Comunidad Autónoma de Cantabria, haciendo uso del título competencial que tiene atribuido en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía, según la cual tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, ha tramitado y aprobado la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se trata de una Ley que, como se dice en su propio Preámbulo, es continuista con nuestra cultura jurídica urbanística tradicional, pero que al mismo tiempo introduce algunas novedades que se consideran idóneas para atender y regular las peculiaridades de nuestra Comunidad Autónoma.

La Disposición Final Segunda de la Ley 2/2001, de 25 de junio, remite al último escalón de la pirámide normativa, que no es otro que los Reglamentos estatales aprobados con anterioridad a su entrada en vigor y que no sea incompatibles con su contenido. Se trata de:

- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.
- Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

- Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1979, de 25 de agosto.

Finalmente, huelga indicar que el planeamiento no puede desconocer el dictado de cuantas disposiciones sectoriales de rango legal o reglamentario puedan resultar de aplicación en aspectos concretos de sus determinaciones.

5. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE POTES

5.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Existen varias razones que aconsejan elaborar un nuevo planeamiento urbanístico del término municipal de Potes.

En primer lugar, el mero transcurso del tiempo provoca que la capacidad previsora con que se realiza un Plan vaya quedando desacreditada por la tozudez de los hechos. La tarea de planificar implica prever, proyectarse sobre el futuro, incluso predecir, de ahí que aun cuando el Plan nazca con vigencia indefinida, sea preciso su revisión para acomodarlo a las realidades que se han apartado de lo previsto. Las vigentes Normas Subsidiarias de Potes fueron aprobadas definitivamente en el año 1.988, y transcurridos catorce años desde su entrada en vigor existen desencuentros evidentes entre algunas de sus propuestas y determinaciones y la actual configuración morfológica, social, económica, del municipio. Por tanto, existe ya un primer motivo para proceder a la redacción de un nuevo Plan General, que no es otro que dotar al municipio de un Plan que se adapte a su nueva realidad socio-económica, territorial y urbanística.

Al hilo de esta primera justificación de la conveniencia y oportunidad de la revisión de las Normas Subsidiarias de Potes aparece una segunda justificación, que no es otra que frenar los efectos que el distanciamiento del modelo propuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1.988 y la realidad municipal está provocando en la ordenación territorial, destacando entre ellos la tendencia a edificar en el suelo no urbanizable ante la ausencia de suelo urbanizado debido a problemas de gestión urbanística. Este fenómeno está generando un crecimiento no sólo desordenado, sino inadecuado ante la falta de unas infraestructuras apropiadas, lo cual a largo plazo redundará en un esfuerzo presupuestario de las Administraciones Públicas para satisfacer las demandas de los ocupantes de este suelo (red viaria, red de saneamiento, etc.), causando en algunos casos concretos un impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente.

Y precisamente una ordenación medioambiental de rango inter-regional motiva una tercera razón sobre la conveniencia y oportunidad de esta revisión, a saber: el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa. El municipio de Potes, a pesar de ser el más pequeño de la comarca de Liébana, es la capital de conjunto de la Merindad, presentando como telón de fondo los Picos de Europa. La proximidad de los Picos de Europa hace de Potes el centro neurálgico del turismo en el valle de Liébana. Por ello, la ciudad de Potes está obligada a adoptar medidas (desde su ordenación propia) en apoyo de la conservación y, en su caso, restauración del Parque Nacional, a pesar de emplazarse fuera de sus límites. Pues bien, aprobado definitivamente el P.O.R.N.P.E., así como su Plan Rector, estamos en el momento idóneo para impulsar un planeamiento municipal que sirva de soporte al Parque Nacional, procurando los servicios indispensables para sus visitantes, pese a que la Sentencia del Tribunal Constitucional 306/2000 anula los apartados 4, 5 y 7, así como el apartado 3 del PORNPE que podría afectar sobre la zona C, en donde está comprendida la zona de Potes.

Otra justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente revisión del planeamiento municipal de Potes se manifiesta en la inaplazable necesidad de adoptar medidas de protección respecto del medio ambiente hídrico, en concreto de las vías pecuarias que discurren por el casco urbano, dado su singular valor, singularmente el carácter salmonícola del río Deva, y que han sido categorizadas como Lugares de Importancia Comunitaria. Y, en materia medioambiental, es evidente que el planeamiento vigente, por meras razones temporales, no contiene prescripciones relativas a cuestiones tan importantes como las encaminadas a la protección contra la contaminación lumínica.

Una quinta motivación para acometer la revisión de las Normas Subsidiarias de Potes descansa en la aprobación definitiva del Plan Especial del Conjunto Histórico,

cuya entrada en vigor debiera acompañarse de un nuevo planeamiento urbanístico de todo el término municipal, a fin de integrar la "ciudad histórica" en la "ciudad total", evitando el aislamiento o fosilización de la primera respecto de la segunda. Uno de los objetivos del Plan Especial es la rehabilitación del Conjunto Histórico, la cual tiene que ser impulsada mediante medidas concretas desde un planeamiento de ámbito municipal.

Por otra parte, como sexta razón, es indispensable la revisión como medio para dotar al municipio de suelo suficiente para garantizar su crecimiento económico y social, dada la tendencia alcista de su evolución demográfica, especialmente de su población flotante, y, al mismo tiempo, o como consecuencia natural y lógica, un incremento de la capacidad inversora del Ayuntamiento de Potes, para poder atender las nuevas demandas sociales.

Concurren igualmente razones socio-económicas que aconsejan la elaboración de un nuevo planeamiento. El territorio es el sustento de las actividades económicas, y, por tanto, su ordenación debe orientarse a dar cobijo a aquellos sectores más pujantes. Dada la negativa incidencia de la Política Agraria Comunitaria sobre las pequeñas explotaciones agrícola-ganaderas, el suelo rústico está experimentando una desertización, de ahí su aspecto de abandono, lo cual incide no sólo en su estética, sino, lo que es más grave, en un veto insalvable para la función social que forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad. Esta situación tiene que ser corregida, para lo que no es recomendable obviar la realidad social y económica regional, que nos muestra un decantamiento por el sector terciario, como sustitutivo de las actividades primarias. Ahora bien, esta terciarización no puede materializarse sin el manto de un régimen jurídico que la ordene y, en casos necesarios, la prohíba, pudiendo citarse como mero ejemplo la actividad recreativa de los "quaks".

Finalmente, como última justificación se señala de forma expresa la necesidad de materializar el principio de seguridad jurídica en el ámbito urbanístico, lo cual sólo es posible aprobando un Plan adaptado al nuevo orden jurídico urbanístico de Cantabria. Las vigentes Normas Subsidiarias se elaboraron bajo el manto del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976; desde entonces, se ha producido una auténtica cascada en la producción normativa, culminada (hasta la fecha) con la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Lógicamente, la aplicación de un planeamiento que no se corresponde con la legislación vigente provoca una inseguridad jurídica no sólo en los administrados, sino también en las Administraciones Públicas, principalmente en el Ayuntamiento de Potes, exigiendo un esfuerzo interpretativo de los Técnicos Municipales absolutamente inapropiado.

5.2. OPCION MUNICIPAL

En virtud de la habilitación que al respecto se contiene en el artículo 148.1.3º de la Constitución, la Comunidad Autónoma de Cantabria ha asumido la competencia exclusiva en materia de "ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda" (artículo 24.1 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, modificada, entre otras, por la Ley Orgánica 11/1998, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Cantabria).

Ahora bien, en el ámbito del procedimiento de elaboración y aprobación del planeamiento general, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece un procedimiento bifásico, puesto que la aprobación inicial y provisional corresponde a las Entidades Locales afectadas, mientras que la aprobación definitiva debe ser otorgada por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma.

En este aspecto, la Ley autonómica es tributaria de la tradición urbanística española, la cual se resume en la STS de 31 de julio de 1.990:

"El Tribunal Supremo tiene pronunciado que "la diversidad de intereses presentes en el campo del urbanismo hacen de la de planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas. Su actuación se lleva a cabo a través de un procedimiento bifásico en el que a la aprobación inicial y provisional del Municipio, sigue en el tiempo la definitiva de la Administración Autonómica"

Este procedimiento responde al principio de autonomía local consagrado en los artículos 137 y 140 de la Constitución, y se hace efectivo en una prevalencia del "modelo físico que dibuja el Ayuntamiento con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana" y en una serie de limitaciones a la capacidad fiscalizadora del órgano autonómico que debe otorgar la aprobación definitiva, de manera que este último podrá supervisar única y exclusivamente el respeto a las

exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, la protección de los intereses supralocales, y la corrección de los aspectos reglados del planeamiento^{xiii}.

En concreto, el apartado 2 del artículo 71 de la Ley de Cantabria 2/2001 limita la capacidad de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para denegar la aprobación definitiva e introducir modificaciones a razones de legalidad o de tutela de intereses supramunicipales sobre los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias. Y, para mayor refrendo, en el apartado 3 del mismo precepto se dice que “la Comisión no podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior”.

Este límite a la potestad fiscalizadora de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo es coherente con el discurso que se contiene en el Preámbulo de la propia Ley, donde el legislador autonómico dice:

“Otra línea destacada de la ley es su decidida opción municipalista. Si el modelo económico global es una competencia estatal y el modelo territorial genérico una política autonómica, el urbanismo es, sobre todo, una decisión municipal. Una decisión municipal que tiene que respetar, claro es, las competencias estatales y autonómicas y que, desde ese punto de vista, debe mantener el equilibrio. Debe considerarse, en todo caso, que la Constitución apuesta por la autonomía local, que ha adquirido nuevo impulso tras el llamado “Pacto Local” plasmado en diversas reformas legislativas aprobadas en la primavera de 1.999...

Se busca un equilibrio entre el poder municipal y la salvaguarda de los intereses supramunicipales. Aumento del poder municipal, sí, (para elegir el tipo de plan, optar por sus contenidos, regular el suelo, etc.), pero aumento que no interfiera en otros intereses propios de la Comunidad. Y se procura articular el equilibrio mediante técnicas diversas. Así, la limitación del margen discrecional de la Comunidad Autónoma para aprobar los Planes Generales se compensa con la posibilidad de que ella misma lleva a cabo Planes de ordenación territorial que se imponen a los urbanísticos. Se preven también informes motivados, que a veces son vinculantes. Y se esbozan en muchos otros aspectos técnicas de equilibrio similares”.

Este equilibrio a que alude el legislador autonómico, que responde al principio descentralizador que informa la ordenación de competencias administrativas en nuestro ordenamiento jurídico, pero que está igualmente asistido por la supremacía de los intereses supramunicipales respecto de los estrictamente locales^{xiv}, debe servir de guía para la elaboración del presente Plan General, al menos en los siguientes aspectos:

- El pretendido equilibrio entre la autonomía local y la tutela de intereses supramunicipales puede alcanzarse a través del principio de coordinación y cooperación que debe estar presente en las actuaciones administrativas, los cuales se concretan en una permanente comunicación entre el Ayuntamiento de Potes y los Organismos con competencias en la materia.
- El respeto a las decisiones de los regidores del Ayuntamiento de Potes, dada su condición de representantes de la voluntad popular en esta Villa, dentro de los límites que impone la legalidad vigente.
- La voluntad del Ayuntamiento de Potes de potenciar los trámites de información pública, a fin de conocer directamente las opiniones de los habitantes del municipio y, desde esas opiniones, intentar mejorar el documento sobre todo en un sentido concreto: proyectar la ciudad desde el máximo respeto hacia su identidad.

Ahora bien, se insiste en que desde el mismo momento en que la iniciativa en la redacción de este documento es imputable al Ayuntamiento de Potes, en todo caso debe respetarse el planeamiento elegido por sus representantes, siempre dentro de los límites legales.

5.3. RELACIÓN CON PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES

Se considera oportuno recoger en esta Memoria una mención expresa de la situación jurídica que en el ámbito de la ordenación territorial y el urbanismo que asiste a esta Comunidad Autónoma en la actualidad, motivada por la entrada en vigor de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se trata de una situación insegura, porque la Ley 2/2001 impulsa la elaboración de Planes y Normas Supramunicipales que inciden en el planeamiento municipal, y transitoria, de ahí que resulte obligado esperar que en un relativo corto espacio de tiempo se produzca su aprobación y vigencia.

En primer lugar aparece el Plan Regional de Ordenación Territorial (P.R.O.T.), regulado en los artículos 11 y siguientes. La ambición con que se concibe el P.R.O.T. queda de alguna manera puesto de relieve en la función que se le atribuye en el artículo 11.1:

“Identificar las pautas generales del desarrollo de la Comunidad Autónoma, fijar las directrices para la ordenación del territorio, establecer las prioridades de la acción económica gubernamental en el ámbito de las infraestructuras y definir el modelo territorial deseable a proporcionar a las demás Administraciones Públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias”.

Este amplio objeto tiene una incidencia determinante en los planeamientos municipales, teniendo en cuenta que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18:

“Las determinaciones concretas contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial vinculan al planeamiento municipal. Los Ayuntamientos afectados con planeamiento en vigor anterior al Plan Regional deberán iniciar la adaptación de aquél en un plano no superior a un año, sin perjuicio de la vigencia y prevalencia inmediata del citado Plan de Ordenación Territorial”.

En otro orden aparecen las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.), cuyo objeto se define en el artículo 19:

“Tienen por objeto establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación. En especial, establecen tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño, así como medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural”.

Las N.U.R. son de obligado cumplimiento en ausencia de Plan General de Ordenación o como complemento del Plan y de las normas de aplicación directa establecidas en la Ley 2/2001.

5.4. RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO

El municipio de Potes dispone de un Plan Especial de su Conjunto Histórico.

Como es lógico, en la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbana se respetan las determinaciones del Plan Especial en el ámbito de su aplicación. Ahora bien, ello no es obvio para que desde el planeamiento general se propongan medidas particulares y concretas que directa o indirectamente afectan al Conjunto Histórico.

Por tanto, la relación del Plan General con el Plan Especial se acomoda a la legalidad, respetando las determinaciones del segundo, pero adoptando soluciones en el primero tendentes a la rehabilitación e integración en la ciudad del Conjunto Histórico.

Así, entre las medidas propuestas en el nuevo proyecto urbano se encuentran la semipeatonalización de la arteria principal que divide el conjunto histórico, procurando su compactación y evitando su deterioro a través de la contaminación atmosférica y acústica que devenga el tráfico rodado; el trazado de un sistema general ronda que permita discurrir por la Villa contemplando el Conjunto Histórico sin necesidad de volcar el tráfico rodado por su interior; la potenciación de la actividad comercial en la almendra del conjunto histórico mediante la prohibición de grandes superficies comerciales en todo el término municipal; la elección de tipologías edificatorias en espacios de crecimiento que no agreden al conjunto histórico o su entorno; la creación de espacios aparcamiento que eviten el estacionamiento inadecuado en el ámbito del conjunto histórico; etc.

Sí es importante reseñar que aún no se ha delimitado su entorno de protección, tal y como establece la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, y así consta en el certificado emitido el día 1 de septiembre de 2.004 por la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria.

^{xiii} Por todas, STS de 18 de mayo de 1.992.

^{xiv} STC 170/1989.

5.5. RELACIÓN CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE PICOS DE EUROPA

Mediante Real Decreto 640/1994, de 8 de abril, se produce la aprobación definitiva del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Picos de Europa, en el cual se propone, entre otras medidas, la declaración de Parque Nacional de los Picos de Europa, la cual tiene lugar por Ley 16/1995, de 30 de mayo. Posteriormente, mediante Real Decreto 364/2002, de 26 de abril, tiene lugar la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de los Picos de Europa.

El Parque Nacional de los Picos de Europa comprende una superficie de 64.660 Has., afectando a las Comunidades Autónomas de Cantabria, Asturias y León. El municipio de Potes se encuentra fuera del ámbito territorial del Parque Nacional de los Picos de Europa, estando enmarcado de acuerdo con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales dentro de la Zona C (“...terrenos que constituyen una continuidad natural y cultural de las Zonas A y B, pero que por su mayor grado de humanización requieren una consideración diferenciada”), situada al Oeste de la carretera N-621. No obstante, no se puede desconocer la Sentencia del Tribunal Constitucional 306/2000, que anula los apartados 4, 5 y 7, así como el apartado 3 del PORNPE que podría afectar sobre la zona C, en donde está comprendida la zona de Potes.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales constituye un instrumento del Poder Público a través del cual se trata de racionalizar los recursos naturales, por ello el Tribunal Constitucional tiene pronunciado⁵⁷ que la planificación de los recursos naturales no es sino una forma de poner orden y concierto para conseguir la utilización racional de los recursos naturales que exige el artículo 45 de la Constitución.

Este proceso racional de ordenación realizada como función pública es un instrumento técnico, jurídico y sistemático, de ordenación de los recursos naturales, convirtiéndose en un concepto central y estructural que por su propia definición de su régimen jurídico ha de tener carácter normativo, de ahí que el propio Tribunal Constitucional al hablar de Planeamiento de los recursos naturales, configure dicha ordenación del espacio y de su contenido coincidente en esta dimensión con la ordenación del suelo y la planificación urbanística.

El carácter normativo del P.O.R.N., unido a su propia especialidad material (competencial), determina su prevalencia sobre la ordenación territorial o urbanística (artículo 4.5 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre).

Por lo tanto, como tiene dicho el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria⁵⁸, “se trata de planes obligatorios (P.O.R.N. y Plan Rector de Uso y Gestión) y ejecutivos, que se sitúan sobre los planes de ordenación territorial o física existentes, suponiendo un límite para ellos, de tal manera que la Ley ordena que todos los planes urbanísticos se adapten a aquéllos, siendo obligado modificar los preexistentes si se opusieran a un P.O.R.N. o P.R.U.G.”.

Sentado lo anterior, se estima conveniente comenzar afirmando que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Picos de Europa mantiene una sinergia con el Plan General de Potes, porque aquél majestuoso macizo es el atractivo fundamental que propicia el desarrollo del sector terciario en el municipio; empero, al mismo tiempo, es precisamente la capital de la Comarca lebaniega la que presta los servicios a los visitantes y en la que deben contemplarse infraestructuras básicas para la mejora y recuperación de aquella belleza natural.

En relación con el Término Municipal de Potes, tal y como ya ha quedado dicho anteriormente, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Picos de Europa lo situaba dentro de la Zona C, área localizada al Oeste de la carretera N-621, conforme consta en el Anexo I. Ambito del PORNPE (BOE de 12 de mayo de 1.994):

“SUR. Desde el Puerto de Tama tomando la carretera comarcal nº 635 en dirección Riaño, hasta la confluencia de ésta con la carretera comarcal nº 625, continuando por ella en dirección Sur hasta el cruce con la carretera nacional nº 621. Desde este cruce el límite queda definido por la carretera nacional nº 621 hasta que sale del término municipal de Potes”, (BOE de 12 de mayo de 1.994).

Sin embargo, la STC 306/2000 ha alterado sustancialmente la situación jurídica del PORNPE respecto del municipio de Potes.

Pese a este pronunciamiento del Máximo Intérprete de la Constitución, con el objeto de intentar compatibilizar los objetivos del PORNPE con las determinaciones de este Plan General, se ha optado por introducir como principio de ordenación, de carácter vinculante, la observancia del PORNPE en cualquier actuación que pudiera resultar afectada por las mismas.

Conviene detenerse un momento en la polémica suscitada por la interpretación de las determinaciones del PORNPE en relación con la variante o circunvalación, sin perjuicio de que el pronunciamiento del Tribunal Constitucional aclara suficientemente la controversia. En el trámite de información pública se han realizado algunas sugerencias interesantes en cuanto en ellas se interpreta que de las determinaciones del PORNPE no puede deducirse la obligatoriedad de trazar una circunvalación. Frente a esta respetable postura, existen otras que consideran todo lo contrario, es decir, que del contenido del PORNPE se concluye que el municipio de Potes debe estar dotado de una circunvalación o variante que constituya una “oferta de paso alternativa” a la actual travesía⁵⁹.

A efectos de esta controversia es relevante el informe realizado por el Ministerio de Medio Ambiente en relación con el anterior proyecto de Revisión del planeamiento municipal de Potes y su adecuación al PORNPE. En el anterior intento de revisión se contemplaban soluciones concretas para evitar el tráfico rodado en el casco urbano, mediante la generación de una trama viaria integrada en la malla urbana. Pues bien, conforme informó el día 16 de diciembre de 1.999 el Ministerio de Medio Ambiente, previa cita del artículo 7.2.1 de la Normativa del PORNPE, “se proponen dos nuevas vías exteriores al casco cuya finalidad es evitar la actual travesía. Sin embargo, ninguna de ellas parece resultar una oferta de paso alternativo o circunvalación, sino que, aparentemente, constituyen los accesos a nuevas zonas residenciales de uso intensivo”.

En opinión del Ayuntamiento y del equipo redactor, la variante que ahora se recoge en este Plan General, cuyo trazado ha sido proyectado por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, responde a los criterios del PORNPE y, además, se configura como una alternativa real del tráfico rodado que discurre actualmente por la almendra central de la ciudad y está degradando la calidad de vida de los ciudadanos y visitantes, y deteriorando sustancialmente el estado de conservación del parque arquitectónico. A esta variante se añade el diseño de un vial que puede denominarse “ronda” en cuanto circunda la ciudad por el norte para enlazar con la N-621 y la CA-185, el cual aparece descrito en la planimetría del Plan.

Por último, conviene indicar que por parte del Organismo Autónomo de Parques Nacionales, del Ministerio de Medio Ambiente, se ha emitido el día 24 de marzo de 2.003, informe favorable al proyecto de Plan General.

5.6. LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA

El municipio de Potes se encuentra atravesado por el LIC ES1300008 “Río Deva”, cuya superficie delimita un área de especial consideración.

Asimismo, en el término municipal existen inventariados, con motivo de la Directiva Hábitats, los siguientes recintos:

- 16050097
- 16060027
- 16060294
- 16060295
- 16060290
- 16060297

Merece singular atención el recinto 16050097, dado que al tratarse del ámbito fluvial del Río Deva aguas abajo del casco urbano resulta susceptible de afecciones indirectas (vertidos, aguas no tratadas, alteraciones del perfil hidrodinámico, contaminación, etc.).

Todas las referencias expresadas han sido contempladas en el nuevo Plan General de Potes, no sólo de forma restrictiva, como límite al proceso urbanizador, si no también en sentido positivo, como circunstancias que permiten delimitar ámbitos espaciales que contribuyan a mejorar la calidad de vida y el atractivo natural y arquitectónico del municipio.

⁵⁷ STC 102/95

⁵⁸ Sentencia de 23 de junio de 2.000.

⁵⁹ Informe del Servicio de Urbanismo de la Comisión Regional de Urbanismo de 29 de agosto de 2.001, en relación con el anterior intento de revisión del planeamiento municipal.

Además de establecer un estricto régimen de protección de los montes de utilidad pública, rechazando tajantemente la posibilidad de "montes urbanizados", se ha procurado la preservación de las praderías alejadas de la almendra central, y se delimitan zonas destinadas específicamente a la protección de las riberas de los cauces fluviales. En este sentido, conviene indicar que en ambas márgenes de los cauces de los ríos Deva y Quiviesa se han establecido unas bandas de protección de 25 m. de anchura, tanto en el suelo urbano no consolidado como en el suelo urbanizable, quedando absolutamente prohibida la edificación dentro de estas bandas.

En los Planos de Información se ha establecido una clasificación de la vegetación, señalándose algunos de los Lugares de Importancia Comunitaria (en concreto, aquellos cuya delimitación gráfica es posible de acuerdo con la cartografía disponible), y en los Planos de Clasificación se han diferenciado las clases de suelo rústico, estableciéndose en el suelo rústico de especial protección las categorías resultantes de la información previamente recabada y tratada.

6. COMARCA DE LIÉBANA

6.1. EMPLAZAMIENTO

La comarca de Liébana se encuentra situada al Suroeste de la Comunidad Autónoma de Cantabria, limitando con León, Palencia y Asturias. Se trata de un territorio perfectamente definido, de montaña, incluso de alta montaña en algunas zonas, que ocupa una extensión aproximada de 550 Kms. Las altas cumbres marcan y definen su situación geográfica, ya que se encierra en un círculo de alrededor de 35 Kilómetros de diámetro.

El enclave geográfico de Liébana se configura como una extensa área cerrada por altas montañas, determinantes de su aislamiento en el pasado, cuyos límites naturales más destacados son los Picos de Europa y las sierras de Peña Sagra y Peña Labra.

Así, más en particular, la comarca lebaniega encuentra por el Norte el macizo de los Picos de Europa, declarado Parque Nacional, con los picos de Santa Ana (2.596 m.) y el Pico Tesorero (2.570 m.); por el Oeste, Peña Remoña (2.247 m.) y Pico Corisco (2.234 m.); por el Sur, los puertos de Pineda (1.738 m.), Puerto de San Glorio (1.609 m.), Sierras Albas (1.306 m.) y Piedras Luengas (1.373 m.); y, finalmente, por el Este, Peña Sagra (2.042 m.) y el puerto de Taruey, conforman las alturas principales.

Liébana se encuentra en el interior de dicho nudo de montañas, y se compone de siete municipios: Cabezón de Liébana, Camaleño, Cillorigo de Liébana, Pesaguero, Potes, Tresviso y Vega de Liébana.

A Liébana se accede a través de tres vías de comunicación importantes; el puerto de San Glorio (1.609 m.), desde León; el puerto de Piedras Luengas (1.313 m.) desde Palencia, y siguiendo la costa, por Unquera y Panes, atravesando el Desfiladero de la Hermida.

6.2. GEOLOGÍA

Destaca la caliza de montaña, sobre las pizarras y areniscas, con un gran e importante valor paisajístico.

Liébana, geológicamente hablando, está constituida principalmente por rocas del Paleozoico (Era rimaria), pero sin duda, son las rocas del Carbonífero las predominantes. Del Carbonífero inferior son las calizas que conforman el macizo Central y Oriental de los Picos de Europa y en la zona Norte de la comarca y del Carbonífero Superior, las pizarras y areniscas del centro de la comarca.

Limitando con Palencia aparecen pizarras y areniscas, que se corresponden con los períodos Silúrico, Devónico y Carbonífero, y que sin duda son las formaciones rocosas más antiguas de Cantabria.

Las areniscas rojo parduscas del Triásico y los conglomerados compactos del Carbonífero se encuentran en la zona nororiental de la comarca; además, se pueden contemplar una serie de depósitos de materiales de origen glacial y fluvial, principalmente en Fuente Dé, Aliva, Peña Vieja y Desfiladero de la Hermida.

6.3. CLIMA

La situación de la comarca lebaniega, rodeada de grandes alturas, hace que tenga un microclima muy especial, tratándose de un islote seco y soleado en medio de la

montaña atlántica. El verano es luminoso y seco, refrescado por los vientos del Noroeste; el invierno es suave, sin importantes descensos bruscos de la temperatura, dominando durante la época veraniega los vientos del nordeste y durante el otoño e invierno los vientos del noroeste. El viento sur también aparece en la comarca, aunque de forma esporádica.

En los meses de noviembre a enero suelen predominar las heladas, aunque es de destacar una mayor ausencia de nevadas y finalmente hacer mención especial a la temporada otoñal, con tiempo seco y temperaturas suaves, donde la naturaleza de la comarca adquiere una belleza especial, que se manifiesta principalmente en sus bosques.

6.4. VEGETACIÓN Y FAUNA

La vegetación de la comarca es muy peculiar, con presencia de ejemplares típicamente mediterráneos, como la encina y el alcornoque, entremezclados con bosques de tipo atlántico, como el hayedo y el robledal. La encina, junto con la cagiga, tiene una presencia importante en las zonas bajas de la comarca; el roble tocio o rebollar está muy extendido, siendo resistente a las heladas y nevadas tardías, situándose preferentemente en las solanas, desde los 400 a los 1.300 metros. El roble albar se sitúa en valles o laderas suaves y en umbria, donde se encuentra desde los 5.000 a los 1.400 metros.

El hayedo es el bosque más abundante en Liébana, situándose en las laderas de umbria desde los 600 hasta los 1.700 m. El abedul se encuentra en pequeñas manchas, en el límite superior de algunos hayedos y el cataño se manifiesta en bosques mixtos o en ejemplares aislados centenarios: el alcornoque se sitúa generalmente en las laderas expuestas al sol, desde los 400 a los 800 metros.

Asimismo, Liébana presenta también una amplia variedad de vegetación. Tejos, alisos, acebos, avellanos, chopos, fresnos, etc., son otras de las muchas especies existentes.

La comarca tiene una rica e importante variedad de fauna, destacando las especies en vías de extinción como el oso, urogallo, águila real y algún ejemplar de lobo. Los corzos, venados y, en los Picos, el rebeco, también abundan, así como el jabalí. En los ríos, la trucha, la anguila y el salmón, son las especies más numerosas.

6.5. PAISAJE

La Fundación Santillana definía en el año 1.992 ocho grandes unidades paisajístico-naturales. Tales eran: la alta montaña, las montañas y valles altos centro-occidentales, las montañas y valles interiores centro-orientales. La Liébana. El Campoo y los valles del Sur, La Marina y la franja costera.

La Liébana configura una de las comarcas mejor definidas y con mayor personalidad de la región. El Decreto 2363/1968, de 16 de agosto, por el que se declara Paraje Pintoresco el Valle de Liébana, es buena muestra de ello, siendo importante reseñar que no existe una delimitación expresa del ámbito afectado por esta declaración.

El paisaje rural se conserva en la comarca, pese a la eclosión del turismo rural a partir de finales de los años ochenta del siglo pasado. Se trata de un territorio hegemónicamente rural, hecho al que ha contribuido los escasos cambios que su red de asentamientos humanos ha experimentado. En efecto, el poblamiento, en cuanto a su estructura, se ha mantenido casi inalterado, llegando incluso a operarse una importante oleada de rehabilitaciones en las viviendas rurales abandonadas en la primera mitad del siglo XX.

La agricultura tradicional y el ganado autóctono han sido, hasta hace escasos años, las principales fuentes económicas de la comarca, tratándose de actividades que contribuyen a esa paisaje rural al que nos referimos. La impronta del turismo rural no ha afectado este rasgo paisajístico al haberse producido, principalmente, a través de una muy controlada rehabilitación de edificaciones o, en otro caso, de construcciones de nueva planta cuya tipología se ha impuesto ajustada al entorno.

6.6. SOCIOECONOMÍA

Liébana tiene una población de 5.975 habitantes aproximadamente, variando entre sus núcleos desde los 60 habitantes censados en Tresviso, hasta los 1.580 habitantes censados en Potes.

Demográficamente, la comarca ha retrocedido, aunque en menor medida que en los años sesenta y setenta del siglo pasado, pero la población flotante aumenta progresivamente, incrementándose espectacularmente las viviendas de segunda residencia y el denominado turismo rural.

Efectivamente, el turismo ha experimentado un crecimiento espectacular, sustituyendo a la ganadería, que hasta finales de la década de los ochenta del siglo pasado fue la principal actividad económica comarcal, siendo la raza pardo-alpina la más extendida. Entre las razas autóctonas destaca la vaca tudanca. Igualmente, es muy numeroso el ganado bovino, del que se obtiene la materia prima para la elaboración de los famosos quesos lebaniegos.

La singularidad de su microclima motivaba que hasta hace unos años en Liébana se cultivaba el trigo, la cebada y el centeno, conservándose aún algún viñedo, principalmente en el valle de Bedoya (Cillorigo de Liébana).

La distribución de la superficie de Liébana es de 57.483 Has., que en cifras aproximadas se reparten de la siguiente manera: tierras de labor, 566 Has.; prados, 12.294 Has.; terreno forestal, 37.768 Has.; erial, 253 Has.; improductivo, 5.929 Has.; y otras superficies, 673 Has.

7. MUNICIPIO DE POTES

7.1. HISTORIA

La ciudad es el resultado de un largo proceso en el cual están implicados los sucesos y circunstancias por los cuales ha pasado. Por ello, se dice que la ciudad es un producto histórico. Aldo Rossi escribió^{xviii}: “La ciudad crece sobre sí misma, adquiere conciencia y memoria de sí misma”. La ciudad es habitada por sucesivas generaciones, de ahí que pase por diferentes situaciones culturales, económicas y políticas que incluso implican diferentes modelos de sociedad.

En estos sucesivos acontecimientos hay una auténtica permanencia de la ciudad, a pesar de que ésta pueda ser utilizada de diferente manera y que en cada situación se produzcan cambios físicos en sus partes y se añadan nuevos tejidos motivados por su crecimiento. La identidad de la ciudad no cambia en el sentido de modificar su naturaleza; la identidad de la ciudad se desarrolla a partir de lo que ya era. Por ello, quien pretenda conocer la identidad de la ciudad para poder ordenarla y proyectarla, debe asomarse, al menos de forma sucinta, a su historia.

La prehistoria, en el municipio de Potes, no ha dejado evidencias de sus momentos más antiguos, aunque se intuye interesante para las épocas de los metales. Si bien los hallazgos aún son aislados (punta palmella calcolítica del Museo de Prehistoria), sabemos que en municipios próximos hay ejemplos importantes de arte esquemático y abundantes enterramientos megalíticos (Los Corros, en Vega de Liébana; estructuras tumulares en Camaleño, etc.).

Los pueblos cántabros también habitarían estas tierras, posiblemente la “gens concana”, y los romanos harían pasar por aquí la vía conocida como del “Burejo” que unía Pisoraca (Herrera de Pisuerga), por Piedras Luengas, con Potes, y de allí seguramente se prolongaría hasta el mar.

Dos fueron los núcleos de población que fueron formando la Villa; uno se originó al Sur del río Quiviesa, en las cercanías de la actual calle de San Pedro, teniendo al sur el barrio de La Solana, donde la población se concentró alrededor de la iglesia de San Pedro, que aparece documentada desde el Siglo X; el otro núcleo se formó en la ribera izquierda del río Quiviesa, de gran interés estratégico para el control de las comunicaciones. Este núcleo de población dio origen al actual barrio de El Sol y, posteriormente, al barrio de La Serna, donde se edificó la antigua iglesia de San Vicente.

No obstante, Potes entra en la historia altomedieval en el Siglo VIII, en época de Alfonso I, con la llegada masiva de repobladores castellanos a “terra lebanense”. El primer documento escrito donde se hace referencia a la Villa de Potes es del 28 de marzo del año 847, donde se cita a la “strata publica qui discurrat ad Pautes...”.

En el Libro Becerro de las Behetrías, del año 1.352, se cita a Potes como lugar solariego diciendo que “a en el Fernán García Duque la ochaua parte y todo la al que es de la compra de Castaneda que tenie don Tello”. Se pagaba al rey moneda y servicios

y no se pagaba martiniga ni fonsadera, dando anualmente por infurción los vecinos por cada solar poblado a su señor, del cual eran vasallos, ocho dineros el día de San Miguel. El barrio de Rases era lugar del obispo de Palencia.

La lucha de Potes gira en torno a la Torre del Infantado, lugar de enfrentamientos y de luchas familiares por tener su dominio y el de la población. A mediados del siglo XV aparece consolidado el señorío del Marqués de Santillana. Diego Hurtado de Mendoza será el primer Duque del Infantado, título concedido por los Reyes Católicos en el año 1.475. En esta época se construye la Torre del Infantado y la de Orejones de la Lama y el puente de San Cayetano, todos en Potes capital.

De Potes conocemos las más antiguas Ordenanzas que existen en Cantabria, fechadas en los años 1.436 y 1.468, donde el aprovechamiento de montes, la protección de viñedos y cultivos y la regulación de las ferias y los mercados forman parte de sus interesantes capítulos.

Por el Catastro del Marqués de la Ensenada, realizado en la Villa el 16 de enero del año 1.753, se sabe que la Villa era de señorío, perteneciente a la Duquesa del Infantado. Había en el término prados y viñas de secano, huertos, regadíos, pastos y los montes de Valmayor, Camarines y Arabedes. Contaba Potes con nogales, castaños, ciruelos y algunas higueras, y se recogía trigo, cebada, centeno, garbanzos, algarrobas, vino, fruta y hierba. Había cuatro molinos arneros, dos sobre el río Deva y los restantes sobre el río de Cereceda o Quiviesa. Contaba la población con bueyes para labranza, caballos, novillos cerriles, ovejas, carneros, y cerdos para el consumo. No había colmenas.

La Villa tenía 136 vecinos con 150 casas habitables. Había una tienda para abasto del aceite, una carnicería y un mercado semanal que se hacía los lunes; además, se cita un hospital para pobres y un convento de la Orden de Santo Domingo.

En el año 1.845 había 130 casas incluidas las del barrio de Rases; escuela de primeras letras; ex convento de los dominicos de San Raimundo; hospital de San Rafael; iglesia parroquial de San Vicente; la Torre del Infantado y tres ermitas (Valdemayor, Virgen del Camino y San Cayetano); y dos puentes, el de San Cayetano y el de la Carcel. La población la componían 148 vecinos y 759 habitantes.

En 1.900 Potes contaba con una población de 1.173 habitantes y el barrio de Rases, 20 habitantes. Durante la guerra civil española sufrió los efectos devastadores de un incendio. Posteriormente fueron reconstruidas muchas de sus viviendas.

Del siglo XX son la iglesia nueva, construida en los años cincuenta y con interesantes retablos barrocos procedentes del convento de San Raimundo, y el monumento a Jesús de Monasterio, hijo de la Villa, realizado por P. Estany en 1.903.

7.2. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Comenzamos el análisis físico del municipio de Potes refiriéndonos a su escasa dimensión espacial, la cual además se encuentra fuertemente mediatizada por su topografía.

Potes está situado en el corazón de la comarca de Liébana, lugar de confluencia de los valles de Valdebaró, Valdeprado, Cereceda y La Hermida. A pesar de ser el municipio más pequeño de la comarca lebaniega, es la capital del Conjunto de la Merindad. El majestuoso telón de fondo que son los Picos de Europa contribuyó a que la Comarca de Liébana fuese declarada Paisaje Pintoresco el 16 de agosto de 1.968, incluyendo en su ámbito tanto al municipio de Potes, como los de Cillorigo, Peñarrubia y Camaleño, sin que exista una delimitación gráfica del ámbito comprendido dentro de esa declaración.

Como hemos indicado anteriormente, Potes es el municipio de menor dimensión de la Comarca de Liébana, al que se atribuye en diversos documentos una superficie de 703 Has., pero según medición realizada sobre la cartografía municipal arroja una extensión de 811 Has. Linda al Norte, con el municipio de Cillorigo de Liébana; al Sur, con el de Vega de Liébana; al Este, con el de Cabezón de Liébana; y al Oeste, con el de Camaleño.

La mayor parte del territorio municipal presenta grandes pendientes, disponiendo únicamente de una franja llana entre los ríos Deva y Quiviesa. Por ello, la topografía es de gran importancia, tanto en sus límites Oeste y Este como en el resto de los bordes y en el propio Conjunto Urbano, todo lo cual provoca una morfología urbana

^{xviii} L'architettura della cita. 1.966.

lineal, así como espacios concretos de gran valor paisajístico. Podemos afirmar que la ciudad ha crecido allí donde la topografía lo ha permitido por ser más apropiada y favorable para los asentamientos humanos. No obstante, así como el núcleo principal de Potes, localizado al Noroeste, sí responde a este criterio, próximo a él se encuentra el núcleo de Rases, de muy reducida dimensión, que no responde a esa norma y cuyo emplazamiento desafía la abrupta topografía.

Hemos mencionado anteriormente a los ríos Deva y Quiviesa, cruzando el segundo el núcleo urbano desde el Sur por su área central, hasta su confluencia con el primero. Estos dos ríos bañan el casco urbano municipal y determinan la delimitación en su entorno de ámbitos excluidos de cualquier edificación. Igualmente, la necesidad de comunicar las diferentes partes del municipio ha motivado la construcción de puentes que ya forman parte inherente del paisaje de la ciudad.

Por otra parte, Potes participa del singular clima de la Comarca de Liébana; clima de rasgos mediterráneos, diferente del clima del resto de la Comunidad Autónoma, lo cual tenemos que valorar a efectos de establecer las tipologías edificatorias y el diseño urbano.

Al abrigo de este peculiar clima surge en las laderas bajas un paisaje de huertas y frutales, distante del núcleo urbano actual, de manera que las medidas de consolidación y rehabilitación del casco urbano no se encuentran influenciadas por la vegetación, pero, por el contrario, ésta puede afectar a las zonas de crecimiento y desarrollo de la ciudad.

7.3. DEMOGRAFÍA

En el aspecto demográfico, Potes presenta una evolución positiva, lo que nos conduce a prever un crecimiento de su población, principalmente de una población flotante, que acudirá con más facilidad a través de la Autovía del Cantábrico, y que demanda una segunda residencia.

A continuación se exponen sendas tablas relativas a los datos demográficos del Ayuntamiento de Potes más significativos:

POBLACIÓN DE DERECHO

AÑO	TOTAL HABITANTES	VARONES	MUJERES
1.996	1.620	802	820
1.997	NO HAY DATOS	NO HAY DATOS	NO HAY DATOS
1.998	1.579	774	805
1.999	1.564	767	797
2.000	1.573	772	801
2.001	1.580	768	812

PIRAMIDE EDADES

Fecha: 25-04-2002

Intervalo Fechas: 01-01-1901 / 03-02-2002

Desde el distrito y sección: 01 001 Hasta: 01 001

Desde la entidad: 0001 POTES

Hasta: 0003 RASES

EADADES	HOMBRES		MUJERES		TOTAL	%
	Nº	%	Nº	%		
Más de 99	0	0,00	1	0,06	1	0,06
95 a 99	1	0,06	6	0,38	7	0,44
90 a 94	5	0,32	14	0,88	19	1,20
85 a 89	13	0,82	27	1,70	40	2,52
80 a 84	13	0,82	33	2,08	46	2,90
75 a 79	22	1,39	38	2,39	60	3,78
70 a 74	32	2,02	35	2,21	67	4,22
65 a 69	41	2,58	45	2,84	86	5,42
60 a 64	39	2,46	33	2,08	72	4,54
55 a 59	37	2,33	43	2,71	80	5,04
50 a 54	38	2,39	48	3,02	86	5,42
45 a 49	38	2,39	42	2,65	80	5,04
40 a 44	65	4,10	57	3,59	122	7,69
35 a 39	59	3,72	67	4,22	126	7,94
30 a 34	61	3,84	74	4,66	135	8,51
25 a 29	80	5,04	61	3,84	141	8,88
20 a 24	67	4,22	48	3,02	115	7,25
15 a 19	51	3,21	28	1,76	79	4,98
10 a 14	45	2,84	40	2,52	85	5,36
5 a 9	38	2,39	41	2,58	79	4,98
0 a 4	28	1,76	33	2,08	61	3,84
TOTALES	773	48,71	814	51,29	1587	100,00

7.4. ECONOMIA

Desde un punto de vista económico, el municipio tiene como actividad principal el turismo, auspiciado por su singular emplazamiento, su marco natural incomparable, su gastronomía privilegiada y, qué duda cabe, su majestuoso “telón de fondo”, es decir, los Picos de Europa.

La ciudad de Potes es de obligado tránsito para los visitantes del monasterio de Santo Toribio de Liébana, de Camaleño, Turieno, Mogrovejo, Los Llanos, etc., así como para llegar al acceso más cómodo y original al macizo central de los Picos de Europa, que no es otro que a través del teleférico de Fuente Dé, que asciende desde una altitud de 1.094 m. en la estación inferior a 1.874 m. en la estación superior (“Mirador del Cable”).

Pues bien, esa circunstancia, unida a su capitalidad de la comarca lebaniega, motivan que Potes sea un lugar muy apetecido para viviendas de segunda residencia, hoteles, edificaciones destinadas al turismo rural, etc., de todo lo cual podemos concluir que el crecimiento del sector terciario es más que previsible, sirviendo de refuerzo de esta hipótesis la ejecución de la Autovía del Cantábrico.

Por el contrario, los sectores primario y secundario no han experimentado un desarrollo significativo, si bien creemos que ello no responde a las mismas causas en uno y otro caso.

Efectivamente, mientras que el decaimiento del sector primario es un fenómeno paritario a nivel regional, motivado por diversas razones coyunturales, el sector secundario no ha evolucionado positivamente por falta de un suelo habilitado para su asentamiento. Esta realidad tiene que contemplarse desde el principio del desarrollo sostenible, puesto que la capital del valle no puede limitar su impulso económico al sector terciario, pero éste tampoco debe retroceder por influencia del sector secundario; dicho de otra forma, el turismo acude a Potes por su valor paisajístico y la belleza de su conjunto histórico, por tanto, el emplazamiento de las actividades empresariales lo remitimos a aquellos ámbitos municipales en que no afectan a los citados motores del sector servicios.

Finalmente, el escaso desarrollo de las NN.SS. vigentes han contribuido a su situación demográfica actual, lo cual no afecta a la demanda de viviendas de primera residencia, la cual sigue manteniendo su fuerza tradicional, invitando a la creación de suelos de expansión urbana capaces de acoger esta demanda. Esta demanda incluso puede incrementarse sustancialmente si las previsiones del Plan se cumplen y sirven para revitalizar la capitalidad comarcal del municipio.

7.5. MONUMENTOS

Los monumentos más singulares que existen en el municipio de Potes son los siguientes:

7.5.1. Torre del Infantado

La fundación de la Torre del Infantado se atribuye a la familia de los Lama. Se trata de la obra más representativa y sobresaliente de la arquitectura civil de la Villa.

Es un edificio medieval de mampostería, a excepción de esquinales y vanos, compuesto por cuatro cuerpos y una azotea, con cornisa de modillones que sostenía una barbacana corrida, que a su vez estaba rematada por almenas. Conserva cuatro pequeñas torres cúbicas almenadas en cada esquina. Se accede al edificio por medio de una larga escalinata y atravesando una puerta con arco apuntado. Por encima de la puerta hay un balcón corrido cuyos ventanales están enmarcados por alfiz. En los muros de la torre, se pueden observar varios vanos con ventanillas ajameizadas de arco escarzano, que son de pequeñas dimensiones, propias de un edificio defensivo.

7.5.2. Ermita de la Virgen de Valmayor

Se tiene noticia de su existencia desde finales del siglo X. Emplazada al sur de la Villa, se accede a ella después de recorrer un kilómetro, por un camino que parte a la izquierda de la carretera que conduce de Potes a Vega de Liébana.

La ermita de Valmayor es un edificio de una sola nave con capilla principal cubierta de lunetos; tramo cuadrado cubierto con bóveda de crucería de ocho plementos y dos tramos iguales cubiertos de lunetos. La puerta está abierta al sur y existe una espadaña sobre ella, con tronera y campana. En el interior del retablo se encuentra la

imagen de la Virgen de Valmayor. Tres tallas muy antiguas, que representan a Santa Ana, La Virgen y el Niño; Inmaculada y Virgen sedente con Niño sentado en la rodilla, se encuentran depositadas por seguridad en el Museo Diocesano de Santillana del Mar.

La Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria aún no ha procedido a la delimitación de su entorno de protección, tal y como prescribe la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, y así consta en el certificado emitido el día 1 de septiembre de 2.004 por la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria.

7.5.3. Antigua Iglesia de San Vicente

Sin duda alguna, la antigua Iglesia de San Vicente de Potes es el mejor legado de arquitectura religiosa que hay en la Villa. Se encuentra en las inmediaciones de la iglesia parroquial actual.

Se tiene noticia de su existencia desde época muy antigua, ya que se cita en el año 952.

7.5.4. Ermita de la Virgen del Camino

Se encuentra junto al camino del camposanto. Es una capilla de una nave cuadrada, con bóveda estrellada, que conserva un retablo del siglo XVIII, con columnas churriguerecas. Sobre la puerta principal lleva la siguiente inscripción: "ANNO MDCCLXXVII". En el interior hay dos cuadros; uno, el beato Ludovicus Bertrand, y otro, de Santa Inés de Monte Policiano. Conserva una pila bendita que tiene una imagen de la Virgen.

7.5.5. Torre del Orejón de la Lama

Situada en el barrio del Sol, cerca del puente de San Cayetano. Tiene tres pisos y en la fachada del segundo se conservan dos ventanas ajimezadas de arco apuntado. Hay dos escudos entre laureles con las armas de Celis y de Bedoya. Es construcción del XV-XVI.

7.5.6. Ermita de San Cavetano

Junto al puente medieval de su mismo nombre y al lado de la casona de los Bustamante Prellezo, donde en un esquinale se observa un escudo con armas de La Canal. La ermita es de una nave, con un magnífico retablo barroco del siglo XVIII, adornado con columnas corintias. Hay escudos de La Canal y de Prellezo, pintados sobre lienzo, así como otro escudo de la Orden del Carmelo. Destaca en el retablo una imagen de San Cayetano del siglo XVIII y cuadros que representan a Beato de Liébana, San Ignacio de Loyola y San Francisco Javier. En la sacristía hay otro retablo del siglo XVIII con tallas de la Virgen de Guadalupe y de San Miguel Arcángel.

7.5.7. Antiguo Convento de San Raimundo

Se encuentra bajando unas escaleras desde la calle San Roque, que conducen al puente que sirve de comunicación con el complejo educativo de la Villa. Del antiguo convento solamente se conserva el claustro, muy sencillo.

El convento fue fundado a principios del siglo XVII, concretamente en el año 1.603. Las capillas del convento son de fecha posterior (1.643), produciéndose la Desamortización de Mendizábal y el fin de la congregación religiosa en el periodo 1836-1837.

7.6. EQUIPAMIENTOS

La entidad demográfica y su previsible crecimiento motiva que el Equipamiento Comunitario existente no presente grandes déficits, probablemente debido a su condición de capital de la Comarca lebaniega.

A continuación relacionamos los Equipamientos Comunitarios que estimamos más importantes, tanto del sistema general como del sistema local:

- Equipamiento Docente

- Colegio de Educación Infantil y Primaria, Concepción Arenal.
- Instituto de ESO y Bachillerato, Jesús de Monasterio.
- Escuela Hogar con 140 alumnos.

- Equipamiento Sanitario

- Centro de Salud
- Mutua Médico Quirúrgica
- Dos farmacias

- Equipamiento Asistencial

- Residencia de Ancianos con 86 plazas.
- Hogar de la Tercera Edad (privado)
- Servicios de Asistencia Social de carácter comarcal

- Equipamiento Cultural

- Casa de Cultura
- Salón de Actos
- Biblioteca
- Torre de Orejón de Lama (exposiciones privadas)

- Equipamiento deportivo

- Polideportivo cubierto
- Piscinas Municipales
- Bolera

- Equipamiento Religioso

- Iglesia Parroquial de San Vicente

- Otros equipamientos y servicios

- Ayuntamiento
- Cementerio
- Oficina de Turismo
- Recaudación Tributaria (municipal y autonómica)
- Extensión Agraria
- Correos y Telégrafos
- Servicios contra incendios
- Servicio de Recogida de Basuras
- Punto Limpio
- Estación de Autobuses
- Vertedero

En el Plano nº 10 aparecen descritos los elementos del Sistema General, relacionados de la siguiente manera:

- Torre del Infantado (Admón. Cultural)
- Bajos de la Plaza Capitán Palacios (Admón.. Cultural, Servicios Terciarios).

- Centro Sindical, Biblioteca y Punto de Información Juvenil
- Seguridad Social
- Centro de Salud
- Convento de San Raimundo (Admón. Cultural)
- Colegio Público Concepción Arenal
- Instituto
- Polideportivo
- Piscinas Municipales
- Centro de Educación Infantil
- Asilo
- Cuartel de la Guardia Civil
- Cámara Agraria
- Cementerio
- Iglesia
- Ferial
- Bolera
- Punto Limpio
- Matadero Municipal
- Escuelas
- Estación de Autobuses
- Vertedero

7.7. SÍNTESIS

A partir del análisis de la información disponible, podemos formular sintéticamente algunas consideraciones.

El territorio municipal presenta una morfología rectilínea, resultado de la mediatización que a su proceso urbanizador ofrece su topografía, de tal forma que el crecimiento que se propone mantiene esta estructura adoptando el Plan una propuesta de incorporación de suelos mediante “adosamientos” al actual casco urbano y a través de “operaciones de relleno” de vacíos existentes en la “almendra central” y su entorno.

Las particulares condiciones climatológicas de Liebana convierten a Potes en un municipio singular respecto del resto de la Región, condicionando las soluciones que adoptadas en cuanto a tipologías edificatorias y estructura urbana.

La positiva evolución demográfica de Potes permite aventurar un crecimiento (sostenido) de sus habitantes, lo que sugiere la delimitación de suelo para acogerlo, máxime si a través de diferentes medidas administrativas, entre las que se cuenta el planeamiento municipal, se logra potenciar su capitalidad comarcal.

No debe obviarse que Potes presenta un nivel de equipamientos satisfactorio de acuerdo con su población estable y en comparativa con el resto de municipios de la Comarca, lo que constituye un atractivo para su incremento demográfico.

La demanda de suelo para viviendas de primera y segunda residencia, hoteles, establecimientos de hostelería, comercios y turismo rural, evoluciona al alza, constituyendo el sector servicio la principal actividad económica del municipio, reforzada (sino incrementada) por la apertura de la Autopista del Norte, de ahí que se estima indispensable la habilitación de suelo para su sostenimiento y crecimiento.

Las actividades productivas, hasta ahora subyugadas por la falta de suelo, tienen que contemplarse y facilitarse mediante la disposición de un suelo que se emplace en zonas en las que no puedan incidir negativamente sobre el paisaje natural y urbano municipal.

El municipio, como cualquier otro, tiene una legítima expectativa de crecimiento, pero dicha expectativa no puede ni debe satisfacerse a cuenta o en detrimento de sus valores naturales y su patrimonio arquitectónico.

El sector primario permanece su línea regresiva, propia de la economía regional, si bien, en cualquier caso, se trata de un sector que en modo alguno condiciona el proyecto urbano de Potes, porque la propia topografía exige la preservación del proceso urbanizador de una superficie muy superior a la que actualmente se destina a la agricultura y ganadería.

7.8. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

El municipio presenta algunos particulares problemas desde un punto de vista estrictamente urbanístico, los cuales se ponen de manifiesto a continuación.

En primer lugar, existe un evidente problema derivado del mero transcurso del tiempo. Han transcurrido catorce años de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, periodo de tiempo en el que la producción legislativa no se ha detenido, antes al contrario, ha sido sustancial, dando lugar a una desencuentro total y absoluto entre el planeamiento municipal actual y el ordenamiento jurídico urbanístico vigente, devengando situaciones de inseguridad jurídica y de esfuerzo interpretativo por parte de los Servicios Técnicos de la Corporación.

Ese largo periodo de tiempo ha motivado, como no puede ser de otra forma, que la capacidad previsora con que se realizaron las vigentes Normas Subsidiarias haya ido perdiendo progresivamente su certeza y acierto, circunstancia que se pone de manifiesto, entre otros aspectos, en su grado de desarrollo y cumplimiento.

La no ejecución del planeamiento en los términos en él propuestos ha generado una grave carencia de suelo apto para el desarrollo ordenado y controlado de la malla urbana, paliada indebidamente mediante la excesiva construcción de viviendas unifamiliares en el suelo no urbanizable (rústico), algunas de ellas incluso no amparadas en autorización administrativa alguna.

Otro problema se detecta en el deficiente grado de conservación y protección de los cauces fluviales, pese a la importancia de los ríos “Deva” y “Quiviesa”, llegando incluso a producirse vertidos directos y sin depurar a los cauces fluviales.

Este es uno de los problemas más preocupantes, dados los valores medioambientales de los cauces fluviales que discurren por el término municipal, resultando indispensable adoptar medidas concretas tendentes a la protección del medio ambiente hídrico. Constituye un lamentable error degradar el “Río Deva” (LIC ES 1300008) o el recinto inventariado 16050097 (Directiva Hábitats) referido al ámbito fluvial del Río Deva, aguas abajo del caso urbano y singularmente sensible a afecciones indirectas (vertidos, aguas no tratadas, alteraciones del perfil hidrodinámico, etc.). Téngase en cuenta que el “Río Deva” pertenece a una cuenca saolnicola, contando con 11 taxones de fauna de especial interés comunitario, además de disponer, al igual que el “Río Quiviesa”, de importantes bosques de ribera, gracias a la proximidad de la capa freática a la superficie. Es por ello que el Plan General plantea unas estrictas medidas para la preservación de ambos cauces fluviales y la vegetación de ribera, imponiendo una servidumbre de protección de 25 m. de anchura, medida desde ambas márgenes del cauce, para toda clase de suelos, excepto para el suelo urbano consolidado. Dentro de esta servidumbre de protección se introduce un régimen absolutamente prohibitivo para cualquier acto edificatorio.

Un tercer problema urbanístico concreto se manifiesta en el Conjunto Histórico, que no ha dispuesto de un Plan Especial hasta hace escasas fechas, de manera que ha sido objeto de agresiones edificatorias y de puntuales abandonos de su conservación, todo ello en detrimento de su valor cultural y arquitectónico, máxime al no haberse aprobado aún la delimitación de su entorno de protección por parte de la Consejería de Cultura, tal y como prescribe la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria. El negativo impacto que el tránsito de vehículos está causando sobre los edificios integrados en el Conjunto Histórico y con frente a la carretera autonómica se pretende paliar mediante una ambiciosa solución: la semipeatonalización de esta arteria previa transferencia de su titularidad al Ayuntamiento, siendo indispensable para todo ello la ejecución de las dos alternativas de tráfico igualmente diseñadas en el Plan: la variante proyectada por Albanes y el vial ronda proyectado por el norte del casco

urbano, respondiendo el trazado de la primera a los estudios técnicos elaborados por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria.

Igualmente, en aras a la protección del Conjunto Histórico el Plan pretende tutelar los efectos directos e indirectos que sobre aquél pueden ocasionar las nuevas edificaciones, por lo que además de regularse las tipologías y materiales, se exige la presentación de una fotocomposición junto con los proyectos de edificación para controlar las incidencias que esas construcciones puedan tener sobre el Conjunto Histórico.

La ausencia de suelo de uso predominantemente productivo, empresarial, ha dificultado el desarrollo de este sector, el cual constituye un atractivo turístico (elaboración de orujo, quesos, embutidos, etc.), además de constituir servicios esenciales en una capital comarcal, si bien el sector secundario presenta un perfil artesanal. En este sentido, el Plan propone un sector de suelo urbanizable delimitado localizado en un espacio en el que fácilmente se minimiza su impacto paisajístico desde el que se proyecta una conexión viaria directa con la carretera nacional.

En otro orden, en la trama viaria actual conviven viales públicos con viales privados ya ejecutados y cuya cesión a favor del Ayuntamiento aún no se ha formalizado, optando el nuevo Plan por imponer su cesión a través de su categorización como viales de titularidad pública cuya obtención habrá de tener lugar con arreglo a los mecanismos que se contemplan en la Normativa y que varían en función de la clasificación que se asigna al suelo.

Se estima oportuno destacar, en cuanto a la trama viaria, que se ha efectuado un Estudio de Tráfico del que se han extraído las variables necesarias para mejorar la circulación interior en el actual casco urbano, las cuáles se suman a las soluciones exteriores (variante o circunvalación y vial ronda).

Por su parte, en cuanto a los equipamientos preexistentes, se consideran adecuados para la población estable del municipio, lo cual no es obstáculo para que el Plan apuesta por la creación o ampliación de éstos (Casa-Cuartel, ampliación del cementerio, aparcamientos, etc.). Todos los ámbitos de actuación, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, llevan impuestos en su ficha particular la pertinente reserva de suelo para equipamientos.

Finalmente, debe ponerse de manifiesto la falta de constitución del Patrimonio Municipal del Suelo, así como otras medidas legales que permiten intervenir en el mercado del suelo, articulándose en la Normativa las medidas oportunas para paliar estas carencias. Se crea un sector de urbanización prioritaria (artículo 48 de la Ley 272001), con la correspondiente asignación de superficie construible para viviendas de protección pública, se introducen coeficientes de ponderación que "premián" la construcción de este tipo de viviendas, se regula el derecho de tanteo y retracto, etc.

8. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

8.1. DESARROLLO SOSTENIBLE

De una manera genérica se define el ecodesarrollo o desarrollo sostenible como el desarrollo que asegura la satisfacción de las necesidades del presente de una población, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las propias (CEPAL/ONU 1.991).

Desde otra perspectiva, también podemos definir el desarrollo sostenible como el proceso de mejora de calidad de vida y nivel de vida de la población, producido sin disminución del patrimonio natural o social, ni de la globalidad de recursos de que dispone la humanidad.

La Constitución contempla un mandato-deber dirigido al poder público de actuar de manera positiva para lograr una utilización racional de todos los recursos naturales. El concepto de utilización racional de los recursos naturales evoca el desarrollo sostenible, es decir, el equilibrio entre la protección de la naturaleza y el desarrollo económico. Como afirmó nuestro Tribunal Constitucional⁵¹⁸:

"Se trata en definitiva de un desarrollo sostenible, equilibrado y racional, que no olvida a las generaciones futuras, alumbrado en el año 1.987 en el llamado Informe Burtland, con el título "Nuestro Futuro Común", encargado por la Asamblea General de las Naciones Unidas".

El Informe Burtland sirvió de base para la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, que se celebró en Río de Janeiro en junio de 1.992, de la que resultó una Declaración de veintisiete principios que establecen las bases

sobre las cuales los Estados y los pueblos tienen que cooperar para una mayor consolidación del "derecho internacional en la esfera del desarrollo sostenible".

A partir de entonces, el principio del desarrollo sostenible se ha integrado plenamente en el derecho internacional y en el derecho interno. Así, podemos citar el Tratado de la Unión Europea firmado el 2 de febrero de 1.992 en Maastricht, que introduce como objetivo primordial de la Comunidad promover un crecimiento sostenible que respete el medio ambiente (artículo 2). En el mismo sentido, en el V Programa Comunitario de Política y actuación en materia de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible⁵¹⁹, partiendo de un reconocimiento de la interrelación existente entre el desarrollo económico y la preservación del medio ambiente, se dice:

"Todas las actividades humanas repercuten sobre el mundo biofísico que, a su vez, repercute sobre ellas. La capacidad de contemplar esta interrelación condiciona la continuidad en el tiempo de las distintas formas de actividad y del potencial de desarrollo económico y social. El éxito a largo plazo de las iniciativas comunitarias más importantes como son el mercado interior y la unión económica y monetaria va a depender del carácter sostenible de las políticas industrial, energética, agraria, de transportes y de desarrollo regional, pero todas y cada una de estas políticas, tanto aisladamente como cuando entran en contacto unas con otras, dependen, a su vez, de la capacidad de carga del medio ambiente".

Pues bien, el principio del desarrollo sostenible preside el nuevo proyecto urbano de Potes, como principio que articula la compatibilidad entre el desarrollo económico y social y la preservación y restauración del medio ambiente, aún cuando es cierto que en muchas ocasiones no es fácil conciliar la relación entre el progreso económico y social y la conservación de los valores naturales y la utilización racional de los recursos naturales, pero la guía debe ser procurar su compatibilidad.

En aquellos supuestos concretos en que la compatibilidad se manifiesta imposible, se ha acudido a la ponderación de los intereses en juego, valorando la importancia de la actuación pretendida y el daño que la misma pueda producir al medio natural.

En concreto, algunas decisiones adoptadas con el objeto de materializar el principio del desarrollo sostenible son:

- Identificar los valores naturales y a partir de ellos establecer una categorización del suelo rústico de especial protección.
- Analizar aquellos ámbitos cuyo desarrollo urbano puede afectar, directa o indirectamente, al patrimonio arquitectónico singular.
- Proponer una expansión urbana mediante el esquema clásico del adosamiento de nuevos suelos al casco ya consolidado y el relleno de los vacíos existentes dentro del mismo.
- Remitir la expansión urbana a aquellos ámbitos de menor valor paisajístico y topografía más favorable.
- Imponer como principios vinculantes una serie de criterios de ordenación que hagan efectiva la protección de los elementos más sensibles, naturales o artificiales.
- Imponer normativamente la adopción de concretas medidas contra la contaminación lumínica, depuración de aguas, vertidos, preservación de los montes de utilidad pública, etc., que a la vez sustenten un crecimiento urbano adecuado.
- Configurar en la "almendra central" un suelo de especial protección (Valores Ambientales-Conservación Hábitats) específicamente destinado a la protección de las riberas de los cauces fluviales, además de fijar unas bandas de protección de 25 m. de anchura a ambas márgenes de los cauces del deva y Quiviesa, en los cuáles queda prohibida cualquier edificación. Estas bandas afectan a todas las clases de suelo excepto al suelo urbano consolidado.
- Remitir a la legislación sectorial en todas aquellas actuaciones que, directa o indirectamente, puedan dañar el medio ambiente, resultando que las actuaciones no se prohíben cuando no deben prohibirse, pero sí se imponen medidas correctoras o "costes de respuesta".

⁵¹⁸ Sentencias 64/1982 y 102/1995.

⁵¹⁹ Aprobado por Resolución del Consejo de 1 de febrero de 1.993.

- Posibilitar el desarrollo económico y social.
- Disponer mecanismos que fomenten el desarrollo comercial del municipio y, paralelamente, coadyuven a la conservación y rehabilitación del Conjunto Histórico mediante la potenciación del comercio local o minorista.
- Impulsar, en la medida de lo posible, la ejecución de una circunvalación y un vial ronda que constituyen auténticas alternativas al tráfico rodado que grava el casco urbano de Potes, de manera que se elimine la contaminación acústica, atmosférica, etc. de la ciudad y se pueda llegar a la semipeatonalización de la actual arteria principal del municipio, reduciendo todo ello en una mejora de la calidad de vida de los habitantes de Potes.
- Diseñar un sistema general ronda integrado en la malla urbana que supla las carencias que en materia de vialidad presenta la almendra central del municipio.
- Compatibilizar la acción urbanizadora privada con la aliviación del presupuesto municipal, imputando al desarrollo de los ámbitos de actuación delimitados la obtención de equipamientos, espacios libres y nueva vialidad.

8.2. DESARROLLO ECONÓMICO Y ESPACIO

A mediados del S. XX los economistas y geógrafos introducen la variable del espacio dentro de la teoría del desarrollo económico que estudia los diferentes modelos y sus comportamientos respectivos.

El desarrollo económico es un fenómeno que sucede en el espacio y en el tiempo, y por ello los modelos son dinámicos y espaciales. Lausen, Friedman y otros han interpretado el desarrollo económico como un proceso de difusión en el espacio de sucesivas oleadas de innovaciones materiales, tecnológicas, mentales e institucionales, que aparecen en ciertos momentos y lugares y arrastran al sistema cultural a una sucesión de transformaciones estructurales.

Estos modelos coinciden en asignar al sistema de ciudades un papel decisivo en el proceso del desarrollo económico. El sistema de ciudades es el canal por el que fluyen la mayoría de las innovaciones que trae el desarrollo económico. Y esto es así porque la mayoría de los procesos de difusión relevantes al desarrollo son de tipo jerárquico, y la jerarquía espacial por la que fluyen es el sistema de ciudades. De modo que el sistema de ciudades no sólo forma la jerarquía de producción y distribución (teoría de los lugares centrales), sino que forma también una jerarquía de difusión que propaga espacialmente el desarrollo económico. Lausen ha demostrado que existen posibilidades definidas de usar las políticas de urbanización para facilitar el desarrollo económico, así como de usar políticas de desarrollo para conseguir objetivos de urbanización.

El sector terciario se ha erigido en el motor económico del municipio de Potes, sin perjuicio de que existe una actividad productiva pujante, si bien ésta muestra una entropía espacial que está dificultando su crecimiento. En cuanto al sector primario, mantiene la tendencia regional de decaimiento.

Pues bien, la potenciación espacial de los sectores secundario y terciario constituye uno de los grandes objetivos de este Plan General, porque de su expansión tiene que devengarse, de un lado, el incremento de ingresos en la hacienda local, fundamental para conseguir objetivos de urbanización; y, de otro lado, la recuperación del protagonismo de Potes en el sistema de ciudades comarcal.

Se observa que Potes ha perdido cierto liderazgo en la Comarca, el cual no ha sido asumido en concreto por ningún municipio, sino que se ha dispersado, principalmente porque el turismo rural se ha asentado sin mayores complejidades en todos los pueblos lebaniegos, y, además, el sector secundario municipal no ha logrado el despegue esperado ante la falta de un suelo "ad hoc" para su emplazamiento ordenado. Por ello, aparece la necesidad de que Potes, dentro del sistema de ciudades comarcal, ejerza plenamente su capitalidad, sustentando el desarrollo económico y sirviendo de cauce para la difusión de las innovaciones.

Por lo expuesto, se plantea en el Plan General, de un lado, un sector de suelo urbanizable delimitado (SUR-5 Parque Empresarial) para posibilitar el despegue industrial tradicional y artesano, y de otro, se posibilita el uso terciario tanto en el suelo urbano como en el urbanizable delimitado.

8.3. PAISAJE

Mediante Decreto 816/1968, de 16 de agosto, tiene lugar la siguiente declaración:

"Se declara paisaje pintoresco, con el nombre de Valle de Liébana, el sector formado por los términos municipales de Potes, Cillorigo, Peñarrubia y Camaleño, en la provincia de Santander".

En este mismo Decreto, en su introducción, puede leerse:

"La cuenca que recoge las aguas del río Deva, en la ladera Norte de las montañas cántabras, forma un valle, el de Liébana, de extraordinaria personalidad, del que es cabeza la villa de Potes, y del que forman parte varios núcleos urbanos, tales como Cillorigo, Peñarrubia, Espinama, La Hermida y otros... Todo el valle, en suma, posee una gran unidad natural e histórica y es una de gran belleza, que alcanza cimas, como la vista del pueblo de Turieno, de urbanización medieval y espléndida perspectiva, que tiene como fondo el macizo rocoso y nevado de los Picos de Europa".

El Decreto no incorpora una delimitación gráfica del ámbito territorial afectado por la declaración, ni tampoco posteriormente se ha procedido a efectuar esta delimitación.

La incipiente ecología del paisaje (Landscape Ecology), ha aportado un concepto profesional del paisaje, como relación entre la ecología de una región y sus asentamientos culturales humanos, de ahí que se ocupen de reivindicar el estudio del paisaje como el resultado biofísico entre las acciones humanas y medio ambiente natural.

Las investigaciones sobre el paisaje presentan un legado que evidencia que el crecimiento de las actividades humanas proporciona en la ecología del paisaje ciertos impactos negativos directamente relacionados con un empobrecimiento de la salud ecológica y la calidad de vida. Hasta la fecha, las relaciones humanas con la tierra son puramente económicas, basadas en la obtención de privilegios, pero no de obligaciones, siendo indispensable romper con esta dicotomía introduciendo cambios en la ética de los comportamientos sociales.

La planificación territorial no puede ignorar el paisaje como elemento tan determinantes como aquellos otros que tradicionalmente sí han sido observados: calles, plazas, tipologías edificatorias, bienes culturales de máximo interés, etc.

Por ello, dentro de la planificación territorial del municipio de Potes se ha considerado de forma especial la planificación ecológica, entendida ésta como instrumento que revela las relaciones dinámicas del medio natural con los usos humanos, a partir de lo cual se proponen como áreas de expansión urbana aquellas más favorables porque producen menos repercusiones negativas sobre los valores naturales.

Con el objetivo, pues, de administrar el crecimiento urbano, distribuyendo espacialmente las necesidades humanas de forma que se mantenga el alto nivel paisajístico de Potes, se ha elaborado este Plan General, con la firme convicción de que los procesos urbanizadores que en él se habilitan no inciden de forma singularmente negativa sobre el paisaje. Es más, allí donde pudiera sospecharse algún efecto negativo sustancial para el paisaje, se imponen medidas correctoras o "costes de respuesta" que si bien constituyen elementos naturales proyectados, mitigan esos efectos negativos y dan lugar a una panorámica natural.

La "arquitectura del paisaje" es en sí misma una fuente de riqueza para el municipio y la comarca lebaniega, dado que siendo su señal de identidad, constituye uno de sus más preciados atractivos para el turismo. Por tanto, se trata de un valor natural a proteger, potenciar y rehabilitar, sin que debamos permitir acciones humanas que lo degraden. Ahora bien, ello tampoco significa que el desarrollo social y económico de Potes deba subyugarse total y absolutamente en aras a un "status quo" paisajístico, sino que la compatibilidad tiene que realizarse, máxime cuando se trate de acciones sin ánimo de lucro e indispensables para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

En aras a lograr este objetivo prioritario de protección paisajística, al socaire de la Ley del Suelo de Cantabria, se realizan numerosas referencias en las Ordenanzas al deber del promotor de aportar fotocomposiciones en las cuáles se aprecie anticipadamente los efectos del desarrollo sobre la escena natural y urbana.

Asimismo, en las Ordenanzas se dedica un apartado concreto a la protección paisajística y de la escena urbana, sin perjuicio de las puntuales exigencias de colores, materiales, tipologías, afectando estas medidas al Núcleo de Rases.

8.4. CONJUNTO HISTÓRICO

Mediante Real Decreto 828/1993, de 2 de marzo, se declara Conjunto Histórico-Artístico la Villa de Potes. El artículo 1º del citado Real Decreto dice:

“Se declara Conjunto Histórico-Artístico la Villa de Potes (Cantabria), según la delimitación que se publica como anexo a la presente disposición y que figura en el plano unido al expediente”.

Esta declaración, según reza en la introducción recogida en el propio Real Decreto, tiene su origen en el expediente incoado el día 9 de junio de 1.982 por la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, habiendo sido informado favorablemente por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, en cuyo informe se afirma que el mencionado Conjunto “reúne los méritos suficientes para merecer dicha declaración”.

En la actualidad, el ámbito del Conjunto Histórico se encuentra tutelado, en cuanto a la protección de su valor cultural y arquitectónico, por la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria, estando regulada su ordenación urbanística mediante Plan Especial aprobado definitivamente en sesión de 6 de abril de 2.001 de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria. Sin embargo, la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte del Gobierno de Cantabria aún no ha procedido a la delimitación de su entorno de protección, tal y como prescribe la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, y así consta en el certificado emitido el día 1 de septiembre de 2.004 por la Dirección General de Cultura del Gobierno de Cantabria.

Pese a la vigencia de un Plan Especial específico del Conjunto Histórico, ello no reduce un ápice la importancia de este ámbito al tiempo de diseñar el proyecto urbano global del municipio, antes al contrario, constituye un elemento vertebrador y estructural determinante de la nueva ordenación territorial y urbanística.

En este extremo se ha considerado oportuno hacer mención expresa de un problema que comúnmente se detecta en la relación entre ámbitos o inmuebles cuyo valor cultural, artístico, arquitectónico, se encuentra oficialmente declarado, y el resto de la ciudad, problema que se concreta en una fosilización o aislamiento de esos ámbitos o inmuebles cual si no formaran parte del municipio en que se emplazan.

Por dicción legal, el Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación territorial y urbanística de todo el territorio municipal, de manera que también lo es del Conjunto Histórico, de los Bienes declarados de Interés Cultural, sin perjuicio de su relación jerárquica con los Planes Especiales. Por tanto, tenemos ya un primer fundamento para “trabajar” sobre el Conjunto Histórico de Potes, que no es otro que una imposición de la legalidad.

Sin embargo, este Plan General se ha elaborado como un proyecto urbano de rango municipal, es decir, de lo que se ha dado en llamar “ciudad total”, de tal manera que la ordenación territorial y urbanística que se contiene en ese tipo de proyectos urbanos exige considerar, analizar y resolver todos los ámbitos de la ciudad, sin que pueda servir de excusa para ello el hecho de que un concreto ámbito espacial esté sujeto a un Plan Especial por gozar de un valor singular reconocido administrativamente.

Si lo anterior no fuera así, se estaría diseñando un proyecto urbano de una parte de la ciudad, pero lo realmente grave es que ello supondría ignorar que todas los ámbitos de la ciudad, por heterogéneos que sean, mantienen inercias y relaciones insolubles, inahambricadas de forma tal que es imposible romperlas.

Y son precisamente esas inercias y relaciones las que se utilizan en este Plan General no sólo para proteger y conservar el valor cultural, histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico del Conjunto Histórico-Artístico de Potes, sino también para potenciar todos estos valores a través de medidas concretas tendentes a su rehabilitación y fomento. En tal sentido, entre otras, se proponen las siguientes medidas:

- Un crecimiento urbano contenido y limitado, de manera que no se facilite el éxodo hacia la periferia, de tal modo que la malla urbana resultante mantenga al conjunto histórico como centro geográfico, de ahí el modelo de crecimiento mediante “adosamientos”.
- Una restricción del uso de gran equipamiento comercial, a fin de que el comercio existente en el Conjunto Histórico mantenga su atractivo y se consolide.

- La previsión de espacios de aparcamientos que faciliten el estacionamiento a los visitantes del Conjunto Histórico en particular, y de la Villa en general.
- La ejecución de una circunvalación o variante y de un sistema general ronda que sirva como alternativa a la congestión del tráfico en la “almendra central” que provoca un deterioro en la conservación de los inmuebles del Conjunto.
- La semipeatonalización de la arteria principal que fracciona el municipio, de manera que se permita una plena compactación de todo el ámbito del Conjunto en sí mismo y en relación con el resto del municipio.
- La imposición de tipologías, limitaciones de altura y demás medidas en relación con las nuevas edificaciones permitidas en el entorno del Conjunto, de tal forma que la contemplación de su arquitectura paisajística no resulte dañada.

8.5. EXPANSIÓN URBANA

El espacio urbano se forma a partir de la transformación del espacio rural. Este proceso, que se denomina urbanización, provoca la incorporación de suelos al crecimiento urbano.

En el suelo o espacio rural la intervención del hombre se detecta en trabajos propios de la actividad primaria o, como ocurre en el municipio de Potes, la esporádica edificación desordenada, fruto de la ausencia de otros suelos gestionados y económicos. En estos ámbitos no se aprecia la diferencia entre lo público y lo privado, la cual es nítida en el espacio urbanizado.

Efectivamente, en el espacio urbano se forman dos categorías de suelo plenamente diferenciadas, que denominamos dominio público y dominio privado. Sin perjuicio de la existencia de espacios parcelados en los que se asientan edificios públicos, nos interesa señalar en este momento que, con carácter general, los espacios públicos presentan como rasgo principal la continuidad, mientras que los espacios privados se caracterizan por la compartimentación.

La expansión urbana de Potes, que no es otra cosa que, a través de la urbanización, crear un suelo en el que conviven los espacios públicos y privados, se articula en el Plan General bajo dos premisas fundamentales para su adecuada ordenación:

- a) La inexistencia de tensiones entre los espacios públicos y privados, generando una interdependencia o sinergia entre unos y otros.
- b) La vinculación de los espacios privados a la obtención de los espacios públicos, como función social inherente a la propiedad privada.

Es por ello que en este Plan General se diseña una expansión urbana basada en la creación de espacios públicos que sirvan de infraestructura básica y de descongestión frente a la presión edificatoria, los cuales se obtienen y urbanizan a cuenta de las expectativas urbanísticas que se reconocen a los suelos que se incorporan al proceso urbanizador.

En otro orden, los componentes del territorio se reconocen en los tejidos urbanos, poniendo en evidencia que la ciudad considerada como un “lugar” es también territorio y como “cosa construida” establece una relación íntima e irreplicable con el territorio que ocupa y por consiguiente con el territorio que la rodea.

Esta rica congruencia entre lo construido y el lugar que ocupa se aprecia simplemente contemplando la posición de las ciudades en el territorio. Puede afirmarse que, normalmente, están muy bien situadas y esto tanto por lo que se refiere a la manera en que el tejido urbano se superpone a una topografía y a unos elementos territoriales, como por lo que se refiere a la localización de las ciudades (la relación entre unas y otras a modo de sistema) en el conjunto territorial. Todo ello es predicable del casco urbano de Potes, siendo más atractivo respecto del barrio o núcleo de Rases.

Ahora bien, estas cualidades se adivinan en aquellas ciudades que no han sido víctimas del trauma del crecimiento acelerado, de ahí que este Plan General permite una expansión urbana ordenada, equilibrada y limitada, procurando incidir lo menos posible en la estructura territorial existente, de manera que la malla urbana que resulte del proceso urbanizador proyectado sea coherente con la estructura y morfología de la malla actual, proponiéndose en algunos casos unos suelos rústicos (Protección

Ordinaria) que impidan una ruptura brusca encuentro suelos urbanos y suelos rústicos de especial protección, todo ello dentro del esquema clásico de expansión o crecimiento urbano a través del “adosamiento”.

8.6. TEJIDO URBANO Y ESPACIOS PARCELADOS

Una correcta y completa concepción de la ciudad exige dilucidar la interrelación de dos categorías de suelo, teniendo en cuenta las condiciones de los espacios públicos, las condiciones de los espacios privados y las relaciones entre ambos.

Tejido urbano o trama urbana es la peculiar morfología de un área de la ciudad, que resulta de la manera en que están dispuestos entre sí los espacios públicos (calles) y los espacios parcelados o edificados (casas).

Los espacios públicos (vacíos y continuos) conectan, por su propia naturaleza, unos con otros, constituyendo una red que, por la primacía que durante tiempo han tenido los aspectos circulatorios o de vialidad, se ha asimilado a la idea de red viaria, siendo, sin embargo, más amplio el concepto, debiendo referirnos a la red de espacios públicos, en la cual quedan incluidos elementos no específicamente viarios como pueden ser plazas, paseos, área peatonales o semipeatonales.

El municipio de Potes presenta un tejido urbano irregular, en ocasiones espontáneo (en contraposición a proyectado) y desordenado, pero debidamente conservado.

Por su parte, los espacios parcelados son aquellos que, constituyen lo “lleno” del espacio urbano, aquellos que acogen tipos edificatorios, de cada uno de los cuales se infiere una manera de ocupar y utilizar la parcela. Las agrupaciones de las edificaciones, la forma en que se agrupan los cuerpos edificados, nos ofrecen los sistemas de ordenación.

Los sistemas de ordenación de la edificación se diferencian por la utilización de un parámetro concreto: alineación de calle, edificación aislada en parcela o volumetría. Estos parámetros no son excluyentes entre sí, si bien la prevalencia de uno u otro determina el sistema de ordenación y, en definitiva, la escena urbana resultante.

En el caso de Potes, se detecta una parcelación plenamente diferenciada, en función de una mayor proximidad al ámbito delimitado del Conjunto Histórico, o al resto del territorio municipal de más moderna construcción. Esta variedad, el carácter heterogéneo de la escena urbana, constituye una riqueza social y cultural, sin perjuicio de la crítica que pueda hacerse desde la estética arquitectónica respecto de algunas soluciones constructivas modernas.

Por ello, si bien en este Plan General se exigen determinadas tipologías y materiales para concretos espacios parcelados, también lo es que se admite un cierto grado de libertad en la creación arquitectónica, como cauce para la expresión de las nuevas tendencias proyectistas que convivan con la escena que ofrece el Conjunto Histórico.

8.7. ECOLOGÍA URBANA

Ecología es la parte de la biología que se refiere a la relación de los seres vivos y su medio ambiente. Los naturalistas se ocupan de cómo las plantas y los animales se distribuyen ellos mismos en comunidades, resultado de un proceso de competencia y selección, de manera que esta localización y distribución no es meramente accidental, sino que obedece a determinados procesos de competencia y cooperación, cuyas causas y leyes muchas veces se pueden definir con bastante rigor.

Pues bien, desde un ángulo social es perfectamente posible el estudio de la distribución del hombre civilizado dentro de la ciudad, dando lugar a la ciencia de la ecología urbana.

Las ciudades son fenómenos históricos y como tal participan de los cambios y mudanzas de la historia. Por ello, hasta las ciudades que parecen más estáticas e inmobilizadas, son organismos en constante transformación. Ello se debe a la movilidad de los seres humanos y sus instituciones en busca de un mejor logro de sus fines. La movilidad de una urbe, razón de su vida y de su ser histórico, hace que sus transformaciones sean a la vez físicas y sociales. Antes muchas veces de que cambien las estructuras físicas ya están cambiando las estructuras sociales. Barrios que fueron en su día exponente de una alta jerarquía social, por una dinámica donde juegan muy

diversos factores, económicos, políticos, sociales o simplemente de moda, se transforman en otro distinto componente aún dentro del mismo caparazón, llegando incluso a su degradación porque los nuevos ocupantes (más humildes económicamente) no pueden sostener las estructuras antiguas y, sobre todo, la conservación del patrimonio arquitectónico.

Las teorías de Burgess, Firey, etc. demuestran que las clases sociales más elevadas han ido siempre en busca de los emplazamientos más reservados y exclusivos, donde estuvieran menos sujetas a las incomodidades de una urbe agitada y socialmente mezclada. Por eso acostumbran a buscar los emplazamientos marginales con un entorno natural aceptable. Cuando estos emplazamientos han dejado de ser tranquilos y exclusivos, porque el crecimiento de la ciudad los ha absorbido, los han vuelto a abandonar emigrando más lejos.

En el concreto caso del municipio de Potes, aún siendo cierto que no existe una acuciada sustratación social, las teorías de la ecología urbana aconsejan la introducción de algunas medidas en el nuevo proyecto urbano:

- La potenciación de la rehabilitación y conservación del Conjunto Histórico procurando evitar un abandono de este patrimonio arquitectónico, de ahí que el Plan proponga, entre otras medidas, la prohibición de grandes equipamientos comerciales, como revulsivo del casco urbano y comercio tradicional, cuya dispersión dentro de la ciudad motiva la inter-relación social.
- La previsión de suelo destinado a la construcción de viviendas de régimen de protección oficial en el Sector de urbanización prioritaria denominado SUR-1 Albanes e imponiendo parámetros para favorecer la construcción de este tipo de viviendas en todas las zonas del municipio (coeficientes de ponderación, densidad, etc.) provocando la intercalación y convivencia de personas de diferentes clases sociales.
- La configuración de una trama viaria envolvente, no dando lugar a una infraestructura delimitadora de zonas estanco.
- La semipeatonalización de la que hoy es principal arteria viaria de la ciudad, que permite una plena integración del Conjunto Histórico con el resto de la ciudad.
- La dispersión de los equipamientos, como polos administrativos que generan inercias internas dentro del municipio y contribuyen a la integración social de todos sus ámbitos, de ahí la importancia de delimitar ámbitos de actuación en diferentes zonas del municipio, puesto que su incorporación al proceso urbanizador permitirá la obtención de equipamientos como deber urbanístico.

8.8. PRECIO DE LA VIVIENDA

Sabido es que el precio de la vivienda representa uno de los principales problemas, aún no resuelto, en las políticas de suelo, hasta el extremo de que su incremento está siendo progresivo y muy por encima de los índices de precios al consumo.

Las teorías que desde los diferentes campos doctrinales se han venido elaborando sugieren distintos mecanismos para la contención del precio de la vivienda, pero todas ellas coinciden en que la solución no puede hacerse descansar de forma exclusiva y excluyente en el planeamiento urbanístico, siendo imprescindible además medidas fiscales.

Ahora bien, desde el estricto ámbito del planeamiento urbanístico sí es posible aportar algunas determinaciones que puedan contribuir a una ligera contención del precio de la vivienda (dentro de lo razonablemente exigible a un instrumento de esta naturaleza). No es dable imputar a un Plan de urbanismo toda la responsabilidad en el precio final de los inmuebles, empero tampoco lo es exonerarle plenamente de la misma.

Evidentemente, el Plan General puede adoptar decisiones respecto del suelo principalmente, dado que es sobre el que sustancialmente se proyectan las determinaciones de planeamiento, sin perjuicio de concretas exigencias edificatorias o relativas al deber de conservación, etc.

Las operaciones inmobiliarias habidas en Potes recientemente demuestran que el metro cuadrado de suelo tiene un elevado precio, el cual se incrementa desde el mismo momento en que las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias no se han cumplido y, en consecuencia, la oferta de suelo es muy escasa. Asimismo, favorece el encarecimiento del suelo la existencia de una fuerte demanda de viviendas destinadas a primera y segunda residencia, encontrándose al alza el turismo rural, establecimientos de hostelería y comercios, demanda que crecerá una vez ejecutada la Autovía del Cantábrico (al día de la fecha, en su discurrir por Cantabria, ya se encuentra abierta al tráfico).

Ante este panorama, en las Ordenanzas se impone la adopción de una serie de mecanismos que puedan incidir sobre el precio del suelo, de manera que esta reducción incida en el precio final de la vivienda; en definitiva, se pretende intervenir en el valor de repercusión del metro cuadrado de suelo en la vivienda. Algunos de estos mecanismos son:

- Proponer un crecimiento urbano suficiente para atender la demanda de viviendas, de tal forma que la escasez de suelo no provoque un incremento del precio del suelo, adecuándose en este sentido a los principios inspiradores de la legislación estatal vigente.
- Conceptuar el mayor sector de suelo urbanizable delimitado (SUR-1 Albanes) como sector de urbanización prioritaria y, por tanto, vinculado a la construcción de viviendas de protección pública, eludiendo un sistema de actuación de base estrictamente privada (compensación) mediante la imposición de un sistema mixto (cooperación).
- Introducir mecanismos como son los coeficientes de ponderación de usos y los parámetros de densidad orientados a fomentar (premiar) la construcción de viviendas de protección pública.
- Impulsar el protagonismo de la iniciativa pública en el desarrollo urbanístico, tanto en materia de planeamiento, como de gestión y disciplina, destacando en esta última la creación del Registro de Solares, generando inercias imparables para aquellos propietarios que pretendan "retener" el suelo.
- Configurar el derecho público de tanteo y retracto sobre determinados ámbitos, dentro de un plazo razonable a partir de la aprobación definitiva del Plan, de manera que se arroje una transparencia sobre el mercado inmobiliario.
- Imponer la constitución del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Potes, de tal suerte que la Corporación disponga de un suelo de su titularidad que pueda utilizar en su caso para intentar regular el mercado inmobiliario, siempre dentro de los cauces y límites que impone la legalidad.

9. CRITERIOS URBANÍSTICOS

9.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Conforme se ha dicho en esta misma Memoria, las ciudades suelen estar muy bien situadas, de ahí que la distribución resultante puede decirse que, además de ser la existente, es la óptima. No en vano, es el resultado de un largo proceso de sedimentación histórica que ha sido necesariamente selectivo. Es por ello que en este Plan General se rehusa cualquier propuesta que altere sustancialmente la actual estructura territorial de Potes, así como se rechazan propuestas de zonas de nueva planta separadas de las existentes, que descabalguen la morfología municipal tradicional.

La distribución espacial de los asentamientos humanos responde, en el caso de Potes, a tres elementos territoriales naturales: la topografía montañosa, los ríos Deva y Quiviesa y la carreteras autonómicas y nacional (ver Planos informativos de la Estructura Territorial actual). Se aparta de esta regla general el Núcleo de Rases.

Las montañas que rodean la ciudad muestran la racionalidad de la fundación y desarrollo histórico de la ciudad de Potes, al abrigo de los accidentes geográficos, en aquellas zonas más cómodas y favorables para la vida humana. Por tanto, la propia topografía fue determinante para la configuración de la estructura general del territorio municipal y lo sigue siendo para la ordenación de las expansiones urbanas futuras.

Los ríos Deva y Quiviesa bañan el casco urbano existente y, desde luego, condicionan la morfología urbana. En este punto es obligado señalar que este Plan

General supone un a reacción expeditiva frente a un pasado reciente e indeseable, que se manifiesta en los actos de uso o transformación del suelo que atentan gravemente contra la conservación y regeneración de los cauces fluviales. Se valoran los ríos, con fundamento, entre otros, en los Lugares de Importancia Comunitaria, como espacios indispensables para un medio ambiente dinámico, una biodiversidad apropiada, de manera que, aún admitiendo su función estructural dentro de la ciudad, se han delimitado en sus márgenes unas bandas para su protección en las cuales está vedado el derecho a edificar.

Las carreteras autonómicas y nacional gravan de forma muy significativa la estructura urbana, dando lugar a que el municipio pueda definirse también como "caminer", es decir, desarrollado a partir de unos viales generales. Esta estructura no sólo debe permanecer, sino que debe potenciarse, lo cual no quiere decir que no deba intervenir mediante la limitación del tránsito de vehículos, en la medida de lo posible, por el casco urbano, redundando en una eliminación de contaminación acústica y atmosférica que viene degradando la calidad de vida en el municipio. La ejecución de una circunvalación o variante, como alternativa al tránsito actual de vehículos por la carretera CA-185, a la que se anuda la posterior semipeatonalización de esta arteria pública, junto con el trazado diseñado de un sistema general ronda integrado en la malla urbana, permitirá potenciar la integración de todas las zonas de la ciudad, manteniendo su carácter de eje vertebrador de la estructura local, pero al mismo tiempo rehabilitándose los niveles ambientales internos.

Pues bien, reconociendo que estos tres elementos territoriales son los que estructuran la ciudad, este Plan General propone un crecimiento "adosado" a la estructura actual, una recuperación del carácter estructural de estos elementos, adoptando medidas para su conservación y rehabilitación, así como para su reinserción en la vida local.

En definitiva, el crecimiento municipal se articula en torno al actual casco urbano existente, de tal forma que la estructura municipal no sufre alteración en su morfología. Esta nueva estructura se apoya en la trama viaria existente, pero mediando una reordenación del tráfico, así como en los viales de nueva creación cuya obtención y ejecución se imputa en su mayor parte al desarrollo urbanístico, evitando esfuerzos presupuestarios públicos.

9.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Proponemos las siguientes grandes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo Rústico

Dentro de estas tres grandes clases de suelo diferenciamos:

- Suelo Urbano
 - Consolidado
 - No Consolidado
- Suelo Urbanizable
 - Delimitado
- Suelo Rústico:
 - Protección Ordinaria
 - Especial Protección

Al tiempo de establecer la clasificación de cada suelo se ha realizado un sometimiento estricto al dictado de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y, en su caso, de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

No obstante, sabemos que la aplicación de la Ley no es automática, es decir, las determinaciones normativas no operan de forma automática, tal y como ocurre en otras ciencias, sino que el traslado de la norma a la casuística requiere una labor interpretativa, además de un estudio y un análisis del supuesto de hecho.

Por ello, partiendo del dictado de la legalidad, se han establecido las clases de suelo de naturaleza reglada a partir de un estudio del territorio y su realidad fáctica.

9.2.1. Suelo Urbano

El Suelo Urbano aparece definido en el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, siendo una clasificación urbanística del suelo de naturaleza reglada, esta es, su determinación responde a la realidad fáctica del suelo, de tal suerte que esta clasificación no es disponible para el planificador; si el suelo presenta la configuración física que exige el artículo 95, deberá ser clasificado como Suelo Urbano.

Pues bien, el Plan General intenta respetar ese criterio legal y jurisprudencial, clasificando como Suelo Urbano aquél que efectivamente dispone de las infraestructuras y se integra sin dificultad en la malla urbana, llegando incluso, en caso de duda, a privar de esta clasificación urbanística a algún suelo.

El suelo clasificado como urbano se emplaza dentro o en la zona de borde del casco urbano, lo cual permite mantener la actual estructura del territorio municipal consolidado y evita acometer esfuerzos presupuestarios en materia de infraestructura, además de eliminar cualquier crecimiento desordenado o distorsionante.

El Suelo Urbano clasificado se ordenará para cada área homogénea en base a sus pautas de formación y a las estructuras urbanísticas de cada una de ellas.

En las áreas de borde principalmente, pero no de forma exclusiva, se localiza el Suelo Urbano No Consolidado, el cual se delimita en Sectores, cuyo ámbito y superficie se ha procurado acomodar a la actual estructura de la propiedad en la medida de lo posible, con el objeto de simplificar, facilitar y agilizar su gestión urbanística. Estos Sectores permiten controlar y ordenar adecuadamente el desarrollo urbanístico de esta clase de suelo, además de obtener espacios y aprovechamientos destinados a la ampliación del patrimonio municipal del suelo y a la satisfacción del interés general, sirviendo en algunos casos de descongestión de la presión edificatoria en la "almendra central" del casco urbano.

Como no podía ser de otra forma, a efectos de establecer la categorización del suelo urbano (consolidado y no consolidado) se ha seguido las pautas contenidas en el artículo 96 de la Ley de Cantabria 2/2001, si bien se estima oportuno hacer referencia a algunas asignaciones concretas:

- a) Los denominados "Prados de la Birria y San Roque" fueron clasificados en el documento aprobado inicial y provisionalmente como suelo urbano consolidado, obteniéndose el vial del sistema local que se proyecta entre ambos y que enlaza el "camino viejo" con la N-621 mediante la figura del Convenio Urbanístico (artículo 143 en relación con el 142, ambos de la Ley de Cantabria 2/2001), el cual se encuentra tramitándose por el Ayuntamiento para su firma con los dos propietarios afectados por la traza de aquel vial. Pues bien, en el informe aprobado por la CROTU se cuestiona su condición de suelo urbano consolidado, de ahí que se haya procedido a un nuevo análisis de este suelo, del cual se ha concluido que de acuerdo con el dictado del artículo 95 de la Ley del Suelo de Cantabria se trata de un suelo urbano consolidado, siendo en este sentido imprescindible comprobar su grado de urbanización (ver planos informativos de infraestructuras), su colindancia con la carretera y con el camino viejo y su plena inserción en la actual malla urbana. El hecho de que se proponga la apertura de un vial del sistema local que conecte el camino viejo con la carretera no afecta en modo alguno a su clasificación como suelo urbano consolidado en la medida en que la obtención del suelo y la ejecución del vial se articula mediante Convenio Urbanístico, es decir, no se impone una carga si no que la misma se conviene con los propietarios, resultando que el vial se obtiene a través de uno de los mecanismos legalmente previstos para ello en el suelo urbano consolidado (artículos 142 y 143 de la Ley de Cantabria 2/2001).
- b) Otra puntualización conviene realizar en torno a un suelo que se ha venido clasificando como suelo rústico de protección ordinaria en el documento aprobado inicial y provisionalmente, el cual se localiza al Esta de la actual almendra central, en concreto en la margen izquierda de la carretera (dirección Fuente Dé). Este suelo reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente para merecer la clasificación de suelo urbano consolidado, y así es como está clasificado en las NN.SS. vigentes. En el anterior intento de revisión de las NN.SS. la Comisión

Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo interpretó que por razones topográficas no podía ser clasificado como suelo urbano, sin embargo este suelo, a diferencia de los colindantes por el Este, no tiene una topografía grave y a la vista de los planos informativos de infraestructura y de la estructura actual del territorio, es preciso subsanar este error y otorgar a este suelo la clasificación de suelo urbano consolidado.

- c) El núcleo de Rases ha pasado a ser clasificado como suelo urbano consolidado, rectificándose la clasificación de suelo rústico de especial protección, paraje pintoresco, porque de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los técnicos de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se ha concluido que dicha clasificación es la más apropiada a la vista de la regulación que de las diferentes clasificaciones de suelo se contienen en la Ley de Cantabria 2/2001. Se trata de un núcleo de escasa entidad superficial en el cual existen edificadas unas pocas viviendas cuya conservación, ampliación y su actual destino debe preservarse y posibilitarse, si bien se introduce en la Normativa una Ordenanza específica que compatibiliza esos objetivos con el de conservar su imagen actual, la cual tiene una singularidad propia que debe ser respetada.
- d) Finalmente, conviene indicar que se delimitan tres sectores de suelo urbano no consolidado. El SUNC-1, transitorio entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbanizable (SUR-1 Albanes) se clasifica como suelo urbano no consolidado por estar sometido a un importante proceso de urbanización como es la creación de toda una trama viaria circundante en todo el sector. El sector SUNC-2 se clasifica como suelo urbano no consolidado porque en las NN.SS. actuales está destinado a equipamientos, por lo que al posibilitar el Plan su destino residencial se propone una ordenación sustancialmente diferente. La eliminación de esta previsión de equipamientos se efectúa, partiendo de que Potes no presenta un deficitario nivel de equipamientos, porque la obtención de éstos se articula a costa de los diferentes ámbitos de gestión que se delimitan, facilitando su distribución por todo el casco urbano resultante y siendo suficientes para atender las necesidades de la población futura. Por último, el SUNC-3 lleva implícita la obtención y ejecución de un vial del sistema local, por tanto, una carga de urbanización importante, por lo que, siguiendo las instrucciones de los Técnicos de la CROTU, se ha optado por su unificación en un solo sector, sin perjuicio de su división en unidades de ejecución (a través del Plan Parcial) para su posterior gestión. Este sector por tanto tiene asignada una carga de urbanización sustancial, lo que obliga a su clasificación como suelo urbano no consolidado.

Las superficies clasificadas como Suelo Urbano son las siguientes:

• Suelo Urbano Consolidado	399.032 m ²
• Suelo Urbano No Consolidado	34.311 m ²
- TOTAL	433.343 m ²

Si se tiene en cuenta que, según medición realizada sobre la cartografía facilitada por el Ayuntamiento de Potes, el término municipal tiene una superficie total de 7.568.583 m², resulta que el Plan clasifica como suelo urbano (433.343 m²) el 5'72 % de la totalidad del territorio municipal.

9.2.2. Suelo Urbanizable

A partir de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, se ha consolidado en nuestro ordenamiento jurídico urbanístico el carácter residual de la clasificación de Suelo Urbanizable, de manera que se trata de una clase de suelo resultante o excluyente de las clasificaciones de Suelo Urbano y Suelo Rústico. En esta línea, en nuestra Comunidad Autónoma, el Suelo Urbanizable se define en el artículo 103 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de ù signación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

A pesar de que la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, permite diferenciar dos tipos de Suelo Urbanizable, delimitado y residual, en este Plan General de se contempla única y exclusivamente el Suelo Urbanizable Delimitado, a fin de que el

suelo de desarrollo y exoansión urbana aparezca sectorizado y sujeto a concretas determinaciones, rehusando introducir el Suelo Urbanizable residual por considerarlo innecesario y susceptible de distorsionar ese desarrollo urbano, así como por la intención de limitar y contener aquella ù signación urbana.

Dando estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 48.1.a) de la Ley 2/2001, se ha procedido a una sectorización de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado. Así, en concreto, se delimitan siete Sectores de Suelo Urbanizable. El Sector situado más al Suroeste se ha considerado el idóneo para acoger un Parque Empresarial que permita emplazar empresas de almacenamiento, artesanías, etc., por su localización alejada del núcleo residencial, así como su topografía más baja respecto de la carretera N-621, de manera que una pantalla vegetal en su borde impedirá que las futuras edificaciones empresariales causen daño alguno al paisaje.

Los otros Sectores se han concebido como ámbitos de uso predominante residencial y terciario, si bien con una intensidad limitada, evitando generar distorsiones con el actual conjunto edificado.

Este Suelo Urbanizable residencial está llamado a satisfacer la demanda de viviendas de régimen de protección oficial, no sólo por imperativo legal, sino porque con esta medida se interviene de alguna manera el mercado inmobiliario, reduciendo el precio de la vivienda en aras a materializarse el derecho a una vivienda que tienen todos los ciudadanos. Cuestión distinta es es que la demanda de viviendas protegidas exija que todos los Sectores de uso predominante residencial deban prever este tipo de contenidos, considerándose un único sector como de urbanización prioritaria, precisamente el de mayor dimensión y capacidad (SUR-1 Albanes), atendiendo de esta forma al dictado del artículo 48.1.g) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, pero introduciéndose coeficientes de ponderación y parámetros de densidad tendentes a fomentar la construcción de viviendas de protección pública.

La totalidad del suelo urbanizable supone una superficie de 216.921 m², lo que supone el 2'86 % de la totalidad del territorio municipal.

9.2.3. Suelo Rústico

El Plan diferencia dos tipos de Suelo Rústico, a saber: un Suelo Rústico de Protección Ordinaria y un Suelo Rústico de Especial Protección.

El primero de ellos es aquél suelo que no debe incorporarse al proceso urbanizador, pero en el cual pueden tener cabida algunos usos, si bien de forma restringida. En este sentido, es necesario recordar lo ya señalado en esta misma Memoria en relación con el desordenado crecimiento que ha experimentado el municipio en los últimos años, expresado en el incremento del número de viviendas ejecutadas desordenada e indiscriminadamente en el Suelo Rústico, pero amparadas en la legislación entonces vigente.

El segundo, el Suelo Rústico de Especial Protección, comprende aquellos terrenos que ni deben formar parte del desarrollo urbano, ni tampoco son aptos para acoger la mayor parte de los usos admisibles en otros tipos de suelo, estando asistidos de determinados valores naturales que en este Plan se identifican y asignan a categoría de protección.

Por último, no puede prescindirse de que de acuerdo con la Ley 2/2001, de 25 de junio, en tanto no se apruebe el Plan Regional de Ordenación del Territorio, existen determinados usos prohibidos en el Suelo Rústico. No obstante, la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria ha aprobado, hasta entonces, unos "Criterios" a los que se remite en la normativa en tanto mantengan su virtualidad y vigencia.

Se clasifica como suelo rústico de especial protección una superficie de 6.864.744 m², que constituye el 90'70 % de la totalidad del territorio municipal.

Por su parte, el suelo rústico ordinario supone el 0'70% de la totalidad del territorio municipal.

9.2.4. Criterios de Delimitación del Suelo Rústico de Especial Protección

9.2.4.1. Metodología

Se ha seguido el siguiente procedimiento:

- Elaboración de un Mapa de Vegetación, delimitándose las diferentes formaciones vegetales, teniendo en cuenta como punto de partida los ortofotomapas a escala 1:5000 (Centro de Gestión Catastral y Cooperación

Tributaria, del Ministerio de Economía y Hacienda), caracterizándose posteriormente cada una de ellas mediante reconocimiento de campo.

- Clasificación de cada una de las formaciones vegetales según sus valores genéricos o la naturaleza de los terrenos
- Elaboración de un Plano en el que se reflejan los criterios justificativos de la delimitación de cada una de las categorías en que se divide.

9.2.4.2. Clasificación de las formaciones vegetales

- Carrascal
 - Criterio: Valores Ambientales (Conservación de Hábitats), Anexo I^{xxi} - 9340
- Alcornocal
 - Criterio: Valores Ambientales (Conservación de Hábitats), Anexo I^{xxii} - 9330
- Robledal
 - Criterio: Valores Ambientales (Conservación de Hábitats), Anexo I^{xxiii} - 9230
- Vegetación de ribera
 - Criterio: Valores Ambientales (Conservación de Hábitats), Anexo I^{xxiv} - 9230
- Matorral-brejal-tojal
 - Criterio: Terrenos de naturaleza forestal
- Pinar
 - Criterio: Terrenos de naturaleza forestal
- Prados
 - Terrenos de naturaleza agrícola-ganadera
- Viñedos
 - Terrenos de naturaleza agrícola-ganadera
- Frutales
 - Terrenos de naturaleza agrícola-ganadera

9.2.4.3. Mapa de criterios de delimitación

Previo exclusión de los suelos urbanos, urbanizables, rústicos Protección Ordinaria y de protección del paraje pintoresco del núcleo de rases y de reserva viaria, se hace una aplicación de la clasificación para cada una de las formaciones vegetales, obteniendo un nuevo mapa en que se muestran los criterios que justifican la inclusión de estos terrenos en la delimitación de Suelo Rústico de Especial Protección y su asignación a una categoría concreta.

9.2.5. Cuadro de superficies

Las propuestas de clasificación de suelo arrojan el siguiente cuadro resumen de superficies aproximadas:

^{xxi} Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1.992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.
^{xxii} Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1.992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.
^{xxiii} Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1.992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.
^{xxiv} Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1.992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE
Urbano Consolidado	399.032 m ²
Urbano No Consolidado	34.311 m ²
Urbanizable Delimitado	216.921 m ²
Rústico Ordinario	53.574 m ²
Rústico Especial Protección	6.864.744 m ²
TOTAL	7.568.582 m ²

En relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, resulta la siguiente comparativa respecto de los suelos habilitados para el proceso urbanizador:

CLASE DE SUELO	NN.SS. VIGENTES ^{xxx}	PROPUESTA
Urbano Consolidado	380.840 m ²	399.032 m ²
Urbano No Consolidado	-----	34.311 m ²
Urbanizable	153.415 m ²	216.921 m ²

9.3. NÚCLEO DE RASES

El núcleo o barrio de Rases se emplaza en la zona Norte del municipio, en un lugar de abrupta topografía, en el cual existe un escaso número de edificaciones (nueve, aproximadamente).

Se trata de un barrio tradicional, cuyo origen es remoto (tal y como indicamos en el apartado dedicado a la historia del municipio), pero cuyo tratamiento urbanístico es ciertamente complejo.

Si acudimos a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, encontramos en su Preámbulo la siguiente declaración:

“La Ley dedica atención prioritaria al suelo rústico, a partir de tres premisas fundamentales. La primera es la idea de proteger todo lo que merece ser protegido por sus valores sustantivos mediante decisiones políticas motivadas. Las otras dos ideas se basan, una, en considerar el dato sociológico de la preexistencia de unos asentamientos tradicionales como la pedanía, la aldea o el barrio, que deben poder seguir existiendo, y, otra, en tener en cuenta una gradación de regímenes de protectores que posibiliten una adecuación a las necesidades de una región en sí misma diversa pero que precisa, no obstante, una visión de conjunto. De ahí la necesidad de enfocar con una visión global y, a la vez, diferenciada la realidad de la vivienda aislada”.

El núcleo de Rases parece tener encaje en esta declaración del legislador autonómico, dado que la realidad fáctica no permite su clasificación como suelo urbano; tampoco es un ámbito en el que estimemos aconsejable la expansión urbana; todo lo contrario, su singular emplazamiento y la tipología de sus edificaciones, representativas de una arquitectura tradicional con identidad propia, motiva su clasificación como suelo rústico de especial protección, paraje pintoresco.

El núcleo existe en la medida en que las edificaciones se encuentran consolidadas y, por tanto, negar su realidad significaría trasladar al Ayuntamiento un problema social e, incluso, moral, inadmisibles.

En el documento aprobado inicial y provisionalmente se clasificaba como suelo rústico de especial protección “paraje pintoresco”, motivando una cascada de alegaciones en las cuáles se ponía de manifiesto la condena de este núcleo a cualquier ampliación, incluso de las edificaciones preexistentes.

En el documento para aprobación definitiva el núcleo de Rases ha pasado a ser clasificado como suelo urbano consolidado, rectificándose la clasificación de suelo rústico de especial protección, paraje pintoresco, porque de acuerdo con las conversaciones mantenidas con los técnicos de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se ha concluido que dicha clasificación es la más apropiada a la vista de la regulación que de las diferentes clasificaciones de suelo se contienen en la Ley de Cantabria 2/2001. Se trata de un núcleo de escasa entidad superficial en el cual existen edificadas unas pocas viviendas cuya conservación, ampliación y su actual destino debe preservarse y posibilitarse, si bien se introduce en la Normativa una

Ordenanza específica que compatibiliza esos objetivos con el de conservar su imagen actual, la cual tiene una singularidad propia que debe ser respetada.

9.4. APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Las características morfológicas, arquitectónicas y paisajísticas del municipio obligan a una relativa limitación del aprovechamiento privativo del suelo en aquellos ámbitos próximos al Conjunto Histórico o a una “arquitectura del paisaje natural” de singular valor.

En este sentido, el Plan General plantea la conveniencia de analizar las cotas topográficas, la utilización de pantallas vegetales y, desde luego, incidir de forma importante en las alturas y tipologías edificatorias.

Además de observar las Normas de Aplicación Directa y los Estándares Urbanísticos a que se refieren los artículos 32 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, es preciso velar por el cumplimiento de los objetivos y de las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa, así como del Plan Especial del Conjunto Histórico.

Además, la definición de tipologías, volúmenes, alturas, se ajusta a las unidades paisajísticas de singular valor, previa su delimitación, así como a preservar y recuperar las edificaciones rurales cuya conservación se considere de interés.

No se pretende incurrir en soluciones arquitectónicas idénticas, repetitivas, pero sí velar por el mantenimiento y potenciación del paisaje rural que dota de una singular personalidad a la comarca de Liébana en general y, en particular al municipio de Potes.

9.5. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO

Con sustento en la más amplia tradición urbanística, resulta que ni el legislador (estatal o autonómico) ni las Administraciones Públicas han prestado especial atención al subsuelo, limitándose la ordenación territorial y urbanística al suelo.

Como prueba evidente de ello aparece que en la Comunidad Autónoma de Cantabria prácticamente no existe un Plan General o Normas Subsidiarias que dediquen un capítulo de su normativa a establecer el régimen jurídico del subsuelo y, sobre todo, a la consideración del subsuelo como espacio físico independiente susceptible no ya de aprovechamiento privativo, sino como cauce para la resolución de concretos problemas de la ciudad, salvo en materia de canalización de determinadas infraestructuras.

Hasta el presente, el subsuelo se ha venido concibiendo como una actividad complementaria de la actividad urbanística realizada sobre el suelo, siendo frecuente el destino del subsuelo a sótanos, trasteros, garajes, etc., o a la canalización subterránea de infraestructuras tales como abastecimiento y evacuación de aguas, tendidos eléctricos, etc.

Sin embargo, debido a la escasez y elevado precio del suelo, cada vez es mayor el uso del subsuelo como espacio apropiado para su utilización independiente del uso del suelo. Esta realidad plantea el problema del ya citado habitual silencio del Plan de Urbanismo, dando lugar a diferentes posturas doctrinales en torno a la viabilidad del aprovechamiento privativo e independiente del subsuelo cuando el planeamiento no establece una regulación expresa. Coadyuva a esta incertidumbre jurídica el hecho de que la legislación urbanística venga ignorando el subsuelo en tales términos, limitándose a señalar que están sujetos al deber de obtener licencia los “actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo” (artículo 183.1 de la Ley de Cantabria 2/2001 y 242.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992), así como las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo” (artículo 1.15 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

La jurisprudencia, por su parte, se ha pronunciado sobre el uso independiente del subsuelo y no sólo sobre su viabilidad, sino (incluso) sobre el carácter elogiable de este uso independiente. Sobre la viabilidad, la jurisprudencia tiene establecido que no basta el silencio del Plan para denegar el uso independiente del subsuelo, precisándose para ello la existencia de una norma expresa que lo prohíba (SSTS de 15 de julio y 28 de diciembre de 1.983, 26 de septiembre de 1.984, entre otras), siendo elogiable ese uso independiente (STS de 22 de mayo de 1.979, entre otras).

^{xxx} Información extractada del documento “Memoria” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

En la Sentencia de 22 de mayo de 1.979, el Tribunal Supremo sostiene que no está sujeto al trámite previsto en la Ley 158/1963, de 2 de diciembre^{xxvi}, el cambio consistente en reordenar una zona en superficie de escasa extensión y destinada a aparcamiento de coches, para su ubicación subterránea.

En la Sentencia de 15 de julio de 1.983, el Tribunal Supremo declara la compatibilidad de un Complejo Deportivo con un espacio destinado a zona verde en aplicación de la Normativa del Plan General de Martorell:

“Que la calificación de zona verde... no constituye un concepto jurídico cerrado y completo en sí mismo, de cuya sola enunciación pueda deducirse inequívocamente los usos permitidos y prohibidos, puesto que tanto la propia normativa, como la jurisprudencia y la práctica administrativa constantes, demuestra que existe una gran variedad de usos urbanísticos, perfectamente lícitos, que son compatibles con la calificación de zona verde de los terrenos, lo que obliga, en cada caso, al examen de las normas específicas que determinan el alcance y contenido de dicha calificación.”

Existen antecedentes de esta división en planos horizontales de la propiedad para procurar la creación de espacios destinados al estacionamiento de vehículos, como por ejemplo el vetusto Plan Comarcal de Logroño de 1.974, que en su norma 44.1 recogía la siguiente disposición:

“Los patios y zonas de manzana se estructuran por el Plan Comarcal, en el término municipal de Logroño, como espacios libres de toda construcción en superficie, en el subsuelo podrán autorizarse la construcción de aparcamientos.”

La Ley del Suelo de Galicia, aprobada por unanimidad en el Pleno del Parlamento Gallego de 4 de marzo de 1.997, permite en el artículo 22 apartado g), con carácter general, la utilización “como aparcamiento del subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos como tales.”

La Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria admite expresamente que las cesiones de zonas libres o destinadas a aparcamiento puedan situarse en “espacios de propiedad privada, sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público, lo que, en su caso, se llevará a cabo mediante convenio con la entidad colaboradora que represente a la urbanización.”

En cuanto a la doctrina, MORENO LÓPEZ^{xxvii}, con ocasión de diferenciar los sistemas generales y los sistemas locales, alude al criterio de la titularidad, señalando que “la titularidad privada de las infraestructuras es una realidad normativa que afecta a los sistemas generales, rompiendo de esa manera cualquier posible diferenciación. Por su parte, la posibilidad de sistemas locales privados está fuera de toda duda. No debemos, pues, amparar más la posibilidad de este criterio diferenciador que la propia Ley del Suelo de 92 desvirtúa en su artículo 72.2.e, referido a las determinaciones básicas del Plan General, entre las que se encuentra referir si las <dotaciones>, el equipamiento es público o privado. Como dice el aforismo, donde no distingue la Ley no distinguiremos nosotros.”

Por su parte, acertadamente ha señalado FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ^{xxviii}, “las cesiones gratuitas de suelo para viales, zonas verdes y dotaciones públicas de todo tipo que la Ley y los planes obligan a hacer a los propietarios siguen exigiéndose por los Ayuntamientos como si la propiedad se extendiera hasta el centro de la tierra, cuando es obvio que las necesidades públicas que tales viales, zonas verdes y dotaciones están llamados a satisfacer podrían quedar cubiertas con la mera cesión de la superficie o con la simple imposición de una servidumbre de uso público sobre ésta, soluciones ambas que permitirían resolver con toda facilidad no pocas contradicciones en las que los planes de ordenación, dada su inevitable complejidad, incurren muchas veces...”

Es habitual, en efecto, que los Planes impongan estándares de aparcamiento que no pueden cumplirse dentro de la superficie edificable de cada parcela, lo que plantea en la práctica el problema de la eventual invasión a estos efectos del subsuelo correspondiente al resto de esa parcela, que el propio Plan califica como zona verde o viario y obliga a ceder al Ayuntamiento lo que determina su condición de bien demanial. El supuesto remite así a dos posibles soluciones: o bien se otorga una concesión de dominio público para legitimar la invasión de ese subsuelo, lo que resulta a todas luces disfuncional y crea dificultades muy serias, no sólo registrales, sino de comercialización de las viviendas y sus plazas de aparcamiento anejas, o bien se hace la vista gorda, con el consiguiente riesgo de una impugnación de la licencia por cualquier persona al amparo de la acción pública.

Este y otros conflictos semejantes se evita si las cesiones de suelo para viales y zonas verdes se limitaran a la superficie (con el espesor necesario para que la función pública inherente a esta calificación quedara debidamente satisfecha) o se impusiera

sobre ella una servidumbre de uso público, pero ello exigiría un cambio de mentalidad y la aceptación consiguiente del desdoblamiento o disociación del suelo y el subsuelo como algo natural, que está perfectamente al alcance de cualquier Plan.”

Los aspectos registrales del aprovechamiento privativo del subsuelo de los espacios de cesión obligatoria exige una breve referencia a la evolución habida en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con la inmatriculación de las unidades subterráneas como fincas independientes.

En Resolución de 14 de mayo de 1.984, la cuestión planteada es si puede tener acceso al Registro de la Propiedad el derecho que el titular de dos parcelas colindantes establece a favor de los futuros titulares de una ellas de que el garaje del edificio que se construya en esta última pueda expandirse a parte del subsuelo de la otra de las citadas parcelas, y teniendo en cuenta que el suelo cuya parte subterránea se invade no es edificable en altura según impone la concesión de la correspondiente licencia administrativa y que además no tendrá conexión física alguna con el edificio a construir en el resto de la parcela invadida. En definitiva, como se dice en la propia Resolución, “se trata de un derecho subjetivo creado a favor de un tercero, de carácter real inmobiliario, perpetuo, sin contraprestación de canon y limitado, ya que no agota el contenido del objeto sobre el que recae, ni las facultades o poderes jurídicos de su titular, que solamente debe soportar la reserva o gravamen que implican las facultades concedidas al tercero...”

Pues bien, la Dirección General de los Registros y del Notariado se aparta de la denegación de la inscripción acordada por el Registrador, señalando lo siguiente:

“Que la posibilidad de <numerus apertus> dentro del campo de los derechos reales es más palpable en materia de servidumbres siempre que no contravengan la Ley ni el orden de los artículos 536 y 594 del Código Civil, que sobre la base del principio de autonomía de la voluntad recogido en el artículo 1.255 del mismo Cuerpo legal, autoriza la constitución de servidumbre siempre que no contravengan la Ley ni el orden público, lo que no sucede en este caso, en el que la servidumbre constituida es una exigencia de las relaciones socio-urbanísticas que la realidad genera, y en la que las razones de necesidad, utilidad y servicio imponen el que un edificio expanda su garaje aparte del subterráneo de un suelo colindante no edificable.”

En consecuencia, y de acuerdo con el artículo 13 de la Ley Hipotecaria, la establecida limitación habrá de hacerse constar, para que surta efectos contra terceros, en la inscripción de la parcela que soporta el gravamen impuesto y además, si así se solicita, como cualidad del predio dominante, tal y como dispone el párrafo 2º del mismo artículo, dada la nota de inseparabilidad de toda servidumbre.”

El Real Decreto 1093/1997, constituye una herramienta valiosa para resolver los conflictos que pudiera suscitar el acceso al Registro de la Propiedad de los actos urbanísticos que demanda la realidad social.

Cabe recordar la tesis de BERDEJO y SANCHO REBULLIDA^{xxix}, en cuanto afirman que “no sólo las titularidades reales en sí son materia de inscripción, sino los caracteres de las mismas, su configuración. El Registro no está concebido para recibir simplemente el nacimiento de nuevos derechos reales o la transmisión de los existentes, sino para describir, con sus caracteres particulares, la situación jurídica de cada inmueble matriculado, y así, para manifestar cuándo está claudicante o cuándo el complejo de facultades atribuido a un titular es distinto del que comporta la configuración típica de su derecho. Por eso, el acto pasa del título a los libros, no sólo con todos sus elementos típicos, sino con los accidentes y circunstancias que están igualmente amparadas por la publicidad.”

Lo expuesto acredita la conformidad a derecho de la división en planos horizontales de la propiedad o el uso del suelo, lo que posibilita adoptar la decisión de considerar de forma independiente el subsuelo, como bien inmueble susceptible de aprovechamiento con independencia del suelo, y así se regula en las Ordenanzas del presente Plan General, es decir, se introduce una regulación expresa del aprovechamiento independiente del subsuelo, prescribiendo una serie de determinaciones que, de una parte, permiten la utilización del subsuelo como mecanismo para solventar problemas estructurales y sociales del municipio; y, de otra, generan una seguridad jurídica frente al habitual silencio de los Planes.

^{xxvi}Esta Ley introdujo, como es sabido, un régimen especial para alterar la zonificación de los espacios libres y zonas verdes, atribuyendo la competencia para su aprobación definitiva al Consejo de Ministros, previo informe favorable del Consejo de Estado y de otros Organismos.

^{xxvii}Dotaciones, Equipamientos Urbanísticos.” Ed. Montecorvo. Madrid, 1.999.

^{xxviii}“La propiedad urbanística del suelo, el vuelo y el subsuelo”. Revista Vasca de Administración Pública, núm. 41, enero-abril 1.995.

^{xxix}Cita contenida en el artículo de Don Miguel Angel Núñez Ruiz, titulado “Dictamen sobre el derecho de superficie, la división horizontal del dominio y otras figuras afines”. Revista de Derecho Urbanístico, núm. 29, Julio-Agosto-Septiembre de 1.972.

Así, conforme se expone en otro apartado de esta misma Memoria, como actuación de naturaleza pública, al menos inicialmente, se habilita el aprovechamiento del subsuelo del recinto ferial para la construcción de un aparcamiento.

Igualmente, en los espacios libres de cesión obligatoria se admite la construcción de aparcamientos vinculados a las edificaciones en superficie, si bien esta posibilidad no será posible en aquellos supuestos en que puede afectar negativamente al medio ambiente hídrico.

Y, además, se exige la ejecución subterránea de las redes de infraestructura, singularmente las relativas a la distribución y suministro de energía eléctrica, gas y teléfonos, en cumplimiento de las previsiones del PORNPE y de las recomendaciones comunitarias existentes sobre la materia.

9.6. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Al margen de algunos equipamientos a los que a lo largo de esta Memoria se citan de forma puntual, en el nuevo Plan General se imponen los deberes urbanísticos de cesiones obligatorias y gratuitas, libres de cargas y gravámenes, destinadas a la obtención de equipamientos y espacios libres de uso público.

Sin perjuicio de la observancia de los estándares que, con carácter de mínimos, se establecen en los artículos 39 y 40 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y se recogen en el documento "Ordenanzas, se ha optado por calcular la superficie de los espacios de cesión obligatoria que se obtienen respecto de cada ámbito de actuación delimitado.

No obstante, forma parte de las directrices de planeamiento la voluntad de intentar emplazar los espacios libres de uso público, en la medida de lo posible, en la colindancia con el suelo destinado a la protección de las riberas de los ríos Deva y Quiviesa, procurando de esta forma que estos espacios adquieran naturaleza demanial y, por tanto, queden albergados del derecho a edificar. El interés por la preservación y, en su caso rehabilitación, de los dos ríos que discurren por el término municipal de Potes se menciona en diferentes apartados de esta misma Memoria.

Por otra parte, en materia de equipamientos generales, el Ayuntamiento tiene constancia de la intención de la Dirección General de la Guardia Civil de construir una nueva Casa Cuartel dentro del término municipal de Potes, cediendo el edificio actual a la Corporación. En consecuencia, si esta intención se concreta, el planeamiento deberá posibilitar su ejecución, dado el interés general evidente que subyace en actuaciones de esta naturaleza, de ahí que se prevea la cesión de 2.000 m² de suelo dentro del sector de suelo urbanizable SUR-4 "La Tejera".

Un singular esfuerzo dotacional se orienta a la consecución de espacios destinados a aparcamientos, dado que así se ordena desde el PORNPE y, aunque así no sucediera, en determinadas épocas, suponen una de las grandes carencias del municipio.

Considerando únicamente las cesiones y reservas que se se imputan a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, resulta que se prevé la obtención de las siguientes superficies destinadas a equipamientos y espacios libres de nueva creación:

- SISTEMA LOCAL
 - Espacios Libres..... 17.090 m²
 - Equipamientos..... 10.608 m²
- SISTEMA GENERAL
 - Espacios Libres..... 11.657 m²
 - Equipamientos..... 4.297 m²
 - Viario (variante y ronda)..... 12.322

9.7. INFRAESTRUCTURAS

En materia de infraestructuras, pese al contenido de la Sentencia del Tribunal Constitucional 306/2000, que anula los apartados 4, 5 y 7, así como el apartado 3 del PORNPE que podría afectar sobre la zona C, en donde está comprendida la zona de

Potes, el nuevo Plan General de Potes ha optado por conocer las prescripciones que en tal sentido se recogen en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Potes.

Así, en particular, el artículo 7.2 (Infraestructuras) establece en su apartado A los siguientes objetivos:

"Se pretende conseguir la adecuación de servicios e infraestructuras que permitan alcanzar mejoras en la calidad de vida de los pobladores y a la vez reducir los efectos negativos de las nuevas actividades. Por la incidencia que estas actuaciones pueden tener sobre el medio ambiente y la conservación de los valores naturales y culturales de la zona, se prestará especial atención a la eliminación de los impactos producidos por las infraestructuras actuales y se harán las pertinentes evaluaciones ambientales en función de la actividad, para que los proyectos de nuevas actuaciones sean ambientalmente admisibles".

Para la consecución de estos objetivos, el P.O.R.N.P.E. establece una regulación más detallada respecto de las siguientes materias:

- Infraestructuras de transporte y comunicaciones (artículo 7.2.1)
- Redes de distribución, saneamiento y depuración (artículo 7.2.2)
- Electrificación (artículo 7.2.3)

En diferentes apartados de esta Memoria se hace referencia a la ejecución de infraestructuras concretas de acuerdo con las determinaciones del P.O.R.N.P.E., pero es conveniente recalcar tales exigencias en este apartado, de forma específica y concreta. Así, en las Ordenanzas se exige la ejecución subterránea de las redes eléctricas; se propone una ordenación viaria interior, proyectando incluso toda una red viaria ronda conexonada de nueva creación y una variante o circunvalación; y, con carácter imperativo, se regula la protección del medio ambiente hídrico, en particular en materia de depuración y vertidos, además de establecerse unas bandas de protección de 25 m. de anchura a ambas márgenes de los cuacos del Deva y el Quiviesa, excepto en el suelo urbano consolidado, en las cuáles se prohíbe todo tipo de edificación.

Es preciso significar, sin perjuicio de su posterior mención en otros apartados de esta Memoria, que la proyección de esta red viaria de nueva creación permite que la obtención del suelo y su ejecución material se obtenga, en su mayor parte, a costa del operador privado que impulsa el proceso urbanizador, evitando trasladar esta carga al Ayuntamiento.

Por otra parte, se estima oportuno destacar, en cuanto a la trama viaria preexistente, que se ha efectuado un Estudio de Tráfico del que se han extraído las variables necesarias para mejorar la circulación interior en el actual casco urbano, las cuáles se suman a las soluciones exteriores (variante o circunvalación y vial ronda).

Así mismo, se ha detectado un problema en la trama viaria actual, consistente en la convivencia de viales públicos con viales privados ya ejecutados y cuya cesión a favor del Ayuntamiento aún no se ha formalizado, optando el nuevo Plan por imponer su cesión a través de su categorización como viales de titularidad pública cuya obtención habrá de tener lugar con arreglo a los mecanismos que se contemplan en la Normativa y que varían en función de la clasificación que se asigna al suelo, optándose preferentemente por aquellos mecanismos que permitan su obtención gratuita.

9.8. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE HÍDRICO

Conforme ya ha quedado expuesto en esta Memoria, los ríos Deva y Quiviesa atraviesan el término municipal de Potes, los cuales se encuentran dentro de la propuesta realizada por el Gobierno de Cantabria como Lugares de Importancia Comunitaria, en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, en cumplimiento de la Directiva 92/43/CEE. A este lugar fluvial se le denomina "Río Deva" y tiene el código ES1300008.

El río Deva pertenece a una cuenca salmonera, cuenta con 11 taxones de fauna de especial interés comunitario, y dispone de un bosque de ribera bien representado, configurándose como un entorno de elevado valor paisajístico.

En parte del municipio, las márgenes de los ríos Deva y Quiviesa mantienen, gracias a la mayor proximidad de la capa freática a la superficie, un importante bosque

de ribera. Dicho bosque está colonizado por diferentes especies de sauces (*Salix* spp.). En torno a ellos se desarrolla una importante orla de alisos.

Atendiendo a su singular importancia, en el Plan General con carácter general se propone:

- Una zona de protección de ribera de los ríos, la cual se ha fijado a ambos lados de los cauces del Deva y el Quiviesa, excepto en el suelo urbano consolidado, con una anchura de 25 m. sobre la cual se impone un régimen jurídico absolutamente prohibitivo en cuanto a su urbanización y edificación.
- Una prohibición absoluta de vertidos directos a los cauces y la progresiva clausura de pozos negros existentes, mediante la tendencia a la conexión de todos los vertidos a un sistema de depuración general y, si ello no fuera posible, impone un previo tratamiento de los vertidos mediante sistemas de depuración individualizados.
- El tratamiento de depuración de las aguas residuales deberá asegurar que en todo momento se cumplan los parámetros característicos mínimos establecidos en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril). Igualmente, en relación con la Directiva 78/659/CEE relativa a la calidad de las aguas continentales que requieran protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces, se impondrán prescripciones para asegurar el objetivo de "Aguas salmónicas".
- En las Ordenanzas se establecen un conjunto de determinaciones de obligada observancia y cumplimiento tendentes a la eficaz protección del medio ambiente hídrico, entre las que destaca la permanente exigencia de informes sectoriales de los organismos competentes.

No obstante, es preciso dejar constancia de que el régimen jurídico de protección de los cauces fluviales y en general de las aguas incorporado al documento Ordenanzas es el resultado de incorporar al mismo las prescripciones exigidas en los informes de 13 de marzo de 2.003 (dentro del procedimiento de Estimación de Impacto Ambiental) y 28 de marzo de 2.003 de la Confederación Hidrográfica del Norte; así como de las derivadas de la resolución de 10 de julio de 2.003 aprobatoria de la Estimación de Impacto Ambiental, emitida por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y su posterior aclaración expresa.

El tratamiento de la zona de protección de las márgenes de los cauces fluviales y su relación con los espacios libres de cesión obligatoria se ha realizado atendiendo de forma prioritaria al Informe emitido el día 11 de septiembre de 2.003 por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria, en el cual se aclara la Resolución aprobatoria de la Estimación de Impacto Ambiental en el siguiente sentido:

"En los suelos rústicos de cualquier clase, y en los urbanizables, se debe establecer una franja de protección de 25 metros a ambas márgenes de los ríos Deva y Quiviesa, en la que quedan prohibidas las construcciones y edificaciones de cualquier tipo, y la ubicación de espacios libres derivados del desarrollo de los suelos urbanizables. En cuanto a los suelos urbanos, esta franja se deberá establecer únicamente cuando sea posible en función de los derechos derivados de la calificación urbanística del suelo, pudiendo ubicar en ella los espacios libres derivados del desarrollo de los suelos urbanos".

9.9. SISTEMA GENERAL VIARIO

Si bien en el documento aprobado inicialmente ya se establecía un régimen de protección de las carreteras supramunicipales que gravan el territorio municipal, en el documento Ordenanzas se ha introducido una extensa normativa con esta misma finalidad, dando de esta forma cumplimiento a las prescripciones contenidas en el informe emitido con fecha junio de 2.003 por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, y en el informe de 11 de marzo de 2.003 de la Demarcación de Carreteras en Cantabria del Ministerio de Fomento.

Con ello se logra establecer un completo régimen normativo para la protección de la importante red viaria supramunicipal que discurre por el municipio de Potes en la actualidad, conformada por carreteras autonómicas (CA-185 y CA-885) y estatales (N-621), y a la que se incorporará en el futuro la variante o circunvalación.

Entre otras medidas, la Normativa prohíbe que cualquier uso en suelo rústico dé lugar a un acceso directo desde las carreteras supramunicipales, debiendo resolverse el mismo a través de la red viaria de categoría local. Por su parte, las líneas de edificación se han establecido siguiendo estrictamente las determinaciones de los informes sectoriales obrantes en el expediente. Y, por último, en cuanto a medidas más significativas, es preciso resaltar que, por una parte, el trazado de la variante o circunvalación recogida en el Plan es el diseñado por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria, y por otra parte que la semipeatonalización de la arteria principal del casco urbano se vincula a la obtención de la titularidad municipal sobre la misma.

10. ASPECTOS SINGULARES

En este apartado se expone una justificación de algunas de las decisiones de planeamiento más importantes:

10.1. LÍMITES TERRITORIALES

El Ayuntamiento de Potes y el Ayuntamiento de Cillorigo de Liébana mantienen un conflicto formal en torno a la determinación de sus respectivos límites territoriales. Esta controversia no se encuentra resuelta al tiempo de elaborar este documento, apareciendo delimitada en los Planos de Información y Clasificación.

Esta situación de incertidumbre conduce a delimitar una franja territorial, en concreto aquella que es objeto del conflicto, respecto de la cual se establece una situación de status quo en tanto no quede determinada su adscripción a uno u otro término municipal, estableciéndose en la Normativa que si definitivamente dicho ámbito espacial debe quedar bajo la potestad del Ayuntamiento de Potes, a través de la modificación puntual del Plan se introducirá su régimen jurídico urbanístico. Esta parece la solución más adecuada para la salvaguarda del principio de seguridad jurídica.

10.2. APARCAMIENTOS

El artículo 7.2.1 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa establece la necesidad de "fomentar en los núcleos del entorno del Parque la instalación de aparcamientos disuasorios abiertos al público en las inmediaciones de los cascos urbanos y potenciar los transportes colectivos desde la periferia para el acceso a áreas frágiles o de escasa capacidad geográfica.

Una vez analizado el municipio de Potes, considerando que la construcción de aparcamientos disuasorios es indispensable para el atractivo turístico local, ya en el documento de "Presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas" se propuso su ejecución en el subsuelo del recinto ferial, evitando de esta forma un consumo de suelo en superficie, dada la escasa dimensión superficial del territorio municipal.

El emplazamiento en el subsuelo del recinto ferial permite su conexión inmediata con la circunvalación Norte, minimiza cualquier impacto visual para el entorno y, además, no afecta a la construcción de la Estación de Autobuses que en superficie ha promovido el Gobierno de Cantabria.

La rentabilidad económica de la obra puede aparecer si se permite una construcción en superficie destinada al servicio y al ocio, sin que el suelo pierda su condición de titularidad pública, existiendo mecanismos legales que permiten el uso privativo del dominio público de forma limitada en el tiempo. Huelga indicar que cualquier construcción en superficie debe ser de escasa entidad y volumen y, desde luego, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial del Conjunto Histórico en cuanto a su altura, tipología, es decir, de adaptación a su entorno sin distorsión alguna.

Por otra parte, al delimitar el Plan diversos ámbitos de actuación, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, se impone sobre ellos la obligación de crear plazas de aparcamiento públicas en superficie, lo cual redundaría en una buena solución para resolver los problemas de aparcamiento en las diferentes zonas del casco urbano porque los ámbitos de actuación se distribuyen a lo largo de toda la extensión de la almendra central actual. Por tanto, estos aparcamientos aparecen situados de forma estratégica, de tal forma que sirven a cada uno de los barrios del núcleo urbano, obteniéndose a cuenta del desarrollo de los Sectores.

Además, con el objeto de eliminar vehículos de la superficie, en el subsuelo de los espacios libres de uso público que se obtengan del promotor urbanístico por cesión obligatoria y gratuita se permite la construcción de aparcamientos, salvo prohibición expresa.

A lo anterior se añade la previsión de un parking de 2.297 m² dentro del SUR-4 "LA TEJERA", situado estratégicamente en aras a aliviar el estacionamiento de vehículos dentro del casco urbano.

10.3. SEMIPEATONALIZACION DE LA CA-185

El contenido de esta Memoria se dedica, en diferentes apartados, a poner de manifiesto la necesidad de integrar el Conjunto Histórico con el resto del municipio, así como de evitar el fraccionamiento interno del propio Conjunto.

En este sentido, se propone la semipeatonalización de la carretera CA-185, a su paso por el actual casco urbano, medida que lógicamente queda condicionada a la obtención de la titularidad por el Ayuntamiento, además de ser indispensable la ejecución y puesta en funcionamiento de la circunvalación que servirá de alternativa al tráfico rodado que actualmente discurre por la "almendra central" de Potes y que es de tránsito obligado para los visitantes del propio municipio o que discurren en dirección al monasterio de Santo Toribio, Camaleño, Turieno, Mogrovejo, Los Llanos, Fuente Dé, etc.

Ahora bien, se trata de una propuesta a nivel de planeamiento que si bien requiere de un esfuerzo presupuestario importante, que en las Ordenanzas se amortigua posibilitando las contribuciones especiales previstas en la Ley de Haciendas Locales, procurará efectos muy positivos sobre la ciudad, algunos de los cuales ya han sido indicados en este mismo documento. Así, entre otros:

- Mejora de la calidad de vida, al eliminar contaminación acústica, atmosférica, generar una mayor seguridad en el tránsito de personas, etc., devengando en una mejor conservación de las edificaciones al desaparecer agentes externos nocivos procedentes de los combustibles de los vehículos.
- Facilita la visita de turistas, al ser más cómodo el acceso y el tránsito por la ciudad, reduciendo en una potenciación del comercio en el entorno.
- Procura la plena integración de las dos partes en que actualmente se fragmenta, por el trazado de la CA-185, el Conjunto Histórico.
- Coadyuva a la plena integración del Conjunto Histórico con el resto del casco urbano, generándose inercias entre ambos ámbitos espaciales.

La ejecución de la semipeatonalización se propone mediante la utilización de elementos constructivos añejos, adecuados con el entorno del Conjunto Histórico, a modo de "empedrado", con una iluminación a través de farolas adecuadas al paisaje arquitectónico del entorno y resueltas (tanto en calidad como en orientación) de tal forma que no provoquen contaminación lumínica.

10.4. PARQUE EMPRESARIAL

En el escenario mundial actual se está produciendo un fenómeno que nosotros tildamos de, cuanto menos, preocupante, cual es la deslocalización productiva, es decir, la globalización económica en detrimento de la economía regional e incluso tradicional.

Junto a este proceso convive otro que puede denominarse ultraecológico o ultraestético, adoptando la terminología de la jurisprudencia norteamericana. Se trata de una defensa de los valores medioambientales hasta el extremo de negar el derecho al desarrollo social y económico de las ciudades, sirviendo cualquier argumento para atacar irreduciblemente todos los proyectos urbanos generales o de desarrollo, incluso aquellos argumentos que nada tienen que ver con el medio ambiente.

El principio del desarrollo sostenible persigue una pacífica articulación del desarrollo en su relación con la conservación y mejora del medio ambiente.

Ahora bien, en ocasiones el desarrollo sostenible tiene una complicada materialización, puesto que en ocasiones esa pacífica convivencia entre el desarrollo y el medio ambiente no es sencilla. Sin perjuicio de otras soluciones que en el futuro puedan aportarse desde rigurosos estudios y teorías científicas, puede ser válido acudir a los denominados "costes de respuesta" o "medidas correctoras" para aquellos supuestos en que el desarrollo sea imprescindible y, de alguna forma, pueda afectar negativamente a algún valor natural.

Así sucede desde el momento en que es preciso dotar al municipio de Potes de un espacio productivo en el que puedan asentarse aquellas empresas cuyo objeto social es la elaboración de productos típicos de la comarca lebaniega, los cuáles han adquirido fama allende de los límites regionales, convirtiéndose en un valor al alza del atractivo turístico de local y comarcal. Asimismo, se trata de dirigir hacia ese ámbito espacial las instalaciones dedicadas a actividades indispensables de la vida diaria y de su capitalidad comarcal, y que por elevada que sea (que, de hecho, es) la singularidad del entorno geográfico del municipio, no pueden ser condenadas a su desaparición.

Pretender ignorar esta realidad desvela un desconocimiento absoluto de la identidad de la ciudad de Potes y de su condición de capital comarcal, o, al menos, un conocimiento distorsionado.

Por ello, buena parte del estudio del territorio municipal se ha dedicado a la localización de un ámbito en el que asentar un espacio productivo destinado a acoger empresas locales que desarrollan actividades artesanales o tradicionales, así como a actividades propias del servicio diario a los ciudadanos y visitantes.

El resultado de este estudio ha conducido a emplazar este espacio empresarial en un sector de suelo urbanizable delimitado (SUR-5 "Parque Empresarial"), situado al Suroeste del municipio, el cual se presenta como idóneo porque:

- Se emplaza en la falda de un accidente geográfico;
- Su cota es muy inferior a la de la carretera N-621, de manera que mediante pantallas naturales no podrá ser divisado ni alterará el paisaje natural;
- Se encuentra alejado de núcleos residenciales de entidad.
- Su escasa entidad superficial impide grandes asentamientos empresariales presentes y/o futuros.
- Los accesos y salidas se ordenan en el Plan de tal forma que se evita el tráfico del transporte pesado a través del casco urbano y su zona de expansión, al dirigirse hacia la carretera N-621, que discurre por el viento ur del término municipal.

10.5. URBANISMO COMERCIAL

El denominado "urbanismo comercial" surge por la necesidad de encontrar una solución a los específicos problemas que se suscitan con la implantación de los grandes equipamientos comerciales. Dichos problemas pueden contemplarse, inicialmente, desde una doble perspectiva:

- por una parte, desde una perspectiva socioeconómica, aparece el enfrentamiento entre el comercio tradicional y las grandes superficies comerciales.
- por otra parte, en el plano territorial y urbanístico, se produce un enfrentamiento "centro-periferia", debido, en gran medida, al importante papel que desempeña el comercio como elemento estructurador de la vida urbana allí donde se asienta.

Estos problemas demandan una intervención de los poderes públicos desde diversos frentes (económico, social, territorial, urbanístico, etc.). En particular, el urbanismo comercial es la respuesta a la exigencia de una nueva forma de planificación que tenga en cuenta los efectos que derivan de la ubicación de los grandes equipamientos comerciales, es decir, una planificación que sepa dar respuesta a la cuestión ideológica que existe tras ese doble enfrentamiento, que no es otra que la de decidir qué tipo o modelo de ciudad se pretende.

Los principios y criterios de elaboración de este Plan general conducen, aún a sabiendas de la polémica que puede suscitar esta decisión, a la absoluta prohibición de los grandes equipamientos comerciales, entendiéndose como tal aquellos que aparecen definidos en la Ley de Cantabria 2/2002, de 26 de febrero, del Comercio de Cantabria. Esta restricción alcanza tanto al casco urbano actual, como a las zonas de expansión urbana.

El casco urbano consolidado, debido a la estructura y reducidas dimensiones de su trama viaria no puede acoger un gran establecimiento comercial, al margen de la inexistencia de superficies liberadas de edificaciones. Empero, la inmediatez del Conjunto Histórico obliga a prohibir la implantación de grandes superficies comerciales que distorsionarían el paisaje arquitectónico de forma absolutamente irreparable. Por

tanto, la “almendra central” del casco urbano es inapropiada para acoger estos centros comerciales.

En cuanto a las zonas de expansión que previstas en el Plan General, resultan apropiadas para el emplazamiento de grandes equipamientos comerciales. Por un lado, porque el objeto de recuperar y rehabilitar el Conjunto Histórico conmina a adoptar medidas tendentes a evitar su desertización, hecho que previsiblemente sucedería si en las zonas de crecimiento de la ciudad se implantase una gran superficie comercial.

Por otro lado, los grandes equipamientos comerciales plantean un problema urbanístico por las corrientes de tráfico que producen, con su correlativa incidencia en la red viaria y en el sistema de transportes, todo lo cual supone un reto y, sobre todo, una carga importante para el Ayuntamiento, que es el que, en principio, tiene que hacer frente a esa necesidad de refuerzo en las infraestructuras viarias y de los servicios de transporte para atender estas corrientes de tráfico que los grandes equipamientos comerciales generan.

Asimismo, el crecimiento limitado y contenido del municipio, que es el que se ha estimado idóneo, conmina al diseño una estructura urbana que quedaría total y absolutamente distorsionada si se permitiese la introducción de un elemento tan impactante y generador de inercias como un gran equipamiento comercial.

A todo lo anterior se suma el esfuerzo que se realiza en el nuevo proyecto urbano de Potes en relación con la preservación del paisaje arquitectónico y natural del territorio municipal, el cual pudiera quedar sin efecto mediante la permisividad con la implantación de grandes superficies comerciales.

Finalmente, la estructura y morfología de la ciudad de Potes no está capacitada para acoger este tipo de establecimientos, sin que su condición de capital de la comarca lebaniega pueda servir de excusa o acicate para su autorización.

10.6. INFRAESTRUCTURAS AÉREAS

El artículo 7.2.3 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa prescribe:

- “10 El trazado de las líneas eléctricas introducirá como variable decisoria la minimización del impacto ecológico y visual. Cuando ello sea posible, y prioritariamente, se tenderá a su enterramiento.
- 11 La instalación de tendidos aéreos de alta tensión existentes deberán adaptarse mediante dispositivos que eviten la electrocución de las aves”.

Por su parte, el artículo 23.3.c) del Plan Especial del Conjunto Histórico de Potes establece la obligación de soterrar las redes de infraestructura, en la medida en que técnica y legalmente ello sea posible, eliminando del paisaje urbano aquellos elementos que distorsionan su belleza arquitectónica.

Esta imposición se traslada en este Plan General al resto del territorio municipal, porque si bien es cierto que la belleza arquitectónica prevalece en el ámbito del Conjunto Histórico, también lo es que todo el municipio está presidido por una belleza natural singular, siendo esta precisamente este valor natural uno de los grandes atractivos turísticos de la Villa.

Con carácter general, la Comarca de Liébana fue declarada Paisaje Pintoresco el 16 de agosto de 1.968. Adyacente a los límites territoriales del municipio se encuentra el Parque Nacional de los Picos de Europa, de una belleza natural espectacular.

Pues bien, la protección de este paisaje obliga a la imposición normativa de la obligación de ejecutar de forma subterránea las redes de infraestructura, de tal forma que no graven negativamente la contemplación de la arquitectura paisajística natural y proyectada. Parece ilógico establecer restricciones al derecho a edificar en aras a la preservación y, en la medida de lo posible, recuperación del paisaje, y, al mismo tiempo, ser permisivos con unas infraestructuras que discurren por el espacio aéreo y cuya ejecución en modo alguno revalorizan la contemplación del paisaje, antes al contrario, lo dificultan y, desde luego, deterioran.

Al margen de la protección del paisaje, se deben tener presente otros efectos negativos derivados de la ejecución aérea de las redes de infraestructura. Así, por ejemplo, en el sector eléctrico encontramos el Dictamen del Comité de las Regiones de la Comunidad Europea en relación con “Los efectos de las redes eléctricas de alta tensión”^{xxxx}, en el cual se establece que las principales cuestiones medioambientales

suscitadas en relación con la transmisión y distribución de energía eléctrica son las siguientes: contaminación visual, contaminación electroquímica, campos eléctricos y magnéticos, y contaminación sonora. Para paliar estos efectos degradantes de la calidad de vida, se propone como requisito indispensable el enterramiento de las redes de alta tensión:

“Por consiguiente, las autoridades estatales y regionales deberían prever en sus nuevas actuaciones de desarrollo urbanístico, como requisito indispensable, que las redes de alta tensión sean de instalación subterránea cuando atraviesan zonas urbanas”.

El Plan General, de forma imperativa, extiende esta recomendación a todo el término municipal, por las razones medioambientales ya expuestas.

El artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, regula la coordinación entre la planificación eléctrica y los planes de urbanismo, debiendo ser la empresa suministradora la que elabore el planning de evolución de las redes de infraestructura, el cual podrá incorporarse a este Plan General siempre que en el mismo se observe la obligación de ejecutar subterráneamente las instalaciones, incluido el cableado.

10.7. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Bertrand Russell, a principios del Siglo XX, escribió lo siguiente^{xxxxi}:

“La mayoría de nosotros nunca ha visto un cometa. Yo he visto dos, pero eran mucho menos impresionantes de lo que yo había esperado. La causa del cambio en nuestra actitud no es únicamente el racionalismo, sino el alumbrado artificial. En las calles de una ciudad moderna, el cielo oscuro es invisible; en los distritos rurales, viajamos en vehículos con potentes faros. Hemos borrado los cielos, y sólo unos pocos científicos siguen atendiendo a las estrellas, los planetas, las cometas y los meteoritos. El mundo de nuestra vida diaria es más artificial que en cualquier época anterior. En ello hay un menoscabo, así como una ventaja: el hombre en la seguridad de su poder, se está haciendo superficial, arrogante y un poco loco...”.

La contaminación lumínica puede definirse como el aumento del brillo del cielo nocturno y, en consecuencia, la pérdida de la noche estrellada, causada por la dispersión de la luz artificial en los gases y partículas del aire debido a la mala calidad del alumbrado exterior.

La contaminación lumínica afecta negativamente a la contemplación del cielo estrellado, nocturno; a la atmósfera; a la biodiversidad; a algunas especies animales; y, por supuesto, al gasto público, al producirse un derroche energético.

Habitualmente, los alumbrados de las vías públicas y privadas, de edificios y monumentos, etc., se realizan mediante luminarias mal diseñadas, que envían luz hacia arriba, tienen exceso de potencia, disponen de un indebido apantallamiento, etc., provocando que la luz se envíe directamente al cielo, de manera que se genera un desperdicio de energía y dinero, se atenta contra los ciclos de determinados animales, se impide una visión adecuada del cielo nocturno, y se atenta contra la conservación de la atmósfera y la biodiversidad, llegando incluso a contribuir al cambio climático.

Admitiendo que se trata de una cuestión medioambiental actualmente incipiente, se ha estimado apropiado su consideración y regulación en el nuevo proyecto urbano de Potes, dado su singular emplazamiento por razones de altitud, creyendo que el derecho a un cielo sin contaminación lumínica forma parte del derecho al medio ambiente consagrado en el artículo 45 de la Constitución.

Lejos de limitarse a su mera cita retórica en la Memoria e, incluso, a su configuración a modo de principio genérico dentro de las determinaciones normativas, en el documento “Ordenanzas” se establecen una serie de medidas concretas y particulares, de obligada observancia y cumplimiento, tendentes a que la contaminación lumínica efectivamente vaya desapareciendo del cielo de Potes.

10.8. SERVIDUMBRE MORTUORIA

Desde la fecha de elaboración del documento de “Presupuestos Iniciales y Orientaciones Básicas” del nuevo Plan General de Potes hasta la actualidad, la Comunidad Autónoma de Cantabria ha dispuesto de dos normas en materia de regulación de la servidumbre mortuoria.

^{xxxx} Diario Oficial nº C 293, de 13 de octubre de 1.999.

^{xxxxi} En su libro “Elogio de la ociosidad”.

En primer lugar, la Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios.

En relación con la aplicación de la servidumbre mortuoria, se dice en el Preámbulo de esta Ley lo siguiente:

“Por último, se prevé con rango legal, tal y como exige la regulación del derecho de propiedad, el régimen urbanístico de los nuevos cementerios, previéndose unas limitaciones legales a los terrenos próximos a los cementerios, exigiendo su calificación como sistema general.”

Es decir, ya en el propio Preámbulo, el legislador autonómico limita la eficacia de la servidumbre mortuoria única y exclusivamente a los nuevos cementerios, excluyendo por tanto a los ya existentes.

El artículo 3 de la Ley establece:

“1.- El Plan General de Ordenación Urbana determinará la zona para el emplazamiento de los cementerios. En todo caso, los cementerios de nueva construcción deberán emplazarse sobre terrenos permeables, debiendo establecerse una zona de protección de 25 metros de anchura en el entorno del suelo destinado a la construcción del nuevo cementerio. Esta zona debe estar ajardinada y, en todo caso, libre de toda clase de construcción, debiendo calificarse por el planeamiento urbanístico como sistema general.

2.- Todo proyecto de nuevo cementerio deberá obtener previamente a su autorización un informe sanitario favorable de la Consejería de Sanidad, Consumo y Servicios Sociales, debiendo acompañarse por parte del promotor de un estudio de hidrogeológico del subsuelo en la zona situada en el entorno del emplazamiento previsto, estableciendo las propiedades geológicas de los terrenos, litologías y estructura de los materiales, profundidad de la capa freática, tipo de porosidad y riesgo potencial de afectación a las aguas subterráneas.

A partir de la zona de protección y en un ámbito de 150 metros de anchura, se pondrán autorizar por el órgano competente todo tipo de construcciones, incluidas las de carácter residencial, de conformidad con lo previsto en el planeamiento territorial y urbanístico, siempre y cuando los proyectos correspondientes cuenten con el informe favorable y estudio previstos en el apartado anterior, los cuales no serán necesarios en el supuesto de que para la autorización del cementerio se hubiese dispuesto de los mismos.

3.- La ampliación de los cementerios existentes deberá ajustarse a las mismas normas establecidas anteriormente para los de nueva construcción.”

El tenor literal del precepto parece aclarar de una vez por todas que la denominada servidumbre mortuoria opera únicamente respecto del emplazamiento elegido para la construcción de un nuevo cementerio o, en su caso, para la ampliación del cementerio existente.

Esta regulación se completa con el dictado de la Disposición Transitoria Tercera de la propia Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio:

“Las disposiciones de la presente Ley serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico y a las licencias de construcción concedidas con posterioridad a la publicación en el BOC de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo. A tal efecto, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente Ley se deberá solicitar por el promotor a la Consejería de Sanidad, Consumo y Servicios Sociales el informe preceptivo previsto en el apartado primero del artículo 3 debiendo acompañar el estudio hidrogeológico previsto en el citado artículo.”

Quiere decirse que los planes de urbanismo tramitados con posterioridad a la Ley del Suelo de Cantabria que contemplen la construcción de un nuevo cementerio o la ampliación del ya existente tendrán que establecer las medidas protectoras previstas en el artículo 3. Si se trata de licencias de construcción concedidas dentro del ámbito de la servidumbre mortuoria de los cementerios de nueva construcción (o ampliación del existente) contemplados en el planeamiento, el promotor deberá obtener la correspondiente autorización de la Consejería de Sanidad, dado que la servidumbre mortuoria tiene naturaleza sanitaria, que no urbanística.

Con posterioridad, la Ley de Cantabria 10/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales, reduce la anchura de la banda de protección a 5 metros, siendo de aplicación de esta medida a los suelos clasificados como urbanos,

urbanizables o aptos para urbanizar con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

A la vista de la legislación vigente en la fecha de elaboración del documento para su aprobación definitiva, el Plan propone una serie de medidas concretas en torno al actual cementerio municipal.

El cementerio de Potes se emplaza en una cota muy superior a la de aquellas parcelas en las que el nuevo Plan propone el desarrollo urbano, lo cual tiene una importancia supina desde el mismo momento en que la servidumbre mortuoria tiene por objeto la protección sanitaria del subsuelo ante la posible contaminación de las aguas por el efecto de la descomposición de los restos humanos.

A lo anterior se añade el hecho de que en el nuevo Plan se propone un vial que discurre por el viento Oeste del actual cementerio, en concreto dentro de los límites del SUNC-1, el cual articula la protección del cementerio, debiendo tenerse presente que los terrenos situados al viento Norte del actual cementerio estaban ya clasificados como suelo urbano en las NN.SS. vigentes.

Y, además, se localiza un espacio destinado a ampliación del cementerio por su viento Este, clasificándose como sistema general, superando la anchura de 25 m.

Estas son las decisiones adoptadas en este Plan General en materia de policía sanitaria mortuoria, disponiendo el Ayuntamiento de plena competencia para ello no sólo desde el estricto ámbito urbanístico, sino además en virtud de lo dispuesto en el artículo 60.2.e) de la Ley de Cantabria 7/2002, sobre Ordenación Sanitaria en Cantabria, que atribuye a las Entidades Locales la competencia sobre control sanitario de los cementerios y policía sanitaria mortuoria.

10.9. SECTORIZACIÓN

La totalidad del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se ha sectorizado.

Cada sector tiene asignada una ficha particular en la cual se regulan los aspectos relativos a su ordenación, gestión y parámetros, además de algunas observaciones particulares en función del sector de que se trate.

Los sectores tienen asignado un aprovechamiento medio del que se deduce el aprovechamiento urbanístico total, del cual el 10% debe ser cedido obligatoriamente al Ayuntamiento. Esta cesión se acompaña se las cesiones de sistemas generales y locales, además de las reservas para equipamientos y aparcamientos públicos.

Es importante reseñar que para la transformación del aprovechamiento urbanístico se han introducido coeficientes de ponderación de usos tendentes a favorecer la construcción de viviendas de protección pública, orientándose al mismo fin la regulación del parámetro de densidad, si bien se diferencia cada uno de los regímenes de protección contemplados en la legislación vigente.

La Normativa contempla la revisión, vía modificación puntual, de estos coeficientes de ponderación para adecuarlos a las posibles fluctuaciones futuras del mercado inmobiliario.

Finalmente, es preciso explicar que cada ficha particular de los sectores contiene una Ordenanza de referencia, siendo esta Ordenanza alguna de las establecidas en la propia Normativa para el suelo urbano consolidado. El objetivo es que, tomando esa Ordenanza de referencia, cada Plan Parcial incorpore su Ordenanza específica para regulación del sector, Ordenanza que en ningún caso podrá vulnerar los parámetros contenidos en la propia ficha.

10.10. GESTIÓN URBANÍSTICA

Siguiendo el Preámbulo de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, “los mecanismos de gestión tratan de conjugar dos objetivos. En primer lugar, aplicar el precepto constitucional según el cual la comunidad ha de participar en parte de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, de manera que se logren para la colectividad las dotaciones y equipamientos necesarios como correlato de los beneficios privados que el Plan genera. Y, de otra parte, distribuir equitativamente dichos beneficios entre los distintos propietarios, de manera que las cargas sean asumidas de forma justa e igualitaria entre todos”.

En la gestión urbanística es donde con mayor fuerza y claridad se revela que la función social forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad, puesto que la gestión implica la imposición de deberes urbanísticos a los propietarios en aras a la solidaridad comunal y la equidistribución de los beneficios y cargas que sin duda el planeamiento devenga.

Y es que no debe ignorarse que es precisamente el planeamiento el instrumento que dota de un valor económico (expectativas urbanísticas) al suelo, el cual inicialmente carece de contenido urbanístico. Por tanto, teniendo en cuenta que el planeamiento general dota de contenido urbanístico a unas parcelas y a otras no, son los sistemas de gestión urbanística los instrumentos de corrección de las desigualdades que en ese sentido general el planeamiento. No obstante, esta corrección nunca será plena, absoluta, porque siempre habrá una desigualdad básica cuya subsanación depende de otros sectores del Ordenamiento, singularmente el del régimen fiscal y tributario.

Los mecanismos de gestión que se proponen en el documento "Ordenanzas" responden a tres principios en los que se considera radica el éxito del planeamiento urbanístico, a saber:

a) La iniciativa pública debe adquirir cierto protagonismo en materia de elaboración de planes de desarrollo, especialmente en aquellos sectores o unidades que puedan considerarse estratégicos por su emplazamiento, entidad, o cualquier otra circunstancia, o cuyo desarrollo pueda preverse complejo por razones tales como una excesiva parcelación de la propiedad, unas singulares condiciones de ordenación, o similares.

b) La simplificación de la gestión urbanística redundará en un mayor grado de cumplimiento de las previsiones del planeamiento, una adecuación de las exigencias urbanísticas a la capacidad administrativa municipal, un potencial abaratamiento del coste de las viviendas, etc.

c) La gestión urbanística debe garantizar la obtención de espacios destinados a dotaciones locales y generales, aprovechamientos urbanísticos o, en otro caso, su compensación económica, etc.

En cuanto al primer principio expuesto, se establece el sistema de actuación por cooperación como mecanismo de gestión urbanística del Sector SUR-1 "Albanes", el único considerado de urbanización prioritaria de cuantos se delimitan dentro del suelo urbanizable delimitado y que es aquél destinado a acoger viviendas de protección oficial, evitando de esta forma dejar en manos de la iniciativa privada el impulso de su desarrollo urbanístico, pero esquivando igualmente el sistema de actuación urbanística público más traumático en todos los sentidos, que es el sistema por expropiación.

En cuanto a la simplificación de la gestión, en la medida de lo posible, a partir de intentar lograr una coherencia en el proceso urbanizador, se han procurado introducir el mayor número de determinaciones posibles para concretar la ordenación de los ámbitos de desarrollo, utilizando la cartografía catastral para delimitar los ámbitos (en la medida de lo posible) de acuerdo con la estructura de la propiedad, evitando fraccionamientos absurdos.

Ahora bien, en la delimitación de sectores y unidades se ha intentado compatibilizar su dimensión con su viabilidad económica, puesto que negar u obviar esta segunda consideración supone condenar al fracaso las previsiones de desarrollo del Plan General.

Finalmente, desde el planeamiento general se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas, libres de cargas, que permiten a la comunidad la recuperación de las plus valías que devenga la acción urbanística.

Al respecto, la mayor parte de las dotaciones de nueva creación se obtienen a partir del desarrollo de los sectores, imputando tanto la obtención del suelo como su ejecución al proceso urbanizador, liberando al Ayuntamiento de Potes de unas cargas que no se compadecen con su capacidad inversora.

10.11. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Asumiendo que con fundamento en el artículo 229.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Ayuntamiento de Potes pudiera quedar liberado de la obligación de constituir el Patrimonio Municipal del Suelo, al tener un censo demográfico inferior a cinco mil habitantes, el propio Ayuntamiento ha considerado indispensable su creación con el objeto de:

- Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública
- Regular el mercado de los terrenos
- Facilitar la ejecución del planeamiento

En la actualidad, el Ayuntamiento de Potes no dispone de un Patrimonio Municipal del Suelo, ni formal ni materialmente, lo cual constituye una grave carencia que merece ser corregida a partir del nuevo Plan General, de ahí que se haya impuesto su creación en el documento "Ordenanzas".

La posibilidad de realizar obras de interés social (construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, urbanización y ejecución de dotaciones y equipamientos públicos, etc.) en muchas ocasiones sólo es factible cuando el Ayuntamiento es propietario del suelo, evitando de esta forma una absoluta dependencia del mercado.

Igualmente, disponiendo de un patrimonio municipal del suelo, el Ayuntamiento puede fomentar, de acuerdo con la legislación vigente, el urbanismo contractual con particulares o llegar a acuerdos con otras Administraciones Públicas para la ejecución de obras o construcciones de uso público e interés social.

Otro aspecto que invita a la creación del Patrimonio Municipal del Suelo es que el Ayuntamiento de Potes pueda procurarse un potencial recurso económico extraordinario, que no es otro que la obtención de una moderada rentabilidad al suelo patrimonial (conforme a derecho), de tal forma que, cuando la satisfacción del interés público exija un esfuerzo presupuestario local, el Ayuntamiento pueda hacer frente al mismo sin necesidad de acudir a una financiación externa que implique una carga de futuro más gravosa.

Por todo ello, en el documento "Ordenanzas" se prevé la creación del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Potes.

10.12. REGISTRO DE SOLARES

Como medida coadyuvante a algunos de los fines que se persiguen en el proyecto de Plan General de Potes, entre ellos la recuperación de un cierto grado de protagonismo de la iniciativa pública en la actividad urbanística, la constitución del Patrimonio Municipal del Suelo y la agilidad en la gestión urbanística, se impone la creación de un Registro de Solares en el que se incluirán los solares sin edificar y las construcciones en ruina una vez haya transcurrido un determinado plazo desde la adquisición de la condición de solar o de la declaración administrativa de ruina sin que se haya ejercitado el derecho a edificar.

Es cierto que el artículo 247.1 de la Ley de 2/2001, de 25 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, dispensa del deber de constituir este Registro a los municipios con población inferior a cinco mil habitantes. No obstante, se establece este instrumento, si bien se difiere su creación a un momento posterior a la aprobación definitiva del Plan.

10.13. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

El artículo 240 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece:

"1. A efectos de intervenir y regular el mercado inmobiliario, coadyuvar al cumplimiento de las limitaciones de precio en las compraventas de viviendas de protección pública y, en general, para contribuir a los fines asignados al patrimonio municipal del suelo, los municipios podrán delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que todas o algunas de las transmisiones onerosas de terrenos o construcciones a que se refiere el apartado 2 de este artículo queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2. El ejercicio de los derechos previstos en el apartado anterior sólo podrá establecerse en relación con todas o algunas de las siguientes transmisiones:

- a) Terrenos sin edificar.
- b) Terrenos con edificaciones declaradas en ruina o fuera de ordenación.
- c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección pública sin edificar.

d) Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos previstos en el artículo anterior será de diez años a contar desde la delimitación del área, salvo que en ese momento se fije otro menor”.

La delimitación de áreas en que se reconozca al Ayuntamiento de Potes el ejercicio del derecho de tanteo y retracto se pospone a un tiempo posterior a la aprobación definitiva del Plan General, pero se exige desde la Normativa su efectividad, con el objeto de:

- Imponer un mecanismo real y eficaz para que el Ayuntamiento pueda incrementar el patrimonio municipal del suelo;
- Disponer de un instrumento que permita intervenir en el mercado inmobiliario, lo que puede conllevar un mayor grado de transparencia;
- Introducir un elemento jurídico que garantice el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública;
- Impulsar un medio legal que contribuya a la recuperación de la iniciativa e intervención pública en la actividad urbanística local;
- Y, en definitiva, establecer un derecho que debe orientarse al cumplimiento cierto de las previsiones del nuevo Plan General.

10.14. URBANISMO CONTRACTUAL

La preocupación constante por diseñar en el nuevo Plan General una estructura urbanística cuya gestión sea lo más sencilla posible obliga a referirse en este documento al denominado “urbanismo contractual”, que se expresa a través de la figura del Convenio Urbanístico.

Lejos de los recelos con que tradicionalmente se han venido tratando los Convenios Urbanísticos, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria hace una apuesta por estos mecanismos de naturaleza sustantiva y convencional, de ahí que consagre el Capítulo IV del Título IV a su regulación.

Siempre que se articule dentro del más estricto marco legal, el urbanismo contractual constituye una forma administrativa de actuar que debe ser auspiciada y animada tanto por los particulares como por la propia Administración Pública, puesto que de ella se pueden deducir previsiones ciertas de ejecución de algunas de las determinaciones de planeamiento y, sobre todo, se logra la satisfacción del interés general por un cauce rápido y eficaz.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Potes está promoviendo la rúbrica de Convenios Urbanísticos en relación con cuestiones concretas, los cuales deben formar parte de la documentación del nuevo Plan General, en los términos previstos en el artículo 261.3 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio. En este caso se encuentra el Convenio firmado entre el Ayuntamiento y los propietarios de la finca la Birria y Prado de San Roque para la ejecución y cesión al Ayuntamiento de un vial interior, el cual se adjunta como anexo a la documentación.

Siendo lo anterior así, es preciso reproducir algunas consideraciones del Tribunal Supremo en torno al concepto, naturaleza y límites de los Convenios Urbanísticos, si bien básicamente nos referimos a los Convenios de Planeamiento. En concreto, en la Sentencia de 15 de marzo de 1.997 el Alto Tribunal dice:

“ Los convenios urbanísticos constituyen una actuación convencional frecuente en la práctica de las Administraciones Públicas. Es indudable que el urbanismo constituye una competencia jurídicopública, siendo cierto que esta naturaleza reduce y condiciona necesariamente la intervención de los administrados en el mismo, pero sin que ello excluya su participación y colaboración. Existen aspectos concretos susceptibles de compromiso o acuerdo entre la Administración y los particulares, lo que da lugar a la figura de los convenios urbanísticos, como instrumentos de acción concertada que en la práctica pueden asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general. Los convenios urbanísticos son admisibles en la medida en que no incidan sobre competencias de las que la Administración no puede disponer por vía contractual o de pacto. Se ha venido así precisando, en forma reiterada, que las

exigencias del interés público que justifican la potestad de planeamiento urbanístico implican que su ejercicio no pueda encontrar límite en estos convenios que la Administración concierte con los administrados. Las competencias jurídico-públicas son irrenunciables y se ejercen por los órganos que las tienen atribuidas como propias, por lo que no resulta admisible una “disposición” de la potestad de planeamiento por vía contractual. Cualquiera que sea el contenido de los acuerdos a que el Ayuntamiento llegue con los administrados la potestad de planeamiento ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible, sin perjuicio de las consecuencias indemnizatorias que, ya en otro terreno, pueda desencadenar, en su caso, el apartamiento por parte de la Administración o de los administrados de convenios urbanísticos previos o preparatorios de un cambio de planeamiento (Sentencia de 23 de junio 1994, 18 marzo 13 febrero 1992 y 21 septiembre 1991)”.

Por su parte, en la Sentencia de 28 de septiembre de 1.998, el Tribunal Supremo se pronuncia en los siguientes términos:

“La doctrina de esta Sala admite tanto convenios de gestión urbanística, para la gestión o ejecución de un planeamiento ya aprobado, como convenios de planeamiento, que constituyen una manifestación de una actuación convencional frecuente en las Administraciones Públicas y tienen por objeto la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor. Aunque es indudable que el urbanismo constituye una competencia jurídico-pública, ello no excluye la participación y colaboración de los administrados en el mismo. Existen aspectos concretos susceptibles de compromiso o acuerdo entre la Administración y los particulares, lo que da lugar a la figura de los convenios urbanísticos. En la medida en que éstos no incidan sobre competencias de las que la Administración puede disponer por vía contractual o de pacto, los convenios urbanísticos de planeamiento aparecen como instrumentos de acción concertada que, en la práctica, pueden asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general.

La jurisprudencia de esta Sala ha venido precisando, en forma reiterada, que las exigencias de interés público que justifican la potestad de planeamiento urbanístico implican que su ejercicio no pueda encontrar límite en estos convenios que la Administración concierte con los particulares. Los convenios de planeamiento, son, por ello, convenios preparatorios de una modificación futura del planeamiento que, en cuanto tales, tienen una sustantividad propia incluso a efectos de su impugnación en vía contenciosa.

Es cierto que las competencias jurídico-públicas son irrenunciables y se ejercen por los órganos que las tienen atribuidas como propias, por lo que no resulta admisible una disposición de la potestad de planeamiento por vía contractual. Cualquiera que sea el contenido de los acuerdos a los que un Ayuntamiento llegue con los administrados, la potestad de planeamiento que se ejerza con carácter posterior ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración, para lograr la mejor ordenación urbanística posible, sin perjuicio de las consecuencias indemnizatorias que, ya en otro terreno, pueda desencadenar en su caso el apartamiento por parte de la Administración o de los administrados de convenios urbanísticos previos o preparatorios de un cambio de planeamiento”.

Finalmente, en la Sentencia de 24 de junio de 2.000 puede leerse:

“La distinción doctrinal entre contrato y convención resulta ilustrativa al respecto, participando el convenio urbanístico de la naturaleza de la segunda figura, en cuanto no contiene sólo un juego de obligaciones recíprocas o entrecruzadas (contraprestaciones), sino también compromisos paralelos de la Administración y de la Entidad mercantil que lo concierta, dirigidos a un fin coincidente y común, que tiende al aseguramiento futuro de la ejecución de la modificación del Plan cuando, en su caso, se llegue a aprobar el mismo”.

11. LA VARIANTE

La propuesta de ejecución de una circunvalación que, sin duda, constituye una de las decisiones más innovadoras y complejas del proyecto urbano que se propone para Potes merece, en opinión del Equipo Redactor, una justificación particular, la cual se expone en este último apartado de la presente Memoria.

11.1. CARRETERAS ACTUALES

Las carreteras que marcan el tráfico del municipio de Potes son cuatro, a saber:

- Carretera nacional N-621 (Unquera-Riaño), que penetra Potes en dirección Norte-Sur. Conecta Potes con el municipio de Vega de Liébana y con la provincia de León, al Sur, y con Cillorigo de Liébana y el resto de la provincia, al Norte.
- Carretera autonómica CA-185 (Potes-Fuente Dé), que nace del casco urbano de Potes y se dirige con dirección Oeste-Este hasta Fuente Dé. Conecta Potes con el municipio de Camaleño, al Este.
- Carretera autonómica CA-885, que es un acceso a Sto. Toribio de Liébana desde la CA-185.
- Carretera CA-184 (Potes-Piedraslenguas), que nace de la carretera N-621 en dirección Norte-Sureste hasta el Collado de Piedraslenguas. Conecta Potes con el municipio de Cabezón de Liébana.

11.2. TRAZADO DE LA VARIANTE

En el documento aprobado inicialmente se diseñaba el trazado de una variante o circunvalación que discurriendo por el viento Norte del territorio municipal enlazaba el núcleo de Ojedo con el límite de los municipios de Camaleño y Potes.

En el documento Memoria se exponía el estudio de diversas alternativas posibles y se justificaba la elección del “corredor Norte”, tanto desde el aspecto propiamente técnico, como urbanístico y económico.

Sometido el documento aprobado inicialmente a información pública, se han producido diversas alegaciones al trazado de la variante, fundándose las mismas de forma principal en el impacto ambiental que a juicio de los alegantes provocaría la ejecución de esa trama viaria.

En cuanto a los informes sectoriales competentes, la Estimación de Impacto Ambiental ha sido aprobatoria, remitiéndose a la presentación del proyecto para efectuar una más exhaustiva y concreta evaluación ambiental de la variante.

Por su parte, el Ministerio de Fomento el día 11 de marzo de 2.003 informó favorablemente el documento aprobado inicialmente, si bien en dicho informe se indicaba que el trazado de la variante que se estaba estudiando por ese Ministerio discurría por el Sur del municipio, pero al no disponer de un trazado definitivo se optaba por promover en su momento una modificación puntual del planeamiento.

A su vez, la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria con fecha junio de 2.003 informó negativamente el documento aprobado inicialmente, poniendo de manifiesto una serie de objeciones al trazado de la variante recogido en el Plan General y estimando más adecuado tomar como referencia las alternativas propuestas en el Estudio previo elaborado por ese mismo Organismo, “con independencia de la existencia de otro Estudio Informativo encargado por el Ministerio de Fomento, que también deberá ser considerado.”

En definitiva, el trazado de la variante que finalmente se recoge en el Plan es el decidido por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria, que legítimamente ha ejercido la competencia que le atribuye la legislación vigente en el ámbito del planeamiento urbanístico. Conforme se decía en el apartado 11.9 de la Memoria del Plan General aprobado inicialmente, la ejecución de la variante constituye una materia supramunicipal, excediendo por razones de competencia y economía las potestades del Ayuntamiento de Potes.

Además de tratarse de una materia propia de su competencia, parece absolutamente lógico y razonable que el nuevo Plan General de Potes recoja la variante de acuerdo con un trazado ya determinado por la Consejería de Obras Públicas, evitando de esta forma proponer soluciones que no se compadecen con las que se están adoptando por la Administración competente, y sin perjuicio de completar este trazado con la solución que en su momento pueda adoptar el Ministerio de Fomento.

Obviamente, esta nueva variante hace innecesaria la reserva de suelo prevista en el documento aprobado inicialmente en previsión del “corredor Norte”, de ahí que esta reserva se haya suprimido.

El nuevo trazado dispuesto permitirá circundar el municipio a través de tramas viarias de diferente categoría, enlazando la CA-185 con la N-621 mediante la variante que discurrirá principalmente por la zona denominada “Albanes”, enlazando a su vez la CA-185 con el denominado Sistema General Ronda que atraviesa de Este a Oeste el municipio por su viento Norte hasta conectar con la N-621.

El nuevo trazado de la variante motiva que se amplíe la superficie de los sectores de suelo urbanizable SUR-1 “Albanes” y SUR-3 “Fonfría” con el objeto de imputar al desarrollo de ambos la obtención del suelo destinado a acoger la variante, pero eximiendo a los propietarios de ambos sectores del deber de su ejecución, dado que se trata de una obra que por su magnitud excede de una mera carga urbanizadora.

Por último, no resulta baladí reproducir el comentario que se contenía en la Memoria del documento aprobado provisionalmente en relación con los efectos jurídicos de la alteración del trazado de la variante respecto de la propuesta recogida en el documento aprobado inicialmente: “la alteración del trazado de la variante respecto del indicado en el documento aprobado inicialmente no constituye una modificación sustancial en el sentido establecido en el artículo 69.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y ello por varias razones:

- A) En el documento aprobado inicialmente sólo se establecía una protección de una banda de suelo por el viento norte del municipio a los meros efectos de establecer una reserva viaria, indicándose en el apartado 11.9 de la Memoria su carácter meramente informativo, haciendo mención expresa al carácter supramunicipal de este proyecto.
- B) La circulación de vehículos se resuelve de la misma forma que en el documento aprobado inicialmente, en la medida en que permanece una trama viaria que circunda o envuelve la almendra central del municipio, si bien se altera el rango o categoría de cada uno de las partes que componen dicha trama viaria.
- C) En consecuencia con lo indicado en el apartado B), el nuevo trazado de la variante no induce de forma relevante en la estructura territorial propuesta en el documento aprobado inicialmente y que se respeta en el documento para aprobación provisional.
- D) El suelo de especial protección destinado a reserva viaria en el documento aprobado inicialmente mantiene su clasificación, alterándose única y exclusivamente su calificación.

En definitiva, no cabe entender que la alteración del trazado de la variante constituye una modificación sustancial del documento aprobado inicialmente, de tal suerte que no es preciso repetir el trámite de información pública”.

12. ESTUDIO DEL TRAFICO

En este apartado se formulan unas conclusiones del estudio del tráfico que se aporta como documento adjunto, dando respuesta al informe del 3 de Agosto de 2004, emitido por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Una vez analizado convenientemente el Estudio del tráfico, para un día representativo de máxima circulación, facilitado por la Dirección General de Carreteras Autonómicas del Gobierno de Cantabria, se concluye, para la ordenación del sistema viario, en los siguientes puntos:

- El nivel de servicio que presenta la principal calle del municipio no es en general, suficiente para proporcionar un flujo adecuado. Esta situación esta sustentada, fundamentalmente por el tráfico peatonal que cruza la calzada.
- El nivel de servicio en la intersección de la arteria principal catalogado como bastante bueno, excepto en los giros a la izquierda saliendo del aparcamiento de correos y de la c/ Ed G^{cia} de Enterría en que se cataloga como regular

Por todo lo anterior:

- Se ha ordenado el sistema viario de tal forma que esta concentrado el tráfico peatonal y rodado en el centro del municipio. O lo que es lo mismo, se ha diversificado el tráfico rodado buscando viales alternativos que disipen el tráfico hacia el extrarradio (vial ronda y unos viales colectores-distribuidores hacia este).

- Se ha incidido en la mejora de la fluidez del tráfico tendiendo a evitar los giros a la izquierda, esto es, circulación unidireccional, sobre todo en aquellas calles sin sección adecuada y con plazas de aparcamiento.
- Se debe mejorar la señalización tanto peatonal como rodado, así como la indicativa hacia la zona de aparcamiento.

Y para la búsqueda de alternativas de zonas para plazas de aparcamiento público, en los siguientes puntos:

- Los tiempos de permanencia en aparcamientos son variados y amplios.
- La mejoría del sistema de aparcamientos implicara una mejora del flujo de tráfico.
- Una gran mayoría de personas aparcan libremente en la calle, dado que el número de aparcamientos privados es muy reducido.

Por todo lo anterior:

- Se potencia el incremento del número de aparcamientos para personas con vivienda propia en el municipio ya que no existen prácticamente garajes privados.
- Se favorece y potencia la compra de aparcamientos junto con la compra de viviendas, sobre todo, para aquellas personas con residencia habitual en el municipio.
- Se ocaliza la apertura de nuevas zonas de estacionamiento cercanos a los puntos más visitados por los peatones, esto es, la zona centro del municipio, con acceso rodado fluido.

Presentación

En el presente documento se recoge la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Potes, la cual es el resultado de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en el año 1.988.

Estas Ordenanzas, así como el resto de determinaciones del Plan, han sido elaboradas al amparo de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y demás legislación urbanística y sectorial vigente.

La elaboración del presente Plan General ha sido realizada por la empresa "CONSULTORÍA DE URBANISMO DE CANTABRIA S.L.", bajo la dirección del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Juan Emilio Hernández Polanco, el Arquitecto Don Federico Hormaechea San Emeterio, el Geógrafo Don Alejandro Vallecillo Quesada y el Abogado Urbanista Don Pablo Sámano Bueno. No obstante, los trabajos de Revisión se han sustentado en la anterior propuesta, aprobada inicial y provisionalmente, que fue producida por la empresa "GESTIÓN, ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO", bajo la dirección de los arquitectos Don José María Pérez González y Don Rafael Saiz Fraile.

Por otra parte, en este documento para aprobación definitiva se han introducido las modificaciones que respecto de las Ordenanzas aprobadas inicialmente han sido exigidas por las distintas Administraciones Públicas informantes o derivadas de las sugerencias y alegaciones habidas durante los sucesivos trámites de información pública.

En Potes, enero de dos mil cinco.

CONSULTORÍA DE URBANISMO DE CANTABRIA S.L.

Juan E. Hernández Polanco	Federico Hormaechea San Emeterio	Alejandro Vallecillo Quesada
------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------

INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO Nº2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

DOCUMENTO Nº 3. ORDENANZAS

DOCUMENTO Nº 4.-CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

DOCUMENTO Nº 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

DOCUMENTO Nº3: ORDENANZAS

INDICE

1. CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- 1.1. OBJETO
- 1.2. AMBITO DE APLICACIÓN
- 1.3. NATURALEZA JURÍDICA
- 1.4. OBLIGATORIEDAD
- 1.5. EFICACIA DEL PLANEAMIENTO
- 1.6. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 1.7. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 1.8. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO
- 1.9. NORMAS DE INTERPRETACION
- 1.10. RÉGIMEN JURÍDICO
- 1.11. CONTENIDO DOCUMENTAL

2. CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS

- 2.1. PRINCIPIOS VINCULANTES DE ORDENACIÓN
 - 2.1.1. PRINCIPIO GENERAL
 - 2.1.2. PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE NACIONAL PICOS DE EUROPA
 - 2.1.3. LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
 - 2.1.4. PAISAJE
 - 2.1.5. PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO
 - 2.1.6. ERMITA DE VALMAYOR
- 2.2. OBLIGATORIEDAD DE LOS PRINCIPIOS DE ORDENACIÓN
- 2.3. DISPOSICIONES GENERALES
 - 2.3.1. COMPETENCIAS
 - 2.3.2. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
- 2.4. INSTRUMENTOS DE ORDENACION
 - 2.4.1. PLAN PARCIAL
 - 2.4.2. PLANES ESPECIALES
 - 2.4.3. ESTUDIOS DE DETALLE
 - 2.4.4. PROYECTOS SINGULARES DE INTERÉS REGIONAL
- 2.5. INSTRUMENTOS DE GESTION
 - 2.5.1. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y AMBITO DE ACTUACIÓN
 - 2.5.2. DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN
 - 2.5.3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN
 - 2.5.4. PARCELACIONES URBANÍSTICAS
- 2.6. INSTRUMENTOS DE PROYECTO
 - 2.6.1. CLASES DE PROYECTOS
 - 2.6.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS
 - 2.6.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
 - 2.6.4. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
 - 2.6.5. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS
 - 2.6.6. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES
- 2.7. INSTRUMENTOS MUNICIPALES
 - 2.7.1. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
 - 2.7.2. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO
 - 2.7.3. DERECHO DE SUPERFICIE
 - 2.7.4. CONVENIOS URBANÍSTICOS

3. CAPITULO III. LICENCIAS

- 3.1. COMPETENCIAS
- 3.2. INTERVENCION MUNICIPAL
- 3.3. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA
- 3.4. REGIMEN GENERAL
- 3.5. PROCEDIMIENTO
- 3.6. AUTORIZACIONES CONCURRENTES
- 3.7. CADUCIDAD Y PRORROGA
- 3.8. CEDULA URBANISTICA
- 3.9. SILENCIO ADMINISTRATIVO
- 3.10. PUBLICIDAD DE LAS LICENCIAS
- 3.10.1. CARTELES INFORMATIVOS
- 3.11. RELACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS
- 3.11.1. LICENCIA DE ACTIVIDAD
- 3.11.2. LICENCIA DE APERTURA
- 3.11.3. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

4. CAPITULO IV. MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

- 4.1. DEBER DE CONSERVACIÓN
- 4.2. ORDENES DE EJECUCION
- 4.3. DECLARACION DE RUINA

5. CAPÍTULO V.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. COMPETENCIAS

6. CAPÍTULO VI.- DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

- 6.1. DERECHO DE PROPIEDAD
- 6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- 6.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- 6.3.1. SUELO URBANO
- 6.3.2. SUELO URBANIZABLE
- 6.3.3. SUELO RÚSTICO
- 6.4. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA
- 6.4.1. DIVISIÓN FUNCIONAL DEL TERRITORIO
- 6.4.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- 6.4.3. SISTEMA GENERAL VIARIO ESTATAL
- 6.4.4. SISTEMA GENERAL VIARIO AUTONÓMICO
- 6.4.5. CEMENTERIOS
- 6.4.6. SANITARIO-ASISTENCIAL
- 6.4.7. REDES ELÉCTRICAS
- 6.4.8. RELIGIOSO
- 6.5. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
- 6.5.1. CRITERIOS GENERALES
- 6.5.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- 6.5.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PRIVATIZABLE
- 6.5.4. APROVECHAMIENTO MEDIO
- 6.5.5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO
- 6.5.6. APROVECHAMIENTO PRIVADO
- 6.6. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES
- 6.6.1. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL
- 6.6.2. SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

7. CAPITULO VII. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE DOTACIONES

- 7.1. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES
- 7.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO
- 7.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 7.1.3. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- 7.1.4. SUELO RÚSTICO
- 7.1.5. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
- 7.2. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES
- 7.2.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO
- 7.2.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 7.2.3. SUELO URBANIZABLE
- 7.2.4. SUELO RÚSTICO
- 7.2.5. EJECUCIÓN DE LAS SISTEMAS LOCALES
- 7.2.6. OBRA DE SEMIPEATONALIZACIÓN DE LA ARTERIA PRINCIPAL

8. CAPÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION Y DE LA EDIFICACION

- 8.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION
- 8.1.1. RED VIARIA
- 8.1.2. RED DE AGUA POTABLE
- 8.1.3. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS Y DEPURACIÓN
- 8.1.4. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO
- 8.2. DEFINICIONES
- 8.2.1. SOLAR.
- 8.2.2. LINDEROS
- 8.2.3. SUPERFICIE DE PARCELA
- 8.2.4. ALINEACIÓN EXTERIOR
- 8.2.5. ALINEACIÓN INTERIOR
- 8.2.6. PATIO DE MANZANA
- 8.2.7. RASANTE.
- 8.2.8. MEDIANERÍA
- 8.2.9. RETRANQUEO
- 8.2.10. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS
- 8.2.11. FONDO EDIFICABLE
- 8.2.12. OCUPACIÓN EN PLANTA
- 8.2.13. SUPERFICIE CONSTRUIDA
- 8.2.14. SUPERFICIE EDIFICABLE
- 8.2.15. ESPACIO LIBRE
- 8.2.16. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (ALTURA DE CORNISA)
- 8.2.17. ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN (ALTURA DE CUMBRERA)
- 8.2.18. ALTURA DE PISO
- 8.2.19. PIEZA HABITABLE
- 8.2.20. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
- 8.2.21. EDIFICACIÓN EN MANZANA COMPACTA
- 8.2.22. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA
- 8.2.23. EDIFICACIÓN ADOSADA O PAREADA
- 8.2.24. EDIFICACIÓN AISLADA O ABIERTA
- 8.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
- 8.3.1. CONCEPTO Y APLICACIÓN
- 8.3.2. DERECHO A EDIFICAR.
- 8.3.3. DENSIDAD MÁXIMA
- 8.3.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN
- 8.3.5. VOLADIZOS.
- 8.3.6. PARCELA MÍNIMA.
- 8.3.7. MÁXIMA OCUPACIÓN DE LA PARCELA.
- 8.3.8. ALTURA DE PISOS.
- 8.3.9. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS
- 8.3.10. CONDICIONES HIGIÉNICAS
- 8.3.11. CONDICIONES DE DOTACIONES, SERVICIOS Y PROTECCIONES
- 8.3.12. CONDICIONES ESTÉTICAS
- 8.3.13. PROGRAMA MÍNIMO

9. CAPITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

- 9.1. DETERMINACIONES GENERALES
- 9.1.1. DEFINICIÓN
- 9.1.2. APLICACIÓN
- 9.1.3. PONDERACIÓN
- 9.1.4. CLASIFICACIÓN
- 9.2. USO RESIDENCIAL
- 9.2.1. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN
- 9.2.2. CONDICIONES GENERALES
- 9.2.3. CLASE VIVIENDA
- 9.2.4. CLASE RESIDENCIA COMUNITARIA
- 9.3. USO DOTACIONAL
- 9.3.1. DEFINICIÓN Y CLASES
- 9.3.2. CONDICIONES GENERALES
- 9.3.3. GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES
- 9.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO
- 9.4.1. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN
- 9.4.2. CLASE INDUSTRIA EXTRACTIVA
- 9.4.3. CLASE INDUSTRIAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS
- 9.4.4. CLASE TALLERES
- 9.4.5. CATEGORÍAS DE INDUSTRIA EN GENERAL
- 9.5. USOS AGROPECUARIOS
- 9.5.1. EN SUELO URBANO
- 9.5.2. EN SUELO RÚSTICO

10. CAPITULO X. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EL SUBSUELO**10.1. DETERMINACIONES GENERALES****10.2. RELACIÓN ENTRE EL SUELO Y EL SUBSUELO****10.3. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS**

- 10.3.1. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS MUNICIPALES HISTÓRICOS O TRADICIONALES
- 10.3.2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS MUNICIPALES OBTENIDOS CON ARREGLO A ESTE PLAN GENERAL

10.3.3. REDES DE INFRAESTRUCTURA

10.3.4. APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DE LA PLAZA DEL FERIA

10.4. DEBER DE OBTENER LICENCIA**11. CAPÍTULO XI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN****11.1. DESARROLLO SOSTENIBLE****11.2. ALCANCE Y CONTENIDO****11.3. RESPONSABILIDADES****11.4. PROTECCIÓN ECOLÓGICA**

11.4.1. PRINCIPIO GENERAL

11.4.2. ESTIMACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

11.4.3. ALCANCE Y CONTENIDO

11.4.4. VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS)

11.4.5. VERTIDOS GASEOSOS

11.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE HÍDRICO

11.5.1. RED HÍDRICA

11.5.2. ASPECTOS NORMATIVOS

11.5.3. BIENES QUE INTEGRAN EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

11.5.4. DEFINICIONES

11.5.5. NORMAS GENERALES SOBRE MÁRGENES DE RÍOS

11.5.6. NORMAS GENERALES SOBRE VERTIDOS

11.5.7. NORMAS GENERALES SOBRE SANEAMIENTO

11.6. PROTECCION DE LOS NIVELES DE CONFORT Y SEGURIDAD

11.6.1. ALCANCE Y CONTENIDO

11.6.2. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

11.6.3. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

11.6.4. DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS

11.7. PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA

11.7.1. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO URBANO

11.7.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

11.7.3. CONSERVACIÓN DEL TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO

11.7.4. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES

11.7.5. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

11.7.6. ARBOLADO Y VEGETACIÓN

11.7.7. CERRAMIENTOS DE SOLARES

11.7.8. SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS

11.7.9. MOBILIARIO URBANO

11.7.10. ANUNCIOS.

11.7.11. SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO

11.7.12. TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

11.7.13. OBRAS PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS

11.7.14. SERVIDUMBRES URBANAS

11.8. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

11.8.1. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS

11.8.2. ORDENANZA DE ELIMINACIÓN Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS

11.9. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO Y CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO

11.9.1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

11.9.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

11.10. PROTECCIÓN LUMÍNICA

11.10.1. PRINCIPIO GENERAL

11.10.2. ALUMBRADO PÚBLICO

11.10.3. BOMBILLAS

11.10.4. INCLINACIÓN DE LAS PANTALLAS

11.10.5. VIDRIOS DE LAS LUMINARIAS

11.10.6. LUMINARIAS

11.10.7. ILUMINACIÓN ORNAMENTAL

11.10.8. PLAN ESPECIAL

12. CAPITULO RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**12.1. AMBITO DE APLICACIÓN****12.2. CONCESIÓN DE LICENCIAS****12.3. CONDICIONES DE DESARROLLO**

12.3.1. ACTUACIONES DIRECTAS.

12.3.2. PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO.

12.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**13. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****13.1. AMBITO DE APLICACIÓN****13.2. SECTORIZACIÓN****13.3. CONDICIONES DE DESARROLLO****13.4. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS****13.5. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS****13.6. URBANIZACIÓN****14. CAPÍTULO XIII. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE****14.1. DETERMINACIONES GENERALES**

14.1.1. DEFINICIÓN

14.1.2. SECTORIZACIÓN

14.1.3. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

14.1.4. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

14.1.5. RÉGIMEN TRANSITORIO

14.1.6. PROGRAMACIÓN

14.1.7. URBANIZACIÓN

15. ORDENANZAS**15.1. ZONAS DE ORDENANZA****15.2. ZONA U.1. CONJUNTO HISTORICO**

15.2.1. DEFINICIÓN

15.2.2. CONDICIONES

15.2.3. APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DE LA PLAZA DEL FERIA

15.3. ZONA U.2. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO

15.3.1. GRADO 1º

15.3.2. GRADO 2º

15.3.3. GRADO 3º

15.4. ZONA U.3. RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO**15.5. ZONA NÚCLEO DE RASES****15.6. ZONA A.U. ACTUACIONES UNITARIAS****15.7. ZONA C.T. CONSERVACION TIPOLOGICA****15.8. ZONA E.Q. EQUIPAMIENTO****15.9. ZONA E.L. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO****16. CAPÍTULO XIV. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO****16.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.****16.2. RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO RÚSTICO****16.3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO**

16.3.1. PRINCIPIO GENERAL

16.3.2. DIVISIONES, SEGREGACIONES O FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO.

16.3.3. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

16.3.4. TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

16.3.5. HALLAZGOS EN EL SUBSUELO

16.4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE AL TRÁNSITO MOTORIZADO

16.4.1. OBJETO

16.4.2. MEDIDAS DE ORDENACIÓN DEL TRÁNSITO MOTORIZADO

16.5. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, VALORES AMBIENTALES-CONSERVACIÓN HÁBITATS

16.5.1. DEFINICIÓN

16.5.2. DELIMITACIÓN EN ZONAS

16.5.3. CONDICIONES DE USO

16.5.4. OTRAS DETERMINACIONES

16.6. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, ECOLÓGICO-FORESTAL

16.6.1. DEFINICIÓN

16.6.2. DELIMITACIÓN

- 16.6.3. CONDICIONES DE USO
- 16.6.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- 16.6.5. CONDICIONES ESTÉTICAS
- 16.7. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, AGRÍCOLA**
- 16.7.1. DEFINICIÓN
- 16.7.2. DELIMITACIÓN
- 16.7.3. CONDICIONES DE USO
- 16.7.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- 16.7.5. CONDICIONES ESTÉTICAS
- 16.8. SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ORDINARIA.**
- 16.8.1. DEFINICIÓN
- 16.8.2. DELIMITACIÓN
- 16.8.3. CONDICIONES DE USO
- 16.8.4. PARCELACIONES Y PARCELA MÍNIMA.
- 16.8.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

17. ZONA DE CONFLICTO

- 17.1. DELIMITACIÓN
- 17.2. RÉGIMEN JURÍDICO

18. CAPÍTULO XV. FICHAS PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

19. FICHAS PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. OBJETO

Este Plan General tiene por objeto la ordenación integral del territorio comprendido dentro de los límites del término municipal de Potes, con la finalidad de contribuir a la eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a la mejora de la calidad de vida, a la conservación del patrimonio cultural y a una vivienda digna, de manera que la utilización del suelo propicie el interés general, impida la especulación y garantice la participación de la comunidad en parte de las plusvalías que genere la actividad urbanística.

Igualmente, es objeto de este Plan General procurar el ejercicio del contenido esencial del derecho de propiedad y la materialización de las expectativas urbanísticas, previa la justa distribución de beneficios y cargas derivadas del proceso urbanizador, sin perjuicio del sometimiento de las facultades dominicales al cumplimiento de su función social.

En concreto, este Plan General tiene por finalidad contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, secundario, terciario y dotacional del municipio de Potes, regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana.

1.2. AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de este Plan General es la totalidad del territorio del término municipal de Potes.

1.3. NATURALEZA JURÍDICA

El Plan General es un documento público de naturaleza normativa, participando de esta naturaleza tanto las "Ordenanzas" como los Planos de Ordenación y Clasificación del suelo.

La Memoria tiene carácter esencial y vinculante, pero no está investida de naturaleza normativa, si bien su contenido deberá tenerse en consideración ante las dudas interpretativas que pudieran suscitarse con ocasión de la aplicación de las determinaciones de este Plan General.

Los Planos de Información no tienen fuerza vinculante, limitándose su objeto a representar descriptivamente la realidad municipal preexistente.

El Catálogo sirve para identificar aquellos elementos naturales y artificiales de singular valor, coadyuvando a la interpretación del Plan General.

El Estudio Económico-Financiero acredita la viabilidad económica de las determinaciones del planeamiento.

Finalmente, el documento para Evaluación de Impacto Ambiental garantiza que las decisiones del planeamiento salvaguardan los valores naturales dignos de protección, y la introducción de las medidas correctoras o "costes de respuesta" ante cualquier efecto nocivo o degradante del medio físico.

1.4. OBLIGATORIEDAD

Las Administraciones Públicas y los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en este Plan, de acuerdo con su naturaleza normativa.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se concedieren en relación con la obligada observancia de las determinaciones del planeamiento.

1.5. EFICACIA DEL PLANEAMIENTO

El Plan entrará en vigor una vez efectuada su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, la cual será promovida por el órgano que lo hubiere aprobado definitivamente.

La publicación incluirá el acuerdo de aprobación definitiva, el articulado de las Ordenanzas, la Memoria y una relación detallada y numerada de todos los documentos que lo conforman.

Idéntico régimen al señalado en los dos apartados anteriores se observará para la vigencia y eficacia de las modificaciones de planeamiento y los instrumentos de ordenación y gestión, si bien a efectos de la publicación de documentos se tendrá en cuenta el tipo de instrumento de que se trate.

1.6. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO

La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las modificaciones puntuales de sus determinaciones que puedan aprobarse a lo largo de su vigencia.

Sin embargo, en virtud de acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno conforme a la mayoría exigida en la legislación de Régimen Local, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, se deberá proceder a la revisión de este Plan General cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior.
- b) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis manejadas en este planeamiento en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- c) Cuando se pretendan tramitar Modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio proyectada en este planeamiento o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- d) Cuando el Plan resulte afectado por Planes o Normas cuyas determinaciones resulten vinculantes y alteren de forma sustancial la estructura general y orgánica del territorio en él prevista, salvo que dicha incidencia sea subsanable mediante un mero procedimiento de adaptación.
- e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

- f) Cuando se produzca un incumplimiento generalizado de las previsiones de desarrollo urbanístico determinadas en el Plan.
- g) Cuando tenga lugar una alteración sustancial de la legislación urbanística bajo cuyo manto se ha elaborado este Plan General siempre que afecte de forma sumamente importante a sus determinaciones, salvo que dicha incidencia sea subsanable mediante un mero procedimiento de adaptación.
- h) Cuando resulte conveniente por razones de oportunidad.

A efectos de este Plan General se entiende por Revisión las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

La Revisión de este Plan General se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para su aprobación, salvo que se produzca la entrada en vigor de una nueva legislación urbanística que altere este régimen.

Cuando concurren circunstancias especiales y previa la tramitación oportuna, se podrá suspender la vigencia del presente Plan General o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en la legislación urbanística vigente, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión

1.7. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

A efectos de este Plan General se entiende por Modificación del Plan cualquier variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que por su entidad no pueda considerarse un supuesto de Revisión.

Durante la vigencia del Plan podrán acometerse cuantas Modificaciones de sus determinaciones se estimen oportunas en defensa del interés público o por razones de oportunidad, si bien individual o conjuntamente dichas Modificaciones no pueden suponer la alteración de la estructura general del territorio diseñada en este Plan General.

Será obligatoria la Modificación del Plan cuando se produzca la aprobación de Planes o Normas cuyas determinaciones sean vinculantes, con el objeto de adaptar el planeamiento municipal de Potes a dichas determinaciones, siempre que dicha incidencia no obligue a acometer la Revisión del Plan de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior (1.6.d).

La revisión de los coeficientes de ponderación de los usos establecidos en la fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se tramitará como modificación puntual del Plan General, tal y como se establece en el artículo artículo 9.1.3 de esta misma Normativa.

No se considera Modificación del Plan los ajustes que se puedan producir en desarrollo de otras Normas de Planeamiento de inferior rango en todo aquello que le sea propio, ni tampoco las meras correcciones de superficies cuando éstas no supongan una variación al alza o a la baja superior al diez por ciento de la superficie reflejada en este Plan General, si bien tales correcciones en ningún caso podrán alterar la clasificación y/o calificación singular de suelo.

1.8. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

En relación con el contenido de este Plan General, el Ayuntamiento de Potes promoverá el legítimo derecho de los ciudadanos a la información urbanística consagrado en el artículo 8 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En este sentido, una vez haya adquirido vigencia el Plan, el Ayuntamiento de Potes editará un versión completa de todos sus documentos y contenidos.

Así mismo, el Ayuntamiento de Potes elaborará un modelo oficial de solicitud de copia de la versión editada de este Plan General, estableciendo, en su caso, el importe de las tasas correspondientes en la Ordenanza que a tal efecto se tramite y apruebe por la Corporación.

Los particulares deberán contribuir a la publicidad del planeamiento en los actos de aplicación o ejecución que acometan. Así, en concreto, se establece la obligación de incluir en toda publicidad de promoción de viviendas una referencia a la fecha de aprobación del instrumento de ordenación que corresponda y, en su caso, de la pertinente autorización o licencia. Igualmente, una vez iniciadas las construcciones de cualquier naturaleza, amparadas en licencias de construcción de obra mayor, habrá de colocarse en un lugar visible un cartel en el cual se refleje la fecha de aprobación del instrumento de ordenación que corresponda y, en su caso, de la pertinente licencia municipal de obras.

Estos carteles deberán respetar la normativa sectorial de carreteras, tanto estatal como autonómica.

1.9. NORMAS DE INTERPRETACION

En la interpretación del contenido de este Plan General prevalecerá el significado que guarde relación con su contexto y finalidad.

Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerá esta última. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

No obstante, la resolución de las dudas interpretativas deberá adoptarse teniendo en cuenta los "Principios Vinculantes de Ordenación" que se establecen en el apartado 2.1 de estas "Ordenanzas".

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

1.10. RÉGIMEN JURÍDICO

Este Plan General se ha elaborado al amparo de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, aprobados por Reales Decretos 2159/1978, de 23 de junio, 3288/1978, de 25 de agosto, y 2187/1978, de 23 de junio, respectivamente, y normativa sectorial aplicable.

1.11. CONTENIDO DOCUMENTAL

La documentación que forma parte de este Plan General es la siguiente:

- Memoria Justificativa
- Planos de Información y Ordenación
- Ordenanzas
- Catálogo de elementos protegidos
- Estudio Económico-Financiero
- Evaluación Impacto Ambiental

2. CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS

2.1. PRINCIPIOS VINCULANTES DE ORDENACIÓN

2.1.1. Principio General

Los instrumentos de desarrollo de las determinaciones de este Plan General deberán proponer una ordenación en la que se compatibilice el desarrollo social y económico con la protección del medio ambiente y los valores culturales del municipio de Potes.

Este principio habrá de ser observado en cualquiera de las modificaciones puntuales del presente Plan General que pudieran tramitarse durante su vigencia.

2.1.2. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa

La ordenación de las zonas de expansión urbana, así como cualquier acto de uso o edificación en Suelo Rústico, deberá ser compatible con los objetivos y las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa.

2.1.3. Lugares de Importancia Comunitaria

El desarrollo urbanístico, con independencia de la clasificación y calificación del suelo, deberá ser respetuoso con los valores de los espacios integrados dentro de alguno de los Lugares de Importancia Comunitaria, adoptando cuantas medidas sean necesarias para su preservación y mejora.

Siempre que se pretenda llevar a cabo cualquier actuación dentro de los límites establecidos para los Lugares de Importancia Comunitaria, será preceptivo solicitar el pertinente informe de afección a la Red Natura 2000.

2.1.4. Paisaje

La ordenación urbanística que se promueva en desarrollo de este Plan General tendrá que ser compatible con la preservación del excepcional valor paisajístico del municipio, y, en concreto, con la condición de Paraje Pintoresco del Valle de Liébana, declaración producida mediante Decreto 2363/1968, de 16 de agosto.

2.1.5. Plan Especial del Conjunto Histórico

El proceso urbanizador y, de modo particular, el derecho a edificar, deberá materializarse de forma tal que no provoque ningún efecto negativo en los elementos arquitectónicos que forman parte del Conjunto Histórico, teniendo que ajustarse en cualquier caso a los objetivos de la declaración de Conjunto Histórico-Artístico de la villa de Potes, operada mediante Real Decreto 828/1983, de 2 de marzo y, de forma especial, al Plan Especial aprobado definitivamente en sesión de 6 de abril de 2.001 de la Comisión Regional de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, o cualquiera de sus modificaciones futuras.

2.1.6. Ermita de Valmayor

Los actos de uso, urbanización o edificación que pudieran realizarse en las proximidades de la Ermita de Valmayor deberán ejecutarse de tal forma que de los mismos no se devengue ningún efecto nocivo para la conservación y contemplación de la Ermita de Valmayor, debiendo respetarse como mínimo el ámbito de protección de este inmueble delimitado en este Plan General.

2.2. OBLIGATORIEDAD DE LOS PRINCIPIOS DE ORDENACIÓN

El Excmo. Ayuntamiento de Potes y, en su caso, la Comisión Regional de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, así como cualquier otra Administración Pública competente por razón de la materia, podrá denegar la aprobación de un instrumento de planeamiento derivado, cuando la propuesta de ordenación que en él se contenga no se ajuste o directamente vulnere los principios de ordenación establecidos en este apartado.

A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, con el objeto de salvaguardar la seguridad jurídica de los promotores de la ordenación derivada, el Excmo. Ayuntamiento de Potes o, en su caso, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, promoverán el principio de cooperación administrativa desde el inicio de la tramitación del correspondiente expediente administrativo.

2.3. DISPOSICIONES GENERALES

2.3.1. Competencias

El desarrollo y ejecución de las determinaciones contenidas en el presente Plan General corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Potes, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las correspondientes Leyes y en las presentes Ordenanzas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central o Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que se persiguen.

En este sentido, sin carácter excluyente, a los meros efectos enunciativos, se señalan expresamente las siguientes competencias:

- Consejería de Cultura en el ámbito del declarado Conjunto Histórico de la Villa de Potes y en el entorno de la Ermita de Valmayor.
- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza en cuanto a afección a la Red Natura 2000 cuando se pretenda llevar a cabo alguna actuación dentro de los límites de los Lugares de Importancia Comunitaria.
- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza cuando se pretenda llevar a cabo una actuación en un ámbito incluido dentro de ZEPAS o en un Monte de Utilidad Pública.
- Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza cuando se trate de autorizar aprovechamientos forestales, ganadería extensiva o actividad cinegética dentro del suelo rústico de especial protección ecológico-forestal.
- Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando se trate de autorizar construcciones en suelo rústico.
- Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Norte del Ministerio de Medio Ambiente en la protección del medio ambiente hídrico.
- Consejería de Obras Públicas en la protección de las carreteras de su competencia.
- Ministerio de Fomento en la protección de las carreteras estatales;

Todo ello sin perjuicio de cualesquiera otras facultades que correspondan a éstas u otras Administraciones Públicas.

2.3.2. Instrumentos de Actuación Urbanística

Para la realización del Planeamiento, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se prevén los siguientes tipos de instrumentos:

- A) Instrumentos de ordenación
- B) Instrumentos de gestión
- C) Instrumentos de proyecto

2.4. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

2.4.1. Plan Parcial

El Plan Parcial es el instrumento para la ordenación detallada y completa de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable. En concreto, el Plan Parcial tiene por objeto regular la urbanización y edificación del suelo, plasmando el principio de equidistribución y estableciendo la ordenación detallada del Sector, siempre y en todo caso con sujeción a las condiciones establecidas en este Plan General y de acuerdo con los contenidos y documentación que se regulan en la legislación urbanística vigente.

2.4.2. Planes Especiales

Los Planes Especiales son los instrumentos para la ordenación sectorial, detallada y completa de una parte del territorio municipal con alguna de las finalidades previstas en el artículo 59 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria o en la legislación sectorial, o para regular un aspecto concreto del Plan cuando éste remita a aquel instrumento.

Su contenido y documentación se ajustará como mínimo a lo que se regula en el artículo 60 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y, en su defecto, en los arts. 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En todo caso, cualquiera que sea su ámbito y objeto, deberán quedar plenamente precisadas y justificadas todas las determinaciones necesarias a la finalidad que se persigue con su ejecución: protección, afecciones, ordenanzas, titularidad, derechos, coste, financiación, mantenimiento, etc.

Salvo que una Ley disponga lo contrario, los Planes Especiales no podrán clasificar suelo ni alterar la clasificación prevista en este Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pudieran establecer para satisfacer su objeto.

2.4.3. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle tienen por finalidad completar o en su caso adaptar, sin modificar, las determinaciones concretas establecidas en este Plan General o en los Planes Parciales. En concreto, los Estudios de Detalle tienen por objeto la ordenación de volúmenes y la fijación de alineaciones y rasantes en defecto de las previsiones contenidas en este Plan General y en los Planes Parciales, con sujeción estricta a los contenidos y documentación a que se refiere el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y, en su caso, en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, debiendo quedar debidamente justificados todos los aspectos que contemplen y sin que en ningún caso puedan alterar o modificar las determinaciones de los planes de rango superior.

Será preceptiva la elaboración, tramitación, aprobación y publicación de Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencia de obras en aquellos ámbitos de suelo urbano consolidado en que se así se determina en los Planos de Alineaciones.

2.4.4. Proyectos Singulares de Interés Regional

Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos especiales de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan a dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

En cuanto a su contenido y tramitación, se estará a lo dispuesto en los artículos 26 y siguientes de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

No obstante, aprobado un Proyecto Singular de Interés Regional cuyo ámbito incluya la totalidad o parte del término municipal de Potes, sus determinaciones vincularán y prevalecerán sobre este Plan General, debiendo ser recogidas con ocasión de su primera Modificación o Revisión.

2.5. INSTRUMENTOS DE GESTION

2.5.1. Ejecución del Planeamiento y Ambito de Actuación

La ejecución de las determinaciones contenidas en este Plan General se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación previstos por en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y con sujeción a los contenidos, documentación y tramitación que los regulan. En todo caso, el sistema de actuación que corresponda, estará debidamente justificado y deberá garantizar el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

El ámbito de actuación será siempre la totalidad del sector, salvo que se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano.

No obstante, el Plan Parcial o posteriormente de acuerdo con el procedimiento legalmente previsto, el sector podrá dividirse en unidades de actuación a efectos de su gestión y urbanización independiente, debiendo tal división ajustarse a los criterios establecidos en este Plan General y en la legislación vigente para tal operación, teniendo en todo caso que estar debidamente motivada.

2.5.2. Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación

A efectos de este Plan General, se entiende por Unidad de Actuación el ámbito territorial delimitado dentro de un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable para posibilitar la gestión y ejecución fraccionada de aquél, debiendo tener cada unidad plena autonomía técnica y económica, así como hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la justa distribución de beneficios y cargas entre los afectados.

Cuando no estuviese contenida en el Plan Parcial de ordenación del sector, la delimitación y determinación de unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas en el Plan Parcial o en un momento posterior, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística vigente, si bien deberá tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- a. Que las dimensiones y características de la ordenación permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización derivados del planeamiento, así como la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas de la urbanización.
- Que la unidad delimitada tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

No podrán delimitarse unidades de actuación dentro del Sector que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15 por 100 del aprovechamiento medio del propio Sector.

2.5.3. Sistemas de Actuación

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (compensación, cooperación, expropiación o concesión de obra urbanizadora).

El desarrollo del sistema de actuación que corresponda, ya sea compensación, cooperación, expropiación o concesión de obra urbanizadora, se ajustará a lo que dispone la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y, en su defecto, en el Reglamento de Gestión Urbanística.

La alteración del sistema de actuación previsto en las fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se realizará de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación vigente en cada momento, debiendo estar debidamente motivada.

2.5.4. Parcelaciones Urbanísticas

A efectos de este Plan General, se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes

que no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en este Plan General, si bien serán en todo caso indivisibles:

- A) Las parcelas determinadas como mínimas en este Plan General en la legislación sectorial que resulte de aplicación.
- B) En general, las parcelas, aún de dimensiones superiores a las mínimas, cuando de segregarse produjeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima en este Plan General o en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

No obstante, debiendo hacerse constar estas circunstancias en el Registro de la Propiedad, se podrán autorizar segregaciones en contra de lo establecido en el apartado B anterior cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima establecida en este Plan General o en la legislación sectorial que resulte de aplicación.
- Cuando la segregación se produzca en la línea divisoria de la clasificación urbanística o en la línea de delimitación de unidades de actuación o sectores.

Con independencia de la clasificación del suelo, se considerará ilegal toda parcelación contraria a lo dispuesto en este Plan General, sin que pueda reconocerse la condición de solar ni pueda permitirse edificar en aquellas parcelas resultantes de una parcelación ilegal.

Toda parcelación estará sujeta a licencia municipal, debiendo promoverse su solicitud y articularse el procedimiento para su tramitación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Esta licencia deberá surtir los efectos registrales previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

En el supuesto de detectarse una parcelación ilegal, el Ayuntamiento denegará las licencias que hubieran sido solicitadas, adoptará las medidas pertinentes para la restauración de la legalidad y, en todo caso, procederá a la inmediata paralización de las obras que pudieran estar en curso de ejecución. Todo ello sin perjuicio de las medidas disciplinarias y de reposición que procedan.

2.6. INSTRUMENTOS DE PROYECTO

2.6.1. Clases de Proyectos

La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- A) de urbanización
- B) de edificación
- C) otras actuaciones urbanísticas
- D) de actividades e instalaciones

2.6.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos

A los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Mediciones y Presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones

Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado o Autonómicos.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente cuando este último requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor, debiendo aportarse junto con la solicitud de licencia, al menos, tres ejemplares.

Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

2.6.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización son proyectos de obra que tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado en este Plan General. O en los instrumentos de planeamiento derivado.

Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar las obras de urbanización tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, jardinería y otras de análoga naturaleza. En concreto, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán modificar las previsiones de este Plan General, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

El contenido y documentación de los proyectos de urbanización será aquél indispensable para el fin que le es propio, en función del tipo de obras que se proyecten, si bien, en todo caso, deberán contener una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

2.6.4. Proyectos de edificación

Los proyectos de edificación tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras de edificación, ya sean estas reforma, demolición o nueva planta.

La documentación de los proyectos de edificación será, conforme con lo que establece la reglamentación técnica aplicable. No obstante, todos los proyectos de urbanización y edificación que se pretendan acometer concurriendo las dos siguientes circunstancias: que tenga por objeto la construcción de edificios de más de dos plantas, excluyéndose de este cómputo la planta bajocubierta y semisótanos, y que esos edificios se pretendan construir en parcelas situadas a una distancia igual o inferior a 50 metros medida desde el límite del ámbito del Conjunto Histórico, o para la construcción de edificios de cualquier tipología y en cualquier parcela situada dentro del entorno de protección de la Ermita de Valmayor, deberá ir acompañado de un estudio de adaptación al entorno persistente, en el que, a través de una simulación fotocompositiva, se verifique que la obra proyecta no genera impactos negativos. En este supuesto, el estudio se acompañará de un certificado de técnico competente que acredite la veracidad del estudio, la realización de trabajo de campo, los criterios utilizados y la autoría y responsabilidad del mismo. Este Estudio no limitará la potestad del Ayuntamiento de evacuar consultas a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte cuando lo estime conveniente para resolver las dudas que pudieran surgir en torno a la afección que una obra pueda tener sobre el Conjunto Histórico o la Ermita de Valmayor, para lo cual deberá dictar una resolución motivada que habrá de ser notificada al promotor de la actuación.

2.6.5. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

2.6.5.1. Definición y clases

A los efectos de este Plan General, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas obras, construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares:

Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables:

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como los tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C. Actuaciones provisionales:

Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- Vallado de obras y solares.

- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

2.6.6. Proyectos de actividades y de instalaciones

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

2.6.6.1. Proyectos de instalaciones de actividades.

Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

2.6.6.2. Proyectos de mejora de la instalación.

Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

2.7. INSTRUMENTOS MUNICIPALES

2.7.1. Patrimonio Municipal del Suelo

El Ayuntamiento de Potes procederá, en el plazo máximo de dos meses, contado desde la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, a la constitución del Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de obtener reservas para actuaciones de iniciativa pública, regular el mercado de terrenos y facilitar la ejecución del planeamiento.

Los bienes que integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo, su destino y, en general, su régimen jurídico, será el previsto en los artículos 229 a 237 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2.7.2. Derecho de Tanteo y Retracto

El Ayuntamiento de Potes procederá, en el plazo de un año, contado desde la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, a la delimitación de áreas específicas de suelo urbano o urbanizable sobre las que podrá ejercitar el derecho de tanteo y retracto sobre las transmisiones onerosas que pudieran tener lugar, debiendo justificar la elección de las áreas, explicitar los objetivos a conseguir, indicando los límites materiales de las áreas, la relación de transmisiones, bienes y propietarios afectados.

El procedimiento para la delimitación de las áreas y el régimen jurídico para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto será el previsto en los artículos 240 a 245 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

2.7.3. Derecho de Superficie

El Ayuntamiento de Potes podrá constituir durante todo el periodo de vigencia de este Plan General derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas de protección pública, instalación de industrias o a otros

finés de interés social, si bien la ejecución material de estas actuaciones deberá acomodarse a las determinaciones de este Plan General, del Plan Especial del Conjunto Histórico y/o de Planes supramunicipales.

La regulación de los derechos de superficie a que se refiere el apartado anterior se acomodará a lo dispuesto en el artículo 239.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y demás legislación que resulte aplicable.

2.7.4. Convenios Urbanísticos

Con estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 259 a 264 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Ayuntamiento de Potes podrá impulsar la rúbrica de Convenios Urbanísticos, tanto de Planeamiento como de Gestión, al objeto de lograr un mejor y más eficaz desarrollo de las fines y objetivos de este Plan General.

Los Convenios Urbanísticos deberán acomodarse al Ordenamiento jurídico, al interés público, a los principios de buena administración, y estar regidos por los principios de transparencia y publicidad.

3. CAPITULO III. LICENCIAS

3.1. COMPETENCIAS

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento de Potes y tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso la ordenación infringida, sin perjuicio de las competencias reservadas a otras Administraciones Públicas en la legislación vigente.

Las actuaciones que pudieran iniciarse en el entorno de la Ermita de Valmayor deberán ser sometidas a informe vinculante de la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria.

Será de obligada observancia el artículo 2 de la Ley de Cantabria 5/2002, de 24 de julio, en cuanto a los instrumentos y actuaciones que deban someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

Las actuaciones en zonas protegidas tales como ZEPAS, Lugares de Importancia Comunitaria y Montes de Utilidad Pública requerirán informe de la Dirección de Montes y Conservación de la Naturaleza.

En las zonas de servidumbre, policía e inundables, será precisa la autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte con anterioridad a la concesión de la licencia.

Cuando el desarrollo urbanístico tenga incidencia sobre la trama viaria de titularidad supramunicipal, habrá de solicitarse la correspondiente autorización al Ministerio de Fomento o a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria.

3.2. INTERVENCION MUNICIPAL

La intervención municipal sobre el uso del suelo se ejerce en relación con:

- La aptitud de edificación y/o uso y el otorgamiento de licencia.
- La conservación y mantenimiento.
- La inspección urbanística.

3.3. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados en el artículo 183 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

En concreto, están sujetos al deber de obtener previamente licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales procedentes por razón de su naturaleza, los actos que a continuación se relacionan sin carácter excluyente:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere la legislación urbanística vigente.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- El cierre de vallados y fincas.
- La colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles.
- La colocación de instalaciones de telecomunicaciones.
- Y, en general, los demás actos que ordene la legislación vigente, los Planes, Normas y Ordenanzas.

Estarán igualmente sujetos a licencia los actos promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público, en los términos previstos en el artículo 194 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

3.4. REGIMEN GENERAL

Las licencias urbanísticas, en general se regirán por lo dictado en la legislación urbanística vigente.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General, dejando siempre y en todo caso a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de las determinaciones de este Plan General, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.5. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 190 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada de, al menos, tres ejemplares del proyecto técnico correspondiente. No obstante, todos los proyectos de urbanización y edificación que se pretendan acometer concurriendo las dos siguientes circunstancias: que tenga por objeto la construcción de edificios de más de dos plantas, excluyéndose de este cómputo la planta bajocubierta y semisótanos, y que esos edificios se pretendan construir en parcelas situadas a una distancia igual o inferior a 50 metros medida desde el límite del ámbito del Conjunto Histórico, o para la construcción de edificios de cualquier tipología y en cualquier parcela situada dentro del entorno de protección de la Ermita de Valmayor deberá ir acompañado de un estudio de adaptación al entorno persistente, en el que, a través de una simulación fotocompositiva, se verifique que la obra proyecta no genera impactos negativos. En este supuesto, el estudio se acompañará de un certificado de técnico competente que acredite la veracidad del estudio, la realización de trabajo de campo, los criterios utilizados y la autoría y responsabilidad del mismo. Este Estudio no limitará la potestad del Ayuntamiento de evacuar consultas a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte cuando lo estime conveniente para resolver las dudas que pudieran surgir en torno a la afección que una obra pueda tener sobre el Conjunto Histórico o la Ermita de Valmayor, para lo cual deberá dictar una resolución motivada que habrá de ser notificada al promotor de la actuación.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

- *Ficha de localización y características.* Con carácter general cualquier actuación que se pretenda en el ámbito del municipio deberá acompañar a su solicitud de licencia una ficha que recoja sus circunstancias de localización y naturaleza.
- *Licencias de parcelación.* Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:250 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.
- *Licencias de urbanización.* Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exige el artículo 63 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- *Licencias de edificación (obra mayor).* Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las determinaciones de este Plan General y a las condiciones específicas que afecten a la parcela.
- *Licencias de edificación (obra menor).* Se entenderán por obras menores a los efectos de este Plan General las que no afecten a elementos estructurales o de fachada de los edificios. Cualquiera obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan General. Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse por:
 - Plano de situación de la obra.
 - Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido

actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en este Plan general de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- *Licencia de primera ocupación.* Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan General o en su caso, del Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle en que se base.
- *Licencias de apertura.* Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 186 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones normativas vigentes. La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.
- *Cambio de uso.* El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que dispone el presente Plan General y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

Las licencias de obras menores habrán de concederse en el plazo de un mes, y las restantes en el plazo de tres meses. Se amplía el plazo hasta cuatro meses cuando para la obtención de la licencia sea preceptiva la previa autorización del Organismo sectorial competente.

El régimen jurídico de los plazos será el previsto en el artículo 191 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

3.6. AUTORIZACIONES CONCURRENTES

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos de la Administración.

La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al Ayuntamiento otorgarla.

El Ayuntamiento remitirá el expediente al Organismo competente para otorgar o denegar la autorización, con expresión del deber de resolver en el plazo máximo de dos meses. Si dentro de dicho plazo no se obtuviera resolución, el silencio será positivo, salvo que la legislación sectorial específica disponga lo contrario.

El Ayuntamiento de Potes impulsará la materialización del principio de colaboración interadministrativa, arbitrando cuando proceda y en atención a los intereses en presencia los medios adecuados para que las demás Administraciones Públicas puedan participar en sus decisiones propias mediante informes, audiencias y demás actos de análoga naturaleza.

3.7. CADUCIDAD Y PRORROGA

En el acto de otorgamiento de la licencia, el Ayuntamiento fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación vigente.

El plazo máximo de iniciación de las obras será de seis meses, contado a partir de la fecha de notificación de la concesión de la licencia al peticionario. Transcurrido dicho plazo sin que las obras hayan comenzado, la licencia se entenderá caducada, salvo que haya sido prorrogada a instancia del interesado en los términos previstos en la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, si bien para la concesión de prórroga deberá concurrir causa plenamente justificada y acreditada.

También caducarán las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia, salvo que haya mediado la concesión de prórroga al interesado en los términos citados en el párrafo anterior.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

La declaración de caducidad deberá producirse mediante una resolución expresa del Ayuntamiento, para cuyo dictado habrá de tramitarse el correspondiente expediente administrativo, con audiencia al interesado.

3.8. CEDULA URBANISTICA

La cédula urbanística es un documento público escrito, expedido por el Ayuntamiento, cuyo objeto es hacer efectivo el derecho a la información urbanística consagrado en el artículo 8 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. En la cédula urbanística el Ayuntamiento proporcionará al solicitante todos los datos necesarios para identificar el régimen aplicable al Sector, unidad de actuación o propiedad de que trate, expresando los datos referentes a la clasificación y calificación del suelo, normativa aplicable y parámetros urbanísticos.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1:250 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.9. SILENCIO ADMINISTRATIVO

Si dentro de los plazos establecidos en el artículo 3.5 el Ayuntamiento no hubiese notificado resolución alguna al peticionario de la licencia, éste podrá entender estimada su petición en los términos previstos en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

3.10. PUBLICIDAD DE LAS LICENCIAS

3.10.1. Carteles Informativos

Todo acto de uso del suelo o de subsuelo que con arreglo a este Plan General o la legislación vigente deba ser autorizado previa obtención de licencia, quedará sujeto a

la obligación de, una vez iniciada su ejecución, disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística o, en su caso, de su obtención por silencio administrativo.

Asimismo, el titular de la licencia estará obligado a situar en lugar visible desde la vía pública un cartel informativo que haga referencia a la fecha de aprobación del instrumento de planeamiento, número de orden del expediente administrativo de concesión de licencia, a la fecha de otorgamiento de la licencia, así como a la identificación de los promotores, constructores y responsables técnicos de las obras.

Estos carteles deberán colocarse respetando la normativa estatal y autonómica sobre carreteras, además de las Ordenanzas de este Plan General.

3.11. RELACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS

3.11.1. Licencia de actividad

Cuando la obra tenga por finalidad el ejercicio de una actividad clasificada, la licencia de actividad se exigirá con carácter previo o simultáneo a la licencia municipal de obras.

3.11.2. Licencia de apertura

Cuando la obra tenga por finalidad el ejercicio de actividades que precisen de licencia de apertura, el Ayuntamiento concederá la licencia municipal de obras sometida a condición resolutoria a resultados de la resolución del expediente de la licencia de apertura.

3.11.3. Licencia de primera ocupación

La licencia de primera ocupación es independiente de la licencia de apertura o actividad, y su concesión se realizará bajo la presunción de la previa existencia de licencia municipal de obras.

4. CAPITULO IV. MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

4.1. DEBER DE CONSERVACIÓN

Todo propietario de terrenos o construcciones tiene el deber genérico de conservarlos, a lo largo de todo su periodo de vida, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público, quedando obligados igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.

La solicitud de declaración de ruina de un inmueble no exime del cumplimiento del deber de conservación del inmueble en tanto no se haya resuelto el expediente y exista una resolución expresa acordando su estado ruinoso.

Corresponde al Ayuntamiento la determinación de las condiciones de conservación de los terrenos y construcciones, la cual tendrá lugar a través de órdenes de ejecución.

4.2. ORDENES DE EJECUCION

El Ayuntamiento, previa audiencia del interesado, ordenará la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la materialización del deber de conservación a que se ha aludido en el artículo anterior.

Las obras a ejecutar serán definidas por los Servicios Técnicos Municipales de forma motivada y se ejecutarán a cargo de los propietarios siempre que sean asimilables al deber de conservación. El incumplimiento de las órdenes de ejecución conllevará la ejecución subsidiaria de las obras a costa del propietario incumplidor.

No obstante, dentro del plazo concedido por el Ayuntamiento para la ejecución, el propietario afectado podrá proponer otras obras alternativas dirigidas a la misma finalidad y solicitar una ampliación del plazo de ejecución concedido.

En particular, el Ayuntamiento pondrá especial énfasis en exigir el deber de conservación en relación con:

- El debido mantenimiento de limpieza y adecentamiento de los terrenos no edificados adyacentes a las márgenes de los Ríos Deva y Quiviesa y del arroyo de Rases.
- El estado de conservación de las fachadas y, en general, aspecto exterior de los inmuebles edificados dentro del ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico de Potes y del entorno de la Ermita de Valmayor.
- El estado de conservación de los terrenos y construcciones existentes en el entorno de las carreteras nacionales y autonómicas que discurren por la totalidad del término municipal.
- El estado de conservación de los terrenos y construcciones que por su emplazamiento afecte a la contemplación del paisaje arquitectónico o natural.
- El estado de conservación y mantenimiento de las luminarias, de manera que no generen contaminación lumínica.

En lo no previsto en esta Normativa, las órdenes de ejecución se regularán conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

4.3. DECLARACION DE RUINA

El procedimiento para la declaración de ruina será el previsto en el artículo 202 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística, salvo en lo referente a las edificaciones existentes dentro del ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico de Potes, que se regulará conforme a las determinaciones del propio Plan Especial y de la legislación sectorial aplicable.

Con independencia de su emplazamiento, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

En los supuestos de declaración de ruina inminente, el Ayuntamiento, pudiendo eludir el trámite de audiencia al interesado, adoptará directamente todas las medidas precisas para la salvaguarda de la seguridad de personas y cosas, inclusive la demolición, prevaleciendo en todo caso el principio de seguridad frente a los principios que informan la actuación administrativa formal.

5. CAPÍTULO V.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

5.1. COMPETENCIAS

El control de la actividad urbanística, que comprende los actos de edificación, urbanización, uso y conservación de los terrenos y construcciones, constituye una función pública.

El Ayuntamiento de Potes, así como los Organismos autonómicos y estatales dentro de sus respectivas competencias, bajo los principios de colaboración y coordinación, ejercerán las funciones propias de la inspección urbanística, velando por el cumplimiento de las determinaciones de este Plan, de sus actos de ejecución y, en general, por el buen orden urbanístico.

La inspección urbanística comprenderá además la propuesta de medidas provisionales o definitivas de protección o restauración de la legalidad urbanística y, en su caso, la propuesta de incoación de expedientes sancionadores. Igualmente, es competencia de la inspección velar por el cumplimiento de las órdenes expresas de paralización, demolición o ejecución de las obras.

Los particulares, promotores, constructores, propietarios de las obras y demás personas físicas o jurídicas relacionadas con los actos de edificación y usos del suelo dentro del término municipal de Potes estarán obligados a permitir la inspección de los edificios, fincas, construcciones y anexos, al objeto de verificar el cumplimiento del planeamiento y el ajuste de las obras a los términos de la licencia, actuando conforme a los principios de buena fe y confianza legítima.

6. CAPÍTULO VI.- DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

6.1. DERECHO DE PROPIEDAD

Este Plan General establece una clasificación y calificación del suelo a partir de su realidad fáctica, delimitando de esta forma el contenido normal del derecho de propiedad, del cual forman parte inherente los deberes urbanísticos.

Las facultades urbanísticas serán ejercidas en todo caso por los propietarios con arreglo a la clasificación y calificación del suelo establecida en este Plan General, previo o simultáneo cumplimiento de los deberes que impone el propio Plan o, en su defecto, la legislación urbanística vigente.

6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Este Plan General establece diferentes clasificaciones suelo en la totalidad del territorio municipal de Potes.

En concreto, se establecen las siguientes tres clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo Rústico

Dentro de estas clases de suelo se diferencian las siguientes categorías:

- Suelo Urbano:
 - Consolidado
 - No Consolidado
- Suelo Urbanizable
 - Delimitado
- Suelo Rústico:
 - Protección Ordinaria
 - Especial Protección

6.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

6.3.1. Suelo Urbano

El Suelo Urbano comprende los entornos ocupados históricamente por la ciudad y aquellos otros que se incorporen en su proceso de consolidación, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Plan General

Dentro de la clasificación de Suelo Urbano, se diferencia:

- Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)

Se clasifican como Suelo Urbano Consolidado aquellos terrenos que se encuentran integrados en la malla urbana municipal y que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o aquellos terrenos que cuentan al menos con tres de los requisitos anteriormente indicados y están integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie.

- Suelo Urbano No Consolidado

Se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado aquellos terrenos que se encuentran integrados en la malla urbana municipal ó que están integrados en áreas edificadas en la mitad de su superficie y que carecen de alguno de los elementos de infraestructura determinantes para merecer la clasificación de Suelo Urbano

Consolidado, aquellos que deban someterse a un proceso de urbanización, así como aquellos terrenos sobre los que se prevé una ordenación sustancialmente diferente de la hasta ahora vigente.

El Suelo Urbano se delimita en los Planos de Clasificación, con identificación de su categoría, estando sujeto su desarrollo a las determinaciones previstas en este Plan General y en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

6.3.2. Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable comprende aquellos terrenos que este Plan General no clasifica como Suelo Urbano o Suelo Rústico, los cuáles se consideran idóneos para incorporarse al proceso urbanizador y sustentar el crecimiento residencial, económico, social y dotacional del término municipal de Potes.

Este Plan General otorga la categoría de delimitado a todo el suelo clasificado como urbanizable.

El Suelo Urbanizable se delimita en los correspondientes Planos de Clasificación y se desarrollarán por el procedimiento y con los requisitos previstos para el Suelo Urbanizable Delimitado en este Plan General y en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

6.3.3. Suelo Rústico

Se clasifica como Suelo Rústico aquellos terrenos que reúnen alguna de las siguientes características:

- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que se considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.
- Que sin estar asistidos de algún valor excepcional, deban quedar preservados del desarrollo urbano por sus características físicas, su incompatibilidad con los criterios generales de ordenación establecidos en este Plan General o por estar destinados a evitar soluciones bruscas entre suelos de expansión urbana y el suelo rústico de especial protección.

Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, y su categorización es la que figura en los Planos de Clasificación.

Dentro de la clasificación de Suelo Rústico se diferencia:

- Suelo Rústico de Especial Protección
- Suelo Rústico Protección Ordinaria

El Suelo Rústico se delimita en los Planos de Ordenación, con identificación de su categoría, siendo su régimen jurídico transitorio el previsto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y, en particular, respecto de las construcciones y viviendas vinculadas a las actividades agrícolas y ganaderas, serán de obligada observancia los Criterios para la regulación de las autorizaciones de construcciones y viviendas vinculadas a explotaciones agrarias en Suelo Rústico, aprobados en sesión de 7 de mayo de 2002 de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

6.4. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA

6.4.1. División funcional del territorio

Además de la división del territorio que atiende al régimen urbanístico según las clases de Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, este Plan General establece la división funcional del territorio por el significado urbanístico del uso y el aprovechamiento de cada una de las partes en relación a su estructura general y orgánica distinguiendo:

- Sistemas Generales
- Sistemas Locales
- Areas de Actividad:
 - Residencial
 - Industrial
 - Terciaria

6.4.2. Sistemas Generales y Locales

Se definen los sistemas como aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos conforme al modelo de desarrollo establecido en este Plan General.

Constituyen los sistemas generales aquellas dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por este Plan General, cuya funcionalidad y servicio satisface un interés municipal o surpamunicipal que excede al concreto interés de la actuación urbanizadora a la que se vincula su obtención.

Constituyen los sistemas locales aquellos que, vinculados al interés público, sirven prioritariamente a la actuación urbanizadora a la que se vincula su obtención.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

- Red viaria principal, formada por las carreteras, caminos y calles estructurantes.
- Conducciones de agua.
- Red de tendidos eléctricos.

- Vías pecuarias.
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- Equipamientos:
 - Docente
 - Deportivo
 - Socio-cultural
 - Religioso
 - Sanitario-Asistencial
 - Administrativo.

6.4.3. Sistema General Viario Estatal

6.4.3.1. Categorización

A efectos de este Plan General, se considera integrada dentro del Sistema General Viario Estatal la carretera N-621.

En su caso, formará parte del Sistema General Viario Estatal la variante de tráfico del municipio de Potes.

6.4.3.2. Normativa

Se estará a lo que se determina en la Ley 25/88 de 29 de Julio, de Carreteras del Estado y en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, así como en la normativa sectorial aplicable, siendo de singular observación lo dispuesto en el Capítulo III "Uso y defensa de las Carreteras" y en el Capítulo IV "Travesías y Redes Arteriales", de aquella Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, se establecen las siguientes determinaciones:

- Línea de edificación

Con carácter general, en los Suelos Urbanizables y Rústicos colindantes con la N-621, la línea de edificación se situará a 25 metros del borde exterior de la calzada más próxima, debiendo mantenerse esta línea de edificación en las modificaciones que de este Plan General puedan articularse durante su vigencia.

En los Suelos Urbanos colindantes con la N-621, con edificaciones consolidadas, la línea de edificación se situará coincidente con las alineaciones de los edificios existentes o con la que se definan en este Plan General. Si, por el contrario, no existieran edificaciones consolidadas, la línea de edificación se situará a 12'00 m. desde la línea exterior de la calzada. En la distancia existente entre la línea de edificación y la línea exterior de la calzada podrá construirse una vía de servicio paralela a la carretera que dé acceso a las parcelas que lo precisen y cuyas conexiones con la carretera nacional deberán ser autorizadas por el Ministerio de Fomento. Cualquier modificación de este Plan General que pueda articularse durante su vigencia deberá respetar esta línea de edificación.

- Franjas de defensa de la carretera

Se consideran de dominio público los terrenos ocupados por la carretera N-621, sus elementos funcionales y una franja de tres metros, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 38 de la vigente Ley de Carreteras.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros de la N-621, medida desde las citadas aristas. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras no se

permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 38 de la vigente Ley de Carreteras. En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros de la N-621, medida desde las citadas aristas. Para ejecutar en esta zona cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 38 de la vigente Ley de Carreteras. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de las competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Carreteras. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

- Nuevos Accesos

La apertura de nuevos accesos a la carretera N-621 exigirá la autorización expresa del Ministerio de Fomento, conforme establece el Reglamento General de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1.997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcciones de instalaciones de servicio.

No obstante, ninguno de los usos permitidos en el suelo rústico ordinario o en el suelo rústico de especial protección podrá llevar aparejado la apertura de nuevos accesos directos a la N-621, debiendo resolverse el tráfico rodado a través del viario local.

- Segregaciones

Todas las segregaciones de parcelas colindantes con carreteras estatales que se tramiten deberán de obtener informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

- Terrenos expropiados

Los terrenos colindantes con la carretera N-621 que son propiedad de la Administración del Estado, resultantes de excedentes de expropiaciones, no tendrán edificabilidad, quedando reservado su destino al uso público al servicio de dicha carretera, no pudiendo ser incorporados a ningún ámbito de desarrollo urbanístico.

- Publicidad

Queda expresamente prohibido establecer cualquier cartel de publicidad que sea visible desde el dominio público de las carreteras estatales, alcanzando esta prohibición a los carteles colocados en suelos urbanos y urbanizables orientados hacia el dominio público de las carreteras.

6.4.4. Sistema General Viario Autonómico

6.4.4.1. Categorización

A efectos de este Plan General se consideran integradas dentro del Sistema General Viario Autonómico las carreteras CA-185 (red primaria) y la CA-885 (red local).

En su caso, formará parte del Sistema General Viario Autonómico la variante de tráfico del municipio de Potes.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Ley de Carreteras de Cantabria, se señala expresamente que se considerará travesía el tramo urbano atravesado por la carretera autonómica CA-185 hasta su intersección con la CA-885.

6.4.4.2. Normativa

Se estará a lo que determina la Ley 5/1996 de 17 de Diciembre de Carreteras de Cantabria, en particular a lo dispuesto en el Capítulo III "Uso y defensa de las Carreteras", así como a la legislación sectorial aplicable.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se establecen las siguientes determinaciones:

- Línea de edificación
- En los Suelos Urbanos colindantes con CA-185, con edificaciones consolidadas, la línea de edificación se situará coincidente con las alineaciones de los edificios existentes o con la que se definan en este Plan General. Si, por el contrario, no existieran edificaciones consolidadas, la línea de edificación se situará a 22'50 m. desde el eje de la carretera. En la distancia existente entre la línea de edificación y la línea exterior de la calzada podrá construirse una vía de servicio paralela a la carretera que dé acceso a las parcelas que lo precisen y cuyas conexiones con la carretera autonómica deberán ser autorizadas por el Ministerio de Fomento. Cualquier modificación de este

Con carácter general, en el suelo clasificado como Urbano en el planeamiento objeto de revisión, la distancia de la edificación al eje de la carretera CA-185 (red primaria) será de 12,50m., y a la CA-885 (red local) será de 10,50pm.

Con carácter general, en el Suelo Urbano que no se encuentre en la circunstancia del apartado anterior, en el Suelo Urbanizable y en el Suelo Rústico, la distancia de la edificación al eje de la carretera CA-185 (red primaria) y a la CA-885 (red local) será de 22,5 m.

- Franjas de defensa de las carreteras

La zona de dominio público está formada por los terrenos ocupados por las carreteras autonómicas y sus elementos funcionales y una franja de terreno complementaria a cada lado de tres metros de anchura, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En la zona de dominio público de la carretera no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía convenientemente autorizadas, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general salvo lo dispuesto para cierres en la sección 2ª del capítulo III de la Ley de Carreteras de Cantabria. Si existe alguna parte de la zona de dominio público que permanezca aún de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida o transferida, se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad a los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando, en todo caso, libre de calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra. En cualquier caso la Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de dominio público para cualesquiera de las finalidades previstas para el servicio de la propia carretera en la legislación estatal de carreteras, procediendo, en su caso, a la correspondiente indemnización, así como a la imposición de las oportunas condiciones.

La zona de protección consistirá en una franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de dieciocho metros, medidos en horizontal, perpendicularmente al eje de la carretera y desde las citadas aristas para las carreteras primarias, catorce metros para las secundarias y diez metros para los locales. Las líneas que delimitan la zona de protección, con carácter general, constituyen las líneas de edificación. El régimen de autorizaciones en la zona de protección se ajustará a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Carreteras de Cantabria.

- Nuevos Accesos

La apertura de nuevos accesos a las carreteras autonómicas requerirá autorización expresa previa de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria, si bien con carácter general no se admitirán nuevos accesos al viario autonómico, en especial desde la futura variante.

No obstante, ninguno de los usos permitidos en el suelo rústico ordinario o en el suelo rústico de especial protección podrá llevar aparejado la apertura de nuevos accesos a las carreteras de titularidad autonómica, debiendo resolverse el tráfico rodado a través del viario local.

- Publicidad

Queda expresamente prohibido establecer cualquier cartel de publicidad que sea visible desde el dominio público de las carreteras autonómicas, alcanzando esta prohibición a los carteles colocados en suelos urbanos y urbanizables orientados hacia el dominio público de las carreteras, estando en todo caso sujeta la regulación de los carteles publicitarios al dictado del artículo 22 de la Ley de Carreteras de Cantabria.

6.4.5. Cementerios

Se estará a lo dispuesto en las Leyes de Cantabria 5/2002 y 10/2002, quedando incluido el cementerio existente dentro de la categoría de Sistema General, delimitándose su zona de protección con una anchura de 25 metros, la cual quedará ajardinada y libre de edificación e incluida en la categoría de sistema general.

No obstante, los terrenos clasificados en el planeamiento urbanístico que es objeto de revisión como suelo urbano o apto para urbanizar estarán sujetos a los mismos requisitos establecidos en el párrafo anterior, con la salvedad de la anchura de la zona de protección que se reducirá a 5 metros.

La competencia sobre el control sanitario y policía mortuoria quedará reservada a favor del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.2.e) de la Ley de Cantabria 7/2002 sobre Ordenación Sanitaria.

6.4.6. Sanitario-Asistencial

El Centro de Salud de Potes se considerará sistema general, dado que el Decreto 66/2001, de 17 de agosto, por el que se aprueba el Mapa Sanitario Autonómico de Cantabria establece dentro del "Área de Salud IV Torrelavega" la denominada "IV.12 Zona de Salud Liébana", de manera que dicho Centro de Salud de Potes comprende los municipios de Potes, Cabezón de Liébana, Camaleño, Cillorigo-Castro, Pesaguero, Peñarrubia, Treviso y Viega de Liébana.

Por esta singular característica, el Ayuntamiento de Potes podrá autorizar las obras que sean necesarias para acomodar el edificio del Centro de Salud a las necesidades propias del mismo, si bien la ejecución de las mismas deberá ajustarse a las determinaciones del Plan Especial del Conjunto Histórico y con la limitación en cuanto a superficie construible de la resultante de aplicar un coeficiente de 0,50 m²/m² sobre la superficie de parcela neta.

6.4.7. Redes Eléctricas

Las redes eléctricas de alta tensión se clasifican como sistema general. El suministro de energía eléctrica constituye un servicio público con arreglo a la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

No obstante, teniendo en cuenta que entre las prioridades de la propia Ley 54/97, se encuentra la protección del medio ambiente, así como el Dictamen del Comité de las Regiones de la Comunidad Europea de 13 de octubre de 1.999 (Dario Oficial nº C 293), los tendidos de transporte, distribución y suministro de energía eléctrica se ejecutarán de forma subterránea en todo caso y con independencia de la clasificación del suelo, de manera que se prohíbe su trazado aéreo.

6.4.8. Religioso

La Iglesia Gótica de San Vicente quedará sujeto a las determinaciones del Decreto 77/2000, de 2 de octubre, por el que se declara Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento, así como a las prescripciones de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

La ermita de Valmayor, incluida dentro del Catálogo de Elementos Singulares, se atenderá a las determinaciones contenidas en este PGOU.

6.5. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

6.5.1. Criterios generales

Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que se determina en este Plan General o, en virtud de la misma, el que establecen las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización sino únicamente el de exigir, con arreglo a la legislación urbanística vigente y a este Plan General, la justa distribución de los beneficios y de las cargas derivadas de la actividad urbanística.

Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes que deben completar la ordenación urbanística prevista en este Plan General, el cumplimiento de los deberes urbanísticos y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

6.5.2. Aprovechamiento urbanístico

A efectos de este Plan General se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento cuantificados en función del uso y la intensidad permitidos dentro de cada uno de los ámbitos de actuación delimitados.

6.5.3. Aprovechamiento urbanístico privatizable

Es la superficie construable homogeneizada respecto al uso y tipología más característicos del ámbito de actuación que cada propietario puede incorporar a su patrimonio de acuerdo con las determinaciones del Plan y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos.

6.5.4. Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio de un ámbito de actuación es el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito, en los términos previstos en el artículo 125 de la Ley de Cantabria 2/2001.

El Plan establece en las fichas particulares de cada sector de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos.

6.5.5. Cesión de aprovechamiento

En los apartados relativos al régimen jurídico del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable se regula la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento que se impone a cada sector.

6.5.6. Aprovechamiento privado

El aprovechamiento privado es el aprovechamiento urbanístico que un propietario de una parcela de suelo urbano consolidado puede incorporar a su patrimonio.

6.6. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES

6.6.1. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá otorgar licencia municipal de obras en suelo urbano, consolidado o no consolidado, para usos y obras de carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, exista previo compromiso escrito del peticionario en cuanto al cese de los usos y demolición de las obras cuando así sea requerido por el Ayuntamiento, y, además, se proceda a la anotación de todas estas circunstancias en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la concesión de la licencia.

Con idéntico carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras provisionales en suelo urbanizable delimitado que no cuente con Plan Parcial aprobado definitivamente, siempre que tales usos u obras no estén prohibidos por la Ley de Cantabria 2/2001, la legislación sectorial o este Plan General, exista previo compromiso escrito del peticionario en cuanto al cese de los usos y demolición de las obras cuando así sea requerido por el Ayuntamiento, y, además, se proceda a la anotación de todas estas circunstancias en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la concesión de la licencia.

En ningún caso habrá lugar a derecho a indemnización por el cese de usos o demolición de obras provisionales a que se refieren los dos apartados anteriores.

El Ayuntamiento no podrá autorizar obras o usos provisionales en suelo rústico, cualquiera que sea su categoría.

6.6.2. Situación fuera de ordenación

Se considerarán fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la vigencia de este Plan General que resulten disconformes con sus determinaciones.

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 44.1.f) y 88.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, este Plan General no señala los edificios e instalaciones fuera de ordenación, optando por establecer los criterios objetivos para su identificación concreta. Se considerarán en todo caso fuera de ordenación:

A.- Los edificios e instalaciones existentes en cualquiera de los suelos rústicos de especial protección que resulten incompatibles por razones constructivas o de destino con las determinaciones de este Plan General y hayan sido construidas sin licencia municipal.

B.- Los edificios e instalaciones existentes afectados por un vial de nueva traza o no guarde la distancia pertinente a los viales existentes, ya sean de titularidad municipal o supramunicipal.

C.- Los edificios e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo cuya altura, volumen u ocupación sea incompatible con las determinaciones de este Plan General.

D.- Los edificios e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo en los que se desarrolle una actividad incompatible con las determinaciones de este Plan General.

E.- Las instalaciones publicitarias existentes que no reúnan todos los requisitos establecidos en este Plan General.

F.- Los expresamente declarados en tal situación jurídica, una vez entrado en vigor el presente Plan, de acuerdo con lo previsto en el artículo 88.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En los edificios, construcciones e instalaciones que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que la propia Norma o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte con la nueva ordenación, no podrán autorizarse otras obras que aquellas encuadrables dentro del deber de conservación (seguridad, salubridad y ornato público).

Si la situación de fuera de ordenación se debe a circunstancias diferentes a las indicadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar, además de las obras propias del deber de conservación, otro tipo de obras, siempre que no impliquen consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, en los términos establecidos en el artículo 88 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. No obstante, para la autorización de estas obras, previamente el Ayuntamiento levantará un acta en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio o instalación a efectos de expropiación, la cual deberá ser aceptada expresamente por el peticionario de la licencia con anterioridad a su concesión.

El supuesto del apartado anterior, si la situación de fuera de ordenación viene motivada por el incumplimiento de alguna normativa sectorial, el Ayuntamiento solicitará informe al Organismo competente con anterioridad a la concesión de la licencia, aún cuando medie aceptación expresa del acta por parte del peticionario.

Cuando la discormidad con este Plan General no impida la edificación en el mismo solar de acuerdo con sus determinaciones, el propietario podrá obtener licencia de demolición y ejercer el derecho a edificar con arreglo a las prescripciones de este planeamiento, teniendo los eventuales arrendatarios derecho de retorno en los términos previstos en la legislación estatal.

7. CAPITULO VII. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE DOTACIONES

7.1. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

7.1.1. Suelo Urbano Consolidado

Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se obtendrán mediante expropiación o mediante Convenio Urbanístico, atendiendo al dictado del artículo 142.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

7.1.2. Suelo Urbano No Consolidado

Se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita a cuenta del desarrollo de los Sectores al que resulten adscritos, con las especificaciones recogidas en las fichas particulares de cada uno de ellos.

No obstante, el Ayuntamiento de Potes podrá proceder a su ocupación sin esperar al desarrollo de los Sectores a que se encuentren adscritos.

7.1.3. Suelo Urbanizable Delimitado

Se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita a cuenta del desarrollo de los Sectores al que resulten adscritos, con las especificaciones recogidas en las fichas particulares de cada uno de ellos.

No obstante, el Ayuntamiento de Potes podrá proceder a su ocupación sin esperar al desarrollo de los Sectores a que se encuentren adscritos.

La variante de Potes que discurre por dos sectores de suelo urbanizable delimitado (SUR-1 "Albanes" y SUR-3 "Fonfria") constituye una obra que excede de la consideración de mero deber urbanístico, tanto por su entidad como por su coste, por lo que se imputa a los dos sectores la cesión gratuita del suelo pero no la ejecución de su urbanización.

7.1.4. Suelo Rústico

Se obtendrán mediante expropiación o convenio urbanístico, siguiendo las determinaciones previstas en el artículo 142.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

7.1.5. Ejecución de los Sistemas Generales

La ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo de forma aislada en cualquier clase de suelo mediante el sistema de expropiación forzosa, pudiendo incluso acudir, cuando legalmente proceda, al régimen de contribuciones especiales previsto en la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

7.2. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES

7.2.1. Suelo Urbano Consolidado

Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se obtendrán mediante expropiación o mediante Convenio Urbanístico, atendiendo al dictado del artículo 142.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior aquellos supuestos en que dentro del suelo urbano consolidado su obtención y ejecución tenga lugar mediante Convenio Urbanístico, señalándose expresamente el vial que discurre entre "La Birria" y "Prado San Roque", cuya obtención y ejecución se articula a través del Convenio Urbanística que ya se encuentra en tramitación.

7.2.2. Suelo Urbano No Consolidado

Se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita a cuenta del Sector a que se encuentran adscritos en este Plan General.

7.2.3. Suelo Urbanizable

Se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita a cuenta del Sector a que se encuentran adscritos en este Plan General.

7.2.4. Suelo Rústico

Se obtendrán mediante expropiación o Convenio Urbanístico.

7.2.5. Ejecución de los Sistemas Locales

En los supuestos singulares en que dentro del suelo urbano consolidado se opere mediante Convenio Urbanístico (apartado 7.2.1), así como en todos los suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables, además de la cesión gratuita de los terrenos, se imputa a su desarrollo la urbanización de los sistemas locales.

7.2.6. Obra de semipeatonalización de la arteria principal

En los Planos de Clasificación se prevé la semipeatonalización de la arteria principal que actualmente fracciona el núcleo urbano, condicionándose la ejecución de esta actuación a la disponibilidad efectiva de la circunvalación o variante de tráfico del término municipal de Potes.

Los costes de esta obra de semipeatonalización serán de cuenta del Ayuntamiento de Potes, sin perjuicio de los acuerdos a que pudiera llegar con otras Administraciones Públicas para la financiación y ejecución de la obra.

El Ayuntamiento de Potes sólo podrá llevar a cabo esta actuación si previamente el Gobierno de Cantabria procede a un cambio de titularidad del tramo de la CA-185 afectado por la misma.

8. CAPÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION Y DE LA EDIFICACION

8.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

La finalidad de las Condiciones Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, tanto si se ejecutan por la Administración como por lo particulares.

8.1.1. Red viaria

8.1.1.1. Trazado.

- A) El ancho de la calzada y aceras se define en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. En el caso de no estar definidas en la correspondiente documentación gráfica se considerarán las anchuras de calzadas para los viales de nueva ejecución indicadas en el Plano de viales de nueva creación.
- B) Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.
- C) Si se disponen de áreas de aparcamiento, el viario deberá dimensionarse sobre los mínimos dados en el cuadro, teniendo en cuenta esta circunstancia.
- D) La dimensión mínima para cada plaza de aparcamientos será de 5'00 m. x 2'50 m.
- E) Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 100 m y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos pesados, mediante trazado de glorietas.

8.1.1.2. Pavimentación y encintado.

- A) El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto. En cualquier caso, se justificará la sección de firme elegida de acuerdo con la Norma 3.1.1.C de la Instrucción sobre Trazado de Carreteras.
- B) Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.
- C) Las calles que no conforman el Sistema General Ronda, en general, soportan intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en el entorno.
- D) En este tipo de calles, en especial en las situadas en el Conjunto Histórico, se valorará la alternativa de pavimento sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera y se emplearán en todo caso materiales tradicionales (adoquín, empedrado, etc).

8.1.1.3. Accesibilidad y supresión de barreras

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, el Ayuntamiento de Potes elaborará un Plan Especial de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas de accesibilidad.

Las rasantes de los viales de nueva creación, con itinerarios peatonales, tendrán que cumplir la pendiente máxima del 6 % estipulada en el artículo 6 de la Ley 3/1996, disponiendo de aceras con anchura no inferior a 1'50 metros libres de mobiliario urbano.

Desde la entrada en vigor de este Plan General, en las áreas urbanas e interurbanas se seleccionará la existencia de arcenes específicos para el desplazamiento de personas en sillas de ruedas, circulación de ciclistas o los tránsitos tradicionales vinculados a actividades agrarias. Asimismo, existirá una previsión de aparcamientos para vehículos de personas con minusvalías con arreglo a la siguiente proporción: 1/50 o fracción de 3'60 x 5'00 m.

Las medidas para facilitar el tránsito de vehículos de personas con minusvalías será exigible por el Ayuntamiento de Potes tanto para los viales de cesión obligatoria como para los viales privados de cada urbanización. Igualmente, los criterios básicos que se establecen en la Ley 3/1996 serán de aplicación para el diseño de los espacios públicos previstos en el Plan General y en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como en los proyectos de urbanización.

8.1.2. Red de Agua Potable**8.1.2.1. Características de la red.**

- A) Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 1.138/1990, por el que se aprueba el Reglamento Técnico Sanitario para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.
- B) Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el NTE.IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento").
- C) Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitantes/día medio.
- D) En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/Has.
- E) La presión mínima será de 1.5 atmósferas en el punto más elevado, y deberá asegurarse una capacidad de regulación mínima, en su caso, mediante depósitos construidos con una capacidad equivalente al caudal medio diario durante 24 horas.

8.1.2.2. Riegos e hidrantes.

- A) Se cumplirá así mismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE. CPI 81 de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes de tipo 80 mm o 100 mm en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo.
- B) La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto o 1.000 l/minuto durante 2 horas según sean hidrantes de 80 mm o de 100 mm respectivamente.
- C) En las zonas de parques y jardines se preveerá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.
- D) Bocas de riego: según modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 m derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

8.1.3. Red de evacuación de aguas y depuración**8.1.3.1. Características de la red.**

- A) La red será unitaria pudiendo autorizarse la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.
- B) Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de pozos o zanjas filtrantes. Estas dos últimas soluciones se admitirán en caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.
- C) En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.
- D) Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.
- E) La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg, a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos.
- F) La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.
- G) En las alcantarillas de distribución, el diámetro mínimo tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 200 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.
- H) Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia entre pozos de registro será como máximo de 50 metros.

- I) La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.
- J) Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo establecido en este Plan General.

En todo caso, el alumbrado se ajustará a las Normas que sobre protección contra contaminación lumínica se establezcan en este Plan General.

8.1.3.2. Depuración.

- A) Se prohibirá expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes. El Ayuntamiento adoptará las medidas pertinentes, en paralelo a la ampliación de la red municipal de saneamiento, para la clausura de los pozos negros existentes, tendiendo a la conexión de todos los vertidos a un sistema de depuración general.
- B) El tratamiento de depuración de las aguas residuales deberá asegurar en todo caso el cumplimiento de los parámetros característicos mínimos establecidos en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
- C) En caso de no poder afluir a la red municipal, se exigirá una depuración independiente, la cual deberá ajustarse en todo caso al dictado del Real Decreto 5090/1996, de 15 de marzo, de Normas Aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- D) En relación con las aguas continentales, dado que el Río Deva pertenece a una cuenca salmonera, se deberá asegurar el objetivo "Aguas Salmonícolas", de conformidad con la Directiva 78/659 de las Comunidades Europeas relativa a la calidad de las aguas continentales que requieran protección o mejora para la vida de los peces.
- E) Todos los vertidos a cauces, cualquiera que sea su naturaleza, deberán tener autorización del Organismo de cuenca.
- F) Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).
- G) Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.
- H) En cualquiera de los casos, la evacuación de las aguas exigirá su acomodación a las prescripciones de la Confederación Hidrográfica del Norte en materia de vertidos de aguas residuales.

8.1.4. Electricidad y alumbrado público

8.1.4.1. Suministro de energía.

- A) El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en la legislación vigente (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión).
- B) La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicho Reglamento y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.
- C) El tendido deberá ser en todo caso y con independencia de la clasificación de suelo, subterráneo. En concreto, en las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.
- D) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona, si bien se procurará su enterramiento.
- E) Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la

8.2. DEFINICIONES

A los efectos de aplicación de este Plan General, se precisa el significado de los siguientes términos:

8.2.1. Solar.

Se considera solar a la superficie de Suelo Urbano legalmente dividida y apta para la edificación y uso inmediato, siempre que reúna los siguientes requisitos:

- Que esté urbanizada con arreglo a las determinaciones del planeamiento, entendiéndose que está urbanizada cuando disponga las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Que tenga señaladas las alineaciones y rasantes.

8.2.2. Linderos

Se definen como las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

8.2.3. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

8.2.4. Alineación exterior

Es la línea que establece el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

8.2.5. Alineación interior

Es la línea que establece la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de parcela o edificable únicamente en planta baja.

8.2.6. Patio de manzana

Es el espacio libre delimitado por las alineaciones interiores.

8.2.7. Rasante.

Es la línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente. En los viales de nueva creación se fijarán las rasantes mediante Estudio de Detalle, si el vial está incluido en un ámbito de actuación, o mediante el proyecto de urbanización en otro caso. El ajuste de las rasantes de los viales preexistentes a las determinaciones de la Ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, no tendrá en ningún caso la consideración de modificación puntual del planeamiento.

8.2.8. Medianería

Es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificar.

8.2.9. Retranqueo

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior.

8.2.10. Separación entre edificios

La separación entre edificios es la distancia que separa sus planos de fachada en planta baja, no siendo de aplicación a las plantas bajo rasante destinadas a garajes y trasteros. Cuando se estableciese en las normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos, salvo que aquéllas estuvieran en situación de fuera de ordenación.

8.2.11. Fondo edificable

Es el parámetro que señala, cuantitativa y/o gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, (alineación interior), mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta, (alineación de edificación).

8.2.12. Ocupación en planta

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

8.2.13. Superficie construída

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

8.2.14. Superficie edificable

Es el valor que sirve para limitar la superficie construída total que puede edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

8.2.15. Espacio libre

Es la parte de parcela una vez excluida la superficie ocupada por la edificación.

8.2.16. Altura máxima de la edificación (altura de cornisa)

La altura máxima de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada, hasta el borde superior de la cornisa o alero del mismo. Si el frente de fachada tiene una longitud superior a 20 m. la altura de cornisa se medirá en tramos no superiores a dicha dimensión.

En el caso de solares en esquina a calles con distinta altura máxima se podrá construir en la de menor altura, con un frente máximo de 8 m. la señalada para la de mayor número de plantas.

En el supuesto de solares con frente a dos calles de distinta rasante o cuyo perfil dé como resultado un desnivel superior a 2'00 m. entre fachadas opuestas, la altura máxima se aplicará en los dos frentes, debiendo cumplir en el más alto la altura máxima de cumbrera y el ángulo de cubierta en ambos lados, tomando como referencia la rasante natural del terreno en el supuesto de no existir vial.

Siempre que en el proyecto de edificación quede suficiente motivado, debiendo esta motivación ampararse en alguna normativa vigente, podrá superarse la altura total de la edificación por razón del canto de los forjados cuya anchura deberá traer causa de técnicas constructivas tendentes a dotar de una mayor seguridad y calidad a las construcciones, en particular en materia de minimización de flechas, protección acústica y disposición de los conductos de calefacción.

8.2.17. Altura total de la edificación (altura de cumbrera)

Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación, incluida la formación de cubierta.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Siempre que en el proyecto de edificación quede suficiente motivado, debiendo esta motivación ampararse en alguna normativa vigente, podrá superarse la altura total de la edificación por razón del canto de los forjados cuya anchura deberá traer causa de técnicas constructivas tendentes a dotar de una mayor seguridad y calidad a las construcciones, en particular en materia de minimización de flechas, protección acústica y disposición de los conductos de calefacción.

8.2.18. Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas

8.2.19. Pieza habitable

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

8.2.20. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- A) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o de una unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria, salvo los sistemas generales.
- B) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector o de la unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

En el caso de vuelos cerrados por tres de sus lados la edificabilidad se computará al 100 por 100. En el caso de que únicamente estén cerradas por dos lados, se computará al 50 por 100.

No computarán a efectos de edificabilidad los aprovechamientos bajo cubierta ni tampoco los aprovechamientos bajo rasante.

En el supuesto de la solución de porche, no computará a efectos de edificabilidad si sólo está cerrado por uno de sus lados; computará al 50% si está cerrado por dos de sus lados; y computará al 100% si está cerrado por tres de sus lados.

8.2.21. Edificación en manzana compacta

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de parcela, en ella no se fijan alineaciones interiores, ni retranqueos a linderos.

8.2.22. Edificación en manzana cerrada

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de manzana y de parcela. No se fijan retranqueos a linderos y el patio de manzana viene definido por el fondo máximo edificable.

8.2.23. Edificación adosada o pareada

La edificación se agrupará de forma lineal mediante su unión a los dos testeros laterales o a uno de ellos.

8.2.24. Edificación aislada o abierta

Es aquella que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos, a todos los linderos, frentes de calle y fondo y a las edificaciones contiguas.

8.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**8.3.1. Concepto y aplicación**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus características propias y en relación con su entorno. Son de aplicación a las obras de nueva planta y a las de reforma o reestructuración total de las edificaciones.

8.3.2. Derecho a edificar.

El derecho a edificar en un terreno estará sujeto al previo (o, en su caso, simultáneo mediando afianzamiento) cumplimiento de los deberes urbanísticos y a las condiciones y limitaciones impuestas en cada caso por las condiciones territoriales y por el resto de determinaciones previstas en este Plan General.

8.3.3. Densidad máxima

Cada ficha del Plan General incorpora un número máximo de viviendas que es posible construir en cada ámbito, variando en función de que se pretenda acometer la promoción de viviendas libres o sujetas a algún régimen de protección pública, dependiendo en este segundo supuesto de que dichas viviendas queden sometidas al régimen autonómico, régimen general o régimen especial. La densidad máxima prevista en las fichas mediante la designación de un coeficiente se obtendrá multiplicando dicho coeficiente por la superficie neta del sector, siendo esta última la superficie bruta del sector menos la superficie destinada a sistemas generales.

8.3.4. Condiciones de ocupación y volumen

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en este Plan General, ninguna parte ni elementos de edificación sobre rasante podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior, pudiendo ocuparse bajo rasante hasta la arista exterior de la acera (o de la rodadura en caso de no existir ésta) para la ejecución de garajes y trasteros. Estas plantas bajo rasante no tendrán que guardar distancia a parcelas o edificios colindantes.

Por encima de la altura máxima sólo podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- A) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea de borde de alero de la fachada exterior y

con la inclinación máxima que se determina en las correspondientes Normas Particulares.

- B) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

8.3.5. Voladizos.

Los voladizos (cuerpos de edificación cerrados, miradores, terrazas, balcones, marquesinas y aleros), sobre la alineación de la calle en el caso de que se autoricen, se realizarán en las condiciones que se determinan en las correspondientes Normas Particulares.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 2,80 m libres, sobre el nivel de la acera, con un vuelo máximo de 1,00 y sin superar, en ningún caso, el ancho de ésta.

8.3.6. Parcela mínima.

Se define como tal la determinada en las respectivas Ordenanzas de suelo urbano consolidado, indicándose para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable una Ordenanza de referencia para su determinación concreta en el Plan Parcial

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que estén situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo, o entre uno de éstos y un espacio libre de Uso y Dominio Público, o aquellas circunstancias que expresamente se determinen en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

8.3.7. Máxima ocupación de la parcela.

En suelo urbano consolidado será variable para cada zona, como se establece en las Ordenanzas particulares.

8.3.8. Altura de pisos.

La altura de pisos estará comprendida dentro de los límites siguientes:

- Planta baja (incluido forjado) = 3,00-3,80 m, medida desde la rasante de la calle. Se exceptúa el supuesto de viviendas en planta baja, en el que se aplicará al altura normal de una planta de pisos.
- Planta pisos (incluido forjado) = 2,80-3,10 m.

En caso de existencia de semisótanos, su altura sobre rasante se incrementará a la de las plantas.

8.3.9. Sótanos y Semisótanos

Sótanos: Se considerará como tal aquella planta edificada y que se sitúa en su totalidad (altura libre) o al menos el 50% por debajo de la rasante natural del terreno. Su altura mínima será de 2'20 m.

Semisótano: Se considerará como tal aquella planta edificada y que tiene en su totalidad o al menos el 50% el plano de techo a 0.50 m sobre la rasante natural del terreno.

En el supuesto de edificios escalonados se considerará semisótano aquella planta cuya cota de techo no supere 0'50 m. sobre la rasante natural en las fachadas opuestas más alta o más baja, pudiendo superarse esa medida en las fachadas laterales.

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

8.3.10. Condiciones higiénicas

Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Patios de parcela.

- Patios cerrados.
 - Las dimensiones mínimas de las luces rectas serán de tres metros.
 - La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo excepto cuando el patio dé servicio a una sola planta en cuyo caso podrá ser de 2 m. de diámetro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular desde el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
 - No obstante la dimensión mínima de las luces rectas podrán reducirse a la mitad, siempre y cuando den servicio únicamente a la propia edificación y no se abran huecos de habitaciones vivideras.
- Patios abiertos.
 - Los patios abiertos a fachada, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un frente no inferior a tres metros y fondo no superior a la mitad del frente.
- Patinillos de ventilación.
 - Se permiten para las mismas dependencias citadas en el punto anterior. (Patios cerrados).
 - Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0'70 mts.; las características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

8.3.11. Condiciones de dotaciones, servicios y protecciones

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso, de acuerdo con las determinaciones de la legislación vigente en la materia.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general en las condiciones que la legislación vigente determina.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, de forma centralizada.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotadas de barandillas o protección de altura, desde el piso, no inferior a un metro.

8.3.12. Condiciones estéticas

8.3.12.1. Definición y aplicación.

Son las que se imponen a la edificación o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la de su integración en el conjunto edificatorio o físico al que pertenecen.

8.3.12.2. Condiciones a la forma y materiales.

- 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:
 - 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.

- B) Los anteriores mandatos que, parcialmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación se acompañe de un estudio suscrito por técnico competente y acompañado de una foto-composición, acreditando la inexistencia de impactos negativos de las obras o usos sobre el entorno, el paisaje o la perspectiva que ofrezca el conjunto urbano, o sobre las carreteras y caminos de trayecto pintoresco.
- C) Las fachadas y cubiertas mantendrán las formas de composición, y su distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran el núcleo correspondiente.
- D) Las medianerías o paredes ciegas existentes o que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales de acabado similares al de las fachadas.

8.3.12.3. Edificaciones agrarias.

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cual, se ejecutarán de acuerdo con lo prescrito en la normativa particular que para cada categoría de suelo se establece en este Plan General, y, subsidiariamente, deberán respetarse, al menos, los siguientes puntos:

- A) Se situarán preferentemente en puntos no destacados de paisaje evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- B) Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, pintados de color no disonante.
- C) Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.
- D) La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y de color verde o pardo rojizo. Se prohíbe el fibrocemento gris o el traslúcido de color.

8.3.12.4. Publicidad.

- A) La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.
- B) Para la colocación de carteles, soportes y en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se estará a lo determinado en este Plan General y en la legislación urbanística vigente.
- C) Así mismo, se regulará la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.
- D) Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, que no cumplan con las determinaciones anteriormente citadas por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los anuncios según vaya cumpliéndose los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de estas Ordenanzas.

El Ayuntamiento podrá elaborar una Ordenanza sobre carteles y actividades publicitarias imponiendo condiciones más restrictivas que las previstas en este Plan.

8.3.12.5. Cierre de fincas.

Se prohíben los cerramientos opacos (de fábrica) de fincas a partir de 80 cm. de altura.

En el caso de cierres tradicionales de piedra, podrán realizarse obras de reparación y conservación en los mismos aunque se supere la altura anterior de 80 cm y siempre que dicho cierre no entorpezca el desarrollo urbano.

Por el contrario el vallado de los solares en el suelo urbano se realizará con materiales perdurables, con una altura mínima de 2'00 m. y con un tratamiento de acabado.

8.3.12.6. Movimiento de tierras.

Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- A) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores a 2 m y pendientes inferiores al 100%.
- B) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
- C) Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50 % de pendiente.
- D) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.
- E) Salvo lo que aquí se regula y los movimientos debidos a explotaciones mineras o canteras, sólo serán admisibles movimientos de tierra para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.

8.3.13. Programa mínimo

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, dormitorio y cuarto de aseo con lavabo, inodoro y bañera. La cocina podrá incorporarse al estar-comedor. (Cocina armario).

Se podrán autorizar apartamentos con un programa mínimo de cocina-estar-comedor-dormitorio y cuarto de aseo con lavabo, inodoro y ducha.

9. CAPITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO**9.1. DETERMINACIONES GENERALES****9.1.1. Definición**

Las condiciones generales de los usos del suelo son aquellas a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que esté permitida cada una, según lo dispuesto por este Plan General.

9.1.2. Aplicación

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por este Plan General en las Ordenanzas de Suelo Urbano, y Suelo Rústico, satisfaciendo en todo caso la normativa específica que les sea de aplicación.

9.1.3. Ponderación

El plan establece unos coeficientes de ponderación de usos en las fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, tendentes a la homogeneización del aprovechamiento en función de su destino,

orientándose a fomentar la construcción de viviendas de protección pública, teniendo dichos coeficientes carácter vinculante.

El Ayuntamiento podrá revisar estos coeficientes de ponderación para ajustarlos a las fluctuaciones que pueda experimentar el mercado inmobiliario durante la vigencia del Plan, debiendo tramitarse dicha revisión mediante el procedimiento de modificación puntual del Plan General.

9.1.4. Clasificación

Los diferentes usos del suelo se clasifican atendiendo a los siguientes tipos de actividad:

- RESIDENCIAL
- DOTACIONAL
- INDUSTRIAL
- AGROPECUARIO

9.2. USO RESIDENCIAL**9.2.1. Concepto y clasificación**

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases:

- A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según la organización en la parcela se distinguen dos CATEGORIAS:

- Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia.

9.2.2. Condiciones Generales

El Uso Residencial en todo caso deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico-sanitarias, etc., exigidas por la legislación aplicable estatal o autonómica.

9.2.3. Clase Vivienda

No se permitirán viviendas en sótano ni en semisótano.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con la condición de que tenga luces y vistas de una pieza habitable sobre calle, plaza o espacio público (jardín, parque, etc.).

9.2.4. Clase Residencia Comunitaria

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total

no revase los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al Uso Hotelero.

9.3. USO DOTACIONAL

9.3.1. Definición y clases

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc.

A los efectos de este Plan General se distinguen las siguientes CLASES, TIPOS y SITUACIONES:

- CLASE: 1.- Equipamiento Comunitario

- TIPOS:

- 1.1. Docente
- 1.2. Sanitario-Asistencial
- 1.3. Cultural-Asociativo
- 1.4. Ocio-Espectáculos
- 1.5. Deportivo
- 1.6. Abastecimiento
- 1.7. Administración
- 1.8. Seguridad
- 1.9. Cementerios
- 1.10 Mataderos
- 1.11 Combustibles
- 1.12 Vertederos-Depuración

- CLASE: 2.- Servicios Terciarios

- TIPOS:

- 2.1. Comercio
- 2.2. Oficinas
- 2.3. Reunión

Para los Servicios Terciarios se consideran las SITUACIONES:

- S.1. En edificios de viviendas
- S.2. En edificios independientes

- CLASE: 3.-Turismo

- TIPOS:

- INTENSIVO, comprendiendo:
 - 3.1. Hotelero
 - 3.2. Restauración
- EXTENSIVO, comprendiendo:

- 3.3. Excursionismo

- 3.4. Acampada

9.3.2. Condiciones Generales

Los usos dotacionales deberán disponer del grado de urbanización que les sea propio por razón de su objeto y emplazamiento.

En todo caso, deberán adoptarse las medidas oportunas para mejorar la calidad de vida de las personas con minusvalías, en los términos establecidos en este Plan General y en la Ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de las Comunidades.

Para el supuesto de que estos usos se pretendan disponer en edificios independientes, se establecen los siguientes coeficientes de edificabilidad, que en todo caso se aplicarán sobre la superficie de parcela neta edificable:

- Deportivo al aire libre: 0,15m²/m²
- Deportivo cubierto: 0,50 m²/m²
- Docente, Sanitario Asistencial, Cultural Asociativo, Administrativo: 0,50 m²/m².
- Ocio espectáculos: 0,30 m²/m²

Sí alguno de estos usos se implantrá en un edificio de viviendas, se estará a la edificabilidad permitida de acuerdo con la Ordenanza de aplicación.

Para el resto de usos dotacionales admitidos en suelo urbano se estará en todo caso a la aplicación de las determinaciones de la Ordenanza de zona.

Para el uso de acampada se establece un coeficiente de edificabilidad máxima sobre la totalidad de la parcela de 0,15 m²/m².

9.3.3. Grandes establecimientos comerciales

Se declaran incompatibles con los criterios de ordenación que presiden este Plan General los grandes establecimientos comerciales, tanto los de carácter individual como los de carácter colectivo.

A los efectos de la prohibición establecida en el párrafo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley de Cantabria 1/2002, de 26 de febrero, del Comercio de Cantabria, tendrá la consideración de Gran Establecimiento Comercial aquel que destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículo, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, tenga una superficie útil de exposición y venta superior a dos mil quinientos metros cuadrados, bien desde su apertura, bien cuando la supere por ampliación posterior.

Se entiende por Gran Establecimiento Comercial de carácter colectivo aquél integrado por un conjunto de locales de venta que han sido proyectados conjuntamente o que están relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen actividades de forma empresarial independiente.

Quedan expresamente exceptuados de la prohibición establecida en el párrafo primero de este precepto los mercados municipales de abastos, artesanales, feriales y, en general, aquellas actuaciones promovidas por el Ayuntamiento de Potes.

9.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO**9.4.1. Concepto y clasificación**

El uso industrial es el que corresponde a las actividades de obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos.

A los efectos de esas Normas se distinguen las siguientes CLASES:

- Industrias extractivas.
- Industria vinculada a explotaciones agropecuarias
- Talleres.
- Industria en general.

9.4.2. Clase Industria Extractiva

Concepto y Clasificación.

Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiendo dos TIPOS:

- Canteras: Explotaciones a cielo abierto para obtención de arena y piedra.
- Minería: Explotaciones en galería o a cielo abierto para la obtención de minerales.

Condiciones Generales.

- A) Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.
- B) El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural en base a la legislación vigente en la materia.
- C) La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Regional de Urbanismo. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

9.4.3. Clase Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias**9.4.3.1. Concepto y clasificación.**

Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se consideran los siguientes TIPOS:

- Serrerías
- Elaboración de abonos
- Elaboración y envasado de productos alimenticios
- Almacenamiento de productos agropecuarios

9.4.3.2. Condiciones Generales.

- A) Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente y estarán dotadas de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores.
- B) Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

9.4.4. Clase Talleres**9.4.4.1. Concepto y clasificación.**

Son pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos. Se consideran las siguientes CATEGORIAS:

- C.1.- Talleres domésticos. Con superficie inferior a 250 m² y sin producción de efectos molestos o con las necesarias medidas correctoras y las cocheras.

Se incluyen en este tipo de uso las actividades artesanales, que sin perder tal condición realicen la transformación de productos agrícolas o ganaderos.

- C.2.- Talleres molestos. Con producción de efectos: ruido, vibraciones, humos, etc.
- C.3.- Almacenes

9.4.4.2. Condiciones Generales.

- A) Los talleres domésticos y las cocheras podrán anexionarse a edificios de vivienda, situándose en planta baja y sin superar su altura máxima autorizada, con acceso independiente, y con una densidad de potencia máxima de 200 w/m² y nivel sonoro exterior y dependencias contiguas máximo de 40 db diurno y 0 db nocturno. En todo caso el ancho del hueco de acceso no podrá superar los 2'50 m. y las cocheras sólo serán permitidas para turismos.
- B) Los talleres molestos deberán situarse en las zonas industriales específicamente calificados para la implantación de este tipo de usos.

9.4.5. Categorías de Industria en general

Se consideran las siguientes CATEGORIAS:

- C.1.- Sin molestia para la vivienda.

Se incluyen en esta los talleres y locales de artesanos con superficie no mayor de 250 m² y sin producción de efectos molestos.

- C.2.- Incompatibles con la vivienda.

Siendo estas las calificadas como molestas insalubres o peligrosas.

- C.3.- Agropecuaria.

En todos los casos se califican como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Se califican como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Se califican como peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Estas actividades se regularán por lo dispuesto en la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y en el Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre que lo desarrolla.

Por lo que respecta a las actividades de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganados y aves, y demás similares calificadas como molestas por malos olores, pero vinculadas a los usos y costumbres del municipio se estará a lo que dicten las normas y ordenanzas vigentes sobre esta materia, además de lo señalado en estas Normas, pudiéndose admitir un emplazamiento, en régimen de tolerancia, en el suelo urbano, siempre que, teniendo en cuenta las circunstancias señaladas anteriormente, puedan considerarse como explotaciones para el autoconsumo.

9.5. USOS AGROPECUARIOS

9.5.1. En Suelo Urbano

Se prohíben los usos agrícolas y ganaderos, entendiendo como tales las actividades de vaquería, establos y similares.

9.5.2. En Suelo Rústico

En todo lo referente al Suelo Rústico se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como a los Criterios aprobados en sesión de 7 de mayo de 2.002 de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, en tanto no se apruebe definitivamente el Plan Regional de Ordenación Territorial a que se refiere el artículo 11 de la Ley de Cantabria 2/2001, teniendo las determinaciones de este Plan supramunicipal carácter vinculante respecto del planeamiento urbanístico de ámbito municipal.

10. CAPÍTULO X. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EL SUBSUELO

10.1. DETERMINACIONES GENERALES

Este Plan General concibe el subsuelo como un espacio físico susceptible de un tratamiento individualizado, independiente del suelo que se sitúa en su plano superior, de manera que uno y otro podrán constituir fincas jurídicamente diferentes.

No obstante, el subsuelo quedará sometido al mismo régimen jurídico que el suelo situado en su plano superior en todos aquellos supuestos concretos en que este Plan General no autorice su tratamiento independiente.

10.2. RELACIÓN ENTRE EL SUELO Y EL SUBSUELO

En aquellos supuestos en que se permita un uso diferente del suelo y el subsuelo, será obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad en folios independientes, de manera que el suelo constituya una finca registral y el subsuelo otra separada.

Los daños que pudieran ocasionar las construcciones y/o usos del suelo al subsuelo, o viceversa, se resolverán con arreglo a la legislación civil.

10.3. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

10.3.1. Espacios libres públicos municipales históricos o tradicionales

El Ayuntamiento podrá destinar por sí mismo, mediante concesión administrativa o cualquier otra fórmula válida en derecho, el subsuelo de los espacios públicos históricos o tradicionales, para la construcción de aparcamientos de vehículos o cualquier otra actividad de interés público y social.

No obstante, los elementos en superficie vinculados a la ocupación del subsuelo deberán respetar en todo caso la morfología y condiciones de las construcciones existentes en el entorno que estén sometidas a un régimen de protección por su valor histórico, tradicional, cultural o singular belleza.

10.3.2. Espacios libres públicos municipales obtenidos con arreglo a este Plan General

Los espacios libres de cesión obligatorias a favor del Ayuntamiento que impone este Plan General al desarrollo urbanístico comprenderán tanto su suelo como su subsuelo.

No obstante, la cesión de los espacios libres podrá comprender sólo su suelo, permitiéndose el aprovechamiento privativo del subsuelo, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- A) La ocupación del subsuelo única y exclusivamente podrá destinarse a la construcción de garajes en régimen de venta, sin que en ningún caso puedan ser objeto de explotación rotativa.

- B) En ningún caso sea admisible la plaza de garaje cerrada.
- C) El aprovechamiento privativo del subsuelo de estos espacios no computará a efectos del cómputo de la edificabilidad, pero el promotor deberá ejecutar a su costa y de acuerdo con las prescripciones de los Técnicos Municipales, la urbanización del espacio libre.
- D) Será obligatoria su inscripción como finca independiente en el Registro de la Propiedad al tiempo de efectuarse la cesión del espacio libre del suelo.
- E) Se prohíbe la ejecución de aparcamientos en el subsuelo cuando la misma afecte, directa o indirectamente, al medio ambiente hídrico.

10.3.3. Redes de infraestructura

El Ayuntamiento de Potes permitirá la ocupación del subsuelo de los espacios públicos municipales para la ejecución de aquellas redes de infraestructura que deban ejecutarse de forma subterránea por imposición de la legislación sectorial, de este Plan General o de preservación de algún valor singular natural, cultural o de análoga naturaleza.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Potes podrá denegar la autorización por razones de legalidad u oportunidad.

Los operadores inscritos en el Registro de Operadores podrán ocupar el dominio público y la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate, todo ello en los términos establecidos en el Capítulo II del Título III de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

10.3.4. Aparcamiento en el subsuelo de la Plaza del Ferial

El Ayuntamiento de Potes acometerá la ejecución de un parking subterráneo en el subsuelo de la Plaza del Ferial, el cual podrá ejecutar por sí mismo, en colaboración con otras Administraciones Públicas o mediante terceros a través de concesión administrativa o cualquier otro medio válido en Derecho.

Esta actuación se considerará sistema general, a los efectos de esta Normativa y de la legislación urbanística vigente, pudiendo condicionarse su construcción a la ejecución de la variante de tráfico rodado del municipio de Potes.

Si la viabilidad de la ejecución del aparcamiento lo demandase, el Ayuntamiento de Potes, de forma motivada, podrá promover la Modificación del Plan Especial del Conjunto Histórico para permitir la construcción de locales comerciales en superficie, si bien, en todo caso, dichas construcciones deberán disponerse en cuanto a tratamiento exterior, materiales, altura y demás características análogas, de tal forma que no distorsionen su entorno.

10.4. DEBER DE OBTENER LICENCIA

El aprovechamiento del subsuelo con arreglo a las determinaciones de este Plan General quedará sujeto al deber de obtener las licencias pertinentes y, en su caso, autorizaciones sectoriales, todo ello de acuerdo con estas Ordenanzas y la legislación vigente.

11. CAPÍTULO XI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

11.1. DESARROLLO SOSTENIBLE

El presente Plan General tiene por objeto procurar el desarrollo urbano, económico y social del municipio de Potes sin que dicho desarrollo comprometa la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

11.2. ALCANCE Y CONTENIDO

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por este Plan General se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección ecológica
- Protección del medio ambiente hídrico
- Protección de los niveles de confort y seguridad
- Protección paisajística y de la escena urbana
- Protección del patrimonio edificado
- Protección del patrimonio Artístico, Cultural y arqueológico
- Protección lumínica

11.3. RESPONSABILIDADES

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan devengar efectos ambientales o estéticos nocivos.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4 y 6 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, las Administraciones Públicas estatales y autonómica deberán colaborar con el Ayuntamiento en la función pública de preservación, potenciación y mejora de los valores singulares naturales, culturales, y demás de análoga naturaleza, del municipio de Potes.

11.4. PROTECCIÓN ECOLÓGICA

11.4.1. Principio General

El Ayuntamiento adoptará las medidas pertinentes para que la actividad urbanística se articule bajo el principio del desarrollo sostenible, asumido el Informe de la Comisión Mundial de Medio Ambiente y Desarrollo (Informe Burtland), el V Programa Comunitario: Nueva estrategia a favor del medio ambiente y el desarrollo sostenible (DOC 138, 17 de mayo de 1.993), y demás políticas comunitarias, estatales y autonómicas tendentes a la materialización del citado principio.

Toda actuación dentro de los ámbitos comprendidos en la delimitación de Lugares de Importancia Comunitaria, ZEPAS o Montes de Utilidad Pública requerirá informe de afección a la Red Natura 2000 emitido por la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.

Toda actuación que afecte a los cauces fluviales habrá de ser sometida a informe de la Confederación Hidrográfica del Norte.

11.4.2. Estimación de Impacto Ambiental

En los cuatro años posteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, el Ayuntamiento presentará en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria un informe anual en el que se exprese y refleje el grado de desarrollo y cumplimiento de las medidas correctoras y actuaciones atenuantes recogidas en la Estimación de Impacto Ambiental aprobatoria de este planeamiento.

Si el Ayuntamiento detectase algún impacto ambiental no previsto en la Estimación de Impacto Ambiental aprobatoria de este Plan General, deberá comunicarlo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Cantabria para que, si lo estima conveniente, establezca las medidas correctoras oportunas.

La Estimación de Impacto Ambiental aprobatoria de este Plan General no eximirá del deber de sustanciar el correspondiente expediente de impacto ambiental cuando se pretendan ejecutar obras e instalaciones o desarrollar actividades que deban ser sometidas a dicho procedimiento con arreglo al artículo 2 de la Ley de Cantabria 5/2002, o la legislación vigente en cada momento.

11.4.3. Alcance y Contenido

Este Plan General regula de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiente natural.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Dominio público hidráulico

11.4.4. Vertidos sólidos (Basuras)

A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

- *Residuos de tierras.* Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- *Residuos de tierras y escombros.* Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- *Residuos orgánicos.* Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con las determinaciones de clasificación y calificación que establece este Plan General, la legislación urbanística y la legislación sectorial aplicable.

El material sobrante de las obras que no se utilice en rellenos deberá trasladarse a vertedero autorizado no pudiendo utilizarse para este fin los terrenos situados en las márgenes de los ríos y arroyos. Las áreas susceptibles de ser destinadas a depósitos para la construcción deberán ser temporales y situarse a más de cien metros del cauce.

11.4.5. Vertidos Gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación específica estatal y autonómica.

11.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE HÍDRICO**11.5.1. Red Hídrica**

Cualquier acto de transformación del suelo que se pretenda acometer en el término municipal de Potes deberá acompañarse de cuantas medidas sean precisas para la protección de la red hídrica, formada por los Ríos Deva y Quiviesa y el Arroyo de Rases, y ajustarse en todo caso a las normas específicas que se contienen en este Plan General y en la normativa sectorial.

11.5.2. Aspectos Normativos

Será de obligada observancia la normativa vigente en materia de protección y tutela del medio ambiente hídrico, y en especial las siguientes disposiciones:

- Ley 2/2001, de 5 de julio, de Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, de aprobación del Reglamento de la Administración Pública de Aguas, de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos de Cuenca.
- Orden de 13 de agosto de 1999, que dispone la publicación del contenido normativo del Plan Hidrológico Norte II.

11.5.3. Bienes que integran el dominio público hidráulico

Forman parte del dominio público hidráulico los siguientes bienes:

- Las aguas continentales, tanto superficiales como las subterráneas renovables.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos, lagunas y los de embalses superficiales de cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos.

11.5.4. Definiciones

- *Cauce natural*: de una corriente continua o discontinua, es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerará como caudal de mayor crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- *Riberas*: las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
- *Márgenes*: los terrenos que lindan con los cauces.
- *Zona de servidumbre*: las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- *Zona de Policía*: Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una zona de policía de cien metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
- *Zonas inundables*: aquéllas que resultan inundables cuando circula un caudal uniforme igual al de periodo de retorno de 500 años.

11.5.5. Normas Generales sobre Márgenes de Ríos**11.5.5.1. Cauces naturales:**

Queda prohibida toda modificación de las condiciones naturales (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.) de los cauces naturales, salvo redacción de un Plan Especial que estudie esta posibilidad única y exclusivamente por razones de interés público. Si se realizase este Plan Especial, éste deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.

Se permite el uso agrícola y ganadero, siempre que se no alteren las condiciones naturales.

Se admiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, obras para facilitar el desove del salmón, la trucha y demás especies faunísticas del río, todas ellas sujetas a licencia tras la redacción y aprobación de un Plan Especial.

11.5.5.2. Zona de servidumbre

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

- Paso para servicio de personal de vigilancia.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el párrafo

anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Norte, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas corresponden al Organismo de Cuenca.

11.5.5.3. Zona de Policía

En la zona de policía de cien metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a autorización del Organismo de Cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

11.5.5.4. Zonas inundables

Las actuaciones en zonas inundables deben ser sometidas a la autorización del Organismo de Cuenca.

Serán de obligada observancia y cumplimiento las Normas 2.1.5.1.5, 2.1.5.1.6 y 2.1.5.1.11, del Plan Hidrológico Norte II.

11.5.5.5. Zonas de protección

En las zonas de protección de veinticinco metros delimitadas a ambas márgenes de los cauces queda prohibido el establecimiento de cualquier tipo de construcción o edificación, incluso las destinadas a personal de vigilancia y salvamento, así como los cerramientos en la zona calificada como suelo rústico de protección ordinaria que puedan suponer una disminución de la funcionalidad como corredores ecológicos de los cauces.

Deberán excluirse como uso permitido el varado y amarre de las embarcaciones y las plantaciones serán exclusivamente con especies arbóreas autóctonas.

11.5.6. Normas generales sobre Vertidos

11.5.6.1. Vertidos Genéricos

- Se prohíben las actividades que produzcan vertidos líquidos directos o indirectos a cauces públicos si previamente no tienen autorización de vertido en cauce público del Organismo de Cuenca.
- Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de industria, edificación, servicio, etc. en zona de policía y/o zona inundable sin la preceptiva autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Norte.
- Se prohíbe cualquier actividad que produzca posibles contaminaciones en el freático de la zona y/o aguas subterráneas, sin las oportunas medidas de corrección y previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Norte e informe favorable del Instituto Tecnológico y Geominero de España (I.T.G.E.).
- Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de Cuenca.

- En cualquier otro se respetarán las calidades previstas en las Normas del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona.
- Las estaciones de tratamiento de efluentes industriales se instalarán fuera de las zonas inundables del dominio público hidráulico.

11.5.6.2. Vertidos Industriales

- Cualquier vertido que se realice fuera de la red municipal necesitará la preceptiva autorización de vertido del Organismo de cuenca.
- En todo caso se respetarán las calidades previstas en las Directrices del Plan Hidrológico Norte II, para los cauces y acuíferos de la zona. Las calidades previstas para estos ríos son: Apto para la vida de salmonidos; tipo A2 en su aptitud para el consumo humano.
- Las estaciones de tratamiento de efluentes urbanos e industriales se instalarán fueran de las zonas inundables del Dominio Público Hidráulico.
- Las calidades mínimas de los vertidos industriales, al igual que los vertidos urbanos, se establecen en el apartado siguiente, dedicado al saneamiento.

11.5.7. Normas Generales sobre Saneamiento

11.5.7.1. De Carácter General

Los vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Norte, debiendo cumplir como mínimo las condiciones previstas en:

- Este Plan General
- Normas de las Directrices del Plan Hidrológico Norte II, y que establecen en esa zona los cauces deben tener una calidad de agua que permita la vida de salmonidos, y su calidad en su aptitud para el consumo humano es A2. La calidad de las aguas subterráneas será A2 en su aptitud para el consumo humano.
- Lo que en su día establezca el Plan de Saneamiento Integral de la zona.
- Directiva 91/271, sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas de la Comunidad Económica Europea.

En principio, no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea la red de alcantarillado municipal correspondiente.

Con independencia del sistema general de depuración que el Ayuntamiento u otra Administración establezcan para el desagüe de la red general a los cauces públicos, habrá de preverse una depuración total o parcial del efluente cuando el vertido de las actuaciones privadas en el caso de licencias directas o de los proyectos de urbanización que completen el planeamiento se haga a cauce público, aunque no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción. En todo caso estos vertidos necesitarán autorización del Organismo de cuenca.

Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada y su uso será objeto de autorización administrativa por el Organismo de cuenca.

A las industrias que viertan a la red municipal y que contengan elementos no reducibles en el sistema de depuración existente en su red de vertido, se les exigirá una depuración propia previa que sitúe el efluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

11.5.7.2. De Carácter Técnico

Deberá procurarse, en la medida de lo posible, diseñar redes separativas al menos en las de nueva creación y en las que sea factible.

En caso de vías urbanas se desdoblará la red de saneamiento llevando un colector por cada una de las aceras.

El caudal mínimo de cálculo será el que corresponda al de abastecimiento más el de riego.

La velocidad media para el caudal de cálculo estará comprendido entre dos y medio metros por segundo y un metro por segundo.

En el suelo urbano se colocarán pozos de registro cada cincuenta metros como máximo y se preverán los sistemas de depuración adecuados.

Las tuberías y redes serán en cualquier caso absolutamente estancos.

Las depuradoras no se instalarán bajo ningún concepto en zonas inundables.

La calidad mínima del vertido será:

- DBOs..... <30 p.p.m.
- S.S..... <30 p.p.m.
- Oxígeno disuelto.....>3 p.p.m.
- NH4..... <15 p.p.m.
- P..... <6 p.p.m.

11.6. PROTECCION DE LOS NIVELES DE CONFORT Y SEGURIDAD**11.6.1. Alcance y Contenido**

Estas Ordenanzas regulan de forma general y para la totalidad del Término Municipal la condiciones de protección de los niveles de confort y seguridad para las personas. Se refieren a los siguientes extremos:

- Contaminación Acústica y Vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

11.6.2. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de julio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, en concreto en el Decreto 3/1995 de 12 de Enero sobre Niveles Sonoros y Vibratorios.

11.6.3. Protección contra incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por cada tipo de actividad, (Turismo, Sanidad, Educación y Espectáculos, etc.).

11.6.4. Desarrollo de Actividades Diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.

11.7. PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA**11.7.1. Protección del perfil del núcleo urbano**

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

11.7.2. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- Protección de construcción, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

11.7.3. Conservación del trazado y características del viario

Con carácter general en el casco consolidado se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad, se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, emmorrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

11.7.4. Protección de visualizaciones

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- Visualización del entorno desde el casco urbano.
- Visualización del casco desde el entorno.
- Visualizaciones interiores del casco

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Marcadas las visualizaciones protegibles han de tomarse las medidas tendencias a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

11.7.5. Conservación de los espacios libres

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

11.7.6. Arbolado y Vegetación

La vegetación a emplear en las labores de restauración paisajística, apantallamientos y zonas de recreo deberá ser de carácter autóctono, propias de la serie fitosociológica de la zona.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

En el entorno de las zonas destinadas a albergar actividades industriales, se deberán establecer setos de entidad suficiente, especialmente en cuanto a la anchura, que garanticen la integración con el entorno y la minimización del impacto de las mismas sobre el paisaje. Estos setos se diseñarán con especies autóctonas, combinando arbustos y árboles en distintos estratos.

11.7.7. Cerramientos de solares

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, de 2 m de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

11.7.8. Supresión de Barreras Físicas

Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Serán de obligada observancia las prescripciones establecidas en la Ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, inclusive para la urbanización de los espacios libres.

El ajuste de las rasantes de los viales preexistentes a las determinaciones de la Ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, no tendrá en ningún caso la consideración de modificación puntual del planeamiento.

11.7.9. Mobiliario Urbano

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc. que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados, así como su afectación al tránsito de personas con minusvalías.

11.7.10. Anuncios.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en este Plan General quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales y por el tiempo que dure el acontecimiento.

Se determina expresamente la prohibición de establecer cualquier cartel de publicidad que sea visible desde el dominio público de las carreteras estatales y autonómicas debido a las consecuencias negativas que tiene sobre la seguridad vial, extendiendo esta prohibición a los carteles colocados en suelos urbanos orientados hacia el dominio público de las carreteras

11.7.11. Señalización del tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

11.7.12. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el casco urbano.

En el supuesto de rehabilitaciones de edificios, deberá procederse al enterramiento de la totalidad del cableado que discorra por sus fachadas.

Las nuevas redes de infraestructura deberán ejecutarse en el subsuelo.

No obstante, en materia de Telecomunicaciones se estará al dictado de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

11.7.13. Obras para mejora de la escena y ambientes urbanos

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

11.7.14. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección"

11.8. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

11.8.1. Ordenanza de Conservación periódica de fachadas

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

11.8.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Esta operación deberá realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Deberá instarse a las empresas o compañías suministradoras (Eléctricas, Gas, Telefónica, Televisión, etc.), la necesidad de atenuar los impactos negativos que se producen tanto por los diseños inadecuados como por la incorrecta colocación de los mismos.

En la instalación de antenas únicamente se autorizará una por edificio, debiendo situarse en la cubierta del mismo y en aquel lugar en que se minimice el impacto sobre el entorno.

11.9. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO Y CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO

11.9.1. Protección del Patrimonio Histórico

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan y la aplicación de lo determinado en este Plan General.

En todo caso se estará a lo que a éste respecto determina la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Asimismo, en relación con el Conjunto Histórico, habrá de estarse a las determinaciones del Plan Especial del Conjunto Histórico de Potes.

11.9.2. Protección del Patrimonio Arqueológico

Esta normativa tiene por objeto la protección, documentación y conservación del Patrimonio Arqueológico del Término Municipal de Potes, definido y protegido por la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Se establece para regular el desarrollo de obras de cualquier índole sobre dicho patrimonio. La gestión y control se efectuará por los Organismos competentes en la materia hasta que el municipio cuente con Técnico asesor en la misma.

El Catálogo que incluye estará abierto a posibles modificaciones y ampliaciones determinadas por la obtención de nuevos datos mediante prospecciones arqueológicas, hallazgos casuales, etc.

En los sectores en los que existan yacimientos arqueológicos al descubierto se prohíbe toda actuación en los mismos excepto aquellos de protección, conservación e investigación.

En los sectores en los que no existen yacimientos arqueológicos al descubierto, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales, no podrán realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la misma. Si se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia, o haya razones seguras de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta al correspondiente Servicio Territorial para que adopte las medidas de protección correspondientes.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico o artístico se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, el cual determinará la suspensión temporal de las obras y recabará informe al departamento correspondiente de la Consejería de Cultura que será, en todo caso, la que dictamine sobre la importancia del yacimiento y la necesidad o no de continuar con su paralización.

11.10. PROTECCIÓN LUMÍNICA

11.10.1. Principio General

Cualquier acto de transformación o uso del suelo deberá acompañarse de cuantas medidas sean precisas para evitar la contaminación lumínica, ajustando en todo caso las soluciones adoptadas a lo dispuesto en este Plan General y en la normativa que resulte de aplicación.

Se entiende por contaminación lumínica el aumento del brillo del cielo nocturno, con pérdida de la visión de los fenómenos astronómicos, causada por la dispersión de la luz artificial en los gases y partículas del aire debido a la mala calidad del alumbrado exterior.

11.10.2. Alumbrado Público

El alumbrado público deberá disponerse de tal forma que se evite la contaminación lumínica. Con tal finalidad se establecen los siguientes criterios generales:

- La distribución de luz en las calles será lo más uniforme posible para evitar iluminaciones puntuales intensas que provocan fuertes contrastes y hacen necesaria la instalación de más puntos de luz, procurando instalar aquellas luminarias las que, cumpliendo con la distribución de flujo uniforme, tengan una mayor eficiencia energética medida en Watts/m², valor que se procurará ajustar lo máximo posible.
- Este criterio de eficiencia podrá flexibilizarse para permitir el uso de luminarias decorativas o de diseño en zonas de población para ornamentación del entorno.
- Para conseguir una iluminación lo más uniforme posible se limita el nivel máximo de iluminación puntual, que no será superior a cuatro veces el valor del nivel ya recomendado.
- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.
- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc., queden perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.

En cualquier caso, la ejecución del alumbrado público deberá ajustarse a las siguientes determinaciones. A efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:

- Vías de tránsito.

Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.

El nivel de iluminancia media de la calzada será de 2 candelas m².

El nivel de iluminancia a adoptar en estas vías será de 30 lux.

El factor de uniformidad media de la iluminancia será de 0,35.

El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de 6.

- Vías y espacios públicos relevantes.

Aquellas en las que sus características comerciales, representativas, ser zonas de paseo o bien poseen un tráfico municipal importante deben poseer una iluminación especial.

El nivel de iluminancia de la calzada o espacio público será de 15 lux.

El factor uniformidad media será de 0,35.

En los casos en los que el carácter relevante venga dado por la existencia de un tráfico municipal importante se adoptará un índice G con valor mínimo de 5.

- Resto de las vías.

Aquellas en las que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.

El nivel de iluminancia de la calzada será de 5 lux.

El factor de uniformidad media será de 0,10.

11.10.3. Bombillas

Se instalarán bombillas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) o de vapor de sodio de baja presión (VSBP). Solamente en lugares de interés especial se permitirá la instalación de lámparas de mercurio.

11.10.4. Inclinación de las pantallas

a) Las pantallas y paneles en general no deberán dirigir flujo luminoso por encima del plano paralelo a la horizontal. Entendiendo que FHS (Flujo Hemisferio Superior) es el flujo que sobrepasa este plano, se establecen los siguientes límites de tolerancia:

- Luminarias de uso vial..... FHS menor o igual que 0,2%
- Luminarias de uso peatonal..... FHS menor o igual que 1,5%
- Luminarias en zonas residenciales..... FHS menor o igual que 2%
- Luminarias de tipo ornamental..... FHS menor o igual que 5%

b) Para conseguir que el flujo luminoso quede bien repartido entre el extremo y el centro de la calzada, las formas parabólicas de los reflectores podrán ser asimétricas. En este caso la inclinación máxima de una luminaria para dirigir el flujo luminoso a la calzada no superará los valores +/- 10° con la línea horizontal para vidrios planos, y +/- 5% para vidrios curvos.

c) En luminarias antiguas en las que esta inclinación no permite que el flujo luminoso pueda ser dirigido sobre toda la calzada porque no tienen formas parabólicas asimétricas, se estudiará si es posible reducir la inclinación sin dejar de iluminar la misma zona.

d) Modificación o retirada sucesiva (en el momento en que se procede a la sustitución o reposición del alumbrado) de todas las luminarias esféricas, tipo globo.

e) En caso de instalarse luminarias tipo globo se instalarán globos que no provoquen contaminación lumínica y optimicen el consumo de energía eléctrica, por tener la semiesfera superior opaca y dispositivos reflectores eficientes que permiten recuperar el flujo luminoso de la parte superior para iluminar la superficie que se desea. Se trata en todos los casos de esferas de policarbonato transparente con superficie de micropismas para desviar la luz al hemisferio superior.

11.10.5. Vidrios de las luminarias

Deberán respetarse las siguientes reglas:

a) Las luminarias que tengan vidrio transparente semiesférico con la superficie rugosa (efecto multiprisma) no deseada se sustituirán por vidrios planos o ligeramente curvo.

b) Las luminarias serán lo más cerradas posibles para que el polvo y la suciedad que con el tiempo va apareciendo en los elementos ópticos no provoquen opacidad y pérdida de reflexión.

c) Habida cuenta que las luminarias con vidrios transparentes curvos dispersan siempre luz al hemisferio superior, en la medida de lo posible se evitarán este tipo de soluciones con el fin de optimizar en consumo energético.

11.10.6. Luminarias

Para el diseño de las instalaciones se utilizarán las recomendaciones españolas del Comité Español de Iluminación (CEI), las europeas de la Comisión Internacional de Iluminación (Comision Internationale de L'Eclairage, CIE) y las de la Oficina Técnica para la Protección de la Calidad del Cielo (OTPC) del Instituto de Astrofísica de Canarias, relativas a los niveles luminotécnicos.

En particular, dentro del ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Potes se cuidará que las luminarias tanto en el diseño como en los materiales sean las más adecuadas al carácter ambiental del entorno.

El tipo y modelo de luminaria deberá figurar específicamente en los proyectos de urbanización y en los proyectos de obra, quedando sujetos a la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, quienes podrán denegarlo, si bien siempre de forma motivada y por razón de protección contra la contaminación lumínica o de protección de la estética.

11.10.7. Iluminación Ornamental

En el caso de instalarse luces ornamentales, el flujo luminoso se dirigirá, siempre que sea posible, de arriba hacia abajo, procurando que los rayos se dirijan solamente a la superficie a iluminar. Además, se instalarán sistemas de aletas externas en los focos de la iluminación ornamental para evitar la dispersión de rayos al cielo.

11.10.8. Plan Especial

El Ayuntamiento de Potes elaborará un Plan Especial con el objeto de estudiar y reordenar el alumbrado público y privado existente en el municipio, comprendiendo dicho Plan las medidas coactivas a imponer para evitar la contaminación lumínica.

12. CAPITULO RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

12.1. AMBITO DE APLICACIÓN

Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que se delimitan como tales en los Planos de Clasificación, donde se expresa, así mismo, la división de zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica aplicable.

12.2. CONCESIÓN DE LICENCIAS

En los terrenos incluidos en el Suelo Urbano Consolidado podrá obtenerse licencia municipal para actos de edificación con las determinaciones que se especifican en la normativa específica de cada zona, siempre y cuando se hayan cumplimentado, en su caso, los actos de ordenación y desarrollo previstos en este Plan General, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12.3.2 de esta Normativa.

En caso contrario y a pesar de su clasificación como urbano, no podrán concederse licencias de construcción sobre dichos terrenos hasta que estos hayan adquirido la condición de solar de acuerdo con la legislación urbanística vigente y las determinaciones de estas Ordenanzas.

Las condiciones para completar la urbanización a efectos de que la parcela adquiera la condición de solar, si no la tuviera ya, serán las que se determinan en las Normas Generales, de forma que los diferentes servicios urbanísticos estén en situación de completa utilización por estar conectados con las redes municipales correspondientes.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 102.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

12.3. CONDICIONES DE DESARROLLO

12.3.1. Actuaciones directas.

Se podrán desarrollar mediante actuación directa (petición de licencia municipal), aquellos terrenos incluidos dentro de la clasificación de suelo urbano consolidado que reúnan la condición de solar.

12.3.2. Planeamiento complementario.

De conformidad con los Planos de Alineaciones, el Plan General delimita unos ámbitos de suelo urbano consolidado en los que es obligatoria la previa elaboración, tramitación, aprobación y publicación de un Estudio de Detalle, para poder concederse licencia de obras.

No obstante, fuera de los citados ámbitos, se podrán elaborar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado con el objeto de ajustar o completar las determinaciones previstas en este Plan General.

En relación a los Estudios de Detalle la fijación de alineaciones, se establecen los siguientes criterios:

- En el supuesto de edificios entre medianeras, se guardará la alineación definida por los edificios preexistentes y, si ésta no fuera regular, la nueva edificación se alineará el edificio preexistente que guarde mayor distancia a la arista exterior del vial o del espacio libre, público o privado.
- En el supuesto de la fijación de alineaciones de edificio aislado, se acomodan a las alineaciones ya consolidadas por edificios preexistentes, que si no fuera regulares se aplicaría el criterio anterior para tales supuestos.
- 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.
- En el supuesto de alineaciones exteriores con frente a la carretera N-621, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.4.3.2, y con frente a la carretera CA-185, al dictado del artículo 6.4.4.2.
- La regulación de los cuerpos salientes respecto de la alineación exterior será la prevista en los artículos 8.3.4 y 8.3.5.
- En el Núcleo de Rases, se respetarán las alineaciones existentes, configuradas por los cerramientos existentes.

12.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo urbano son los que establece este Plan General y, en su defecto, en la legislación urbanística vigente.

13. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

13.1. AMBITO DE APLICACIÓN

Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que se delimitan como tales en los Planos de Clasificación, donde se expresa, así mismo, su división en Sectores.

13.2. SECTORIZACIÓN

La totalidad del Suelo Urbano No Consolidado se encuentra sectorizado en los términos establecidos en el artículo 47.1.a) de la Ley 2/2001, apareciendo grafiados cada uno de los sectores en los Planos de Ordenación y en su ficha particular.

Este Plan General delimita cuatro Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-1 SUNC-2 SUNC-3

Las determinaciones concretas de los sectores se contienen en las fichas particulares de cada uno de ellos recogidas en esta Normativa.

13.3. CONDICIONES DE DESARROLLO

El Suelo Urbano No Consolidado no podrá ser objeto de urbanización y/o edificación en tanto no resulte aprobado definitivamente y publicado el Plan Parcial de ordenación del sector, y se haya completado la tramitación del sistema de actuación que resulte de aplicación.

El Plan Parcial podrá dividir el sector en Unidades de Actuación a efectos de su gestión, urbanización y edificación independiente, siempre que se cumplan los requisitos previstos en estas Normativa y en la legislación vigente para delimitar unidades de actuación.

13.4. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios tienen derecho al desarrollo urbanístico de los Sectores cumpliendo los deberes y cargas que les impone este Plan General, la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y demás legislación que resulte de aplicación.

Igualmente, tienen derecho al aprovechamiento patrimonializable, a edificar y a la edificación, siempre previo o simultáneo cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

Los propietarios tienen derecho a impulsar la ordenación, gestión, urbanización y edificación de los sectores mediante la formulación del instrumento de planeamiento correspondiente (Plan Parcial), así como los instrumentos propios del sistema de actuación aplicable, el proyecto de urbanización y el proyecto de edificación.

El aprovechamiento patrimonializable será el 90% del aprovechamiento urbanístico total resultante, debiendo cederse el 10% restante al Ayuntamiento.

13.5. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán que cumplir los deberes establecidos en el artículo 100 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en los términos establecidos en este Plan General.

13.6. URBANIZACIÓN

En tanto no resulte aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento derivado, los Sectores no podrán ser objeto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá comprender la totalidad del Sector o individualmente cada una de las Unidades de Actuación en que se divida, en cuyo caso cada Unidad de Actuación será una Unidad de Gestión independiente.

Se exceptúa de la posibilidad de fraccionamiento de la urbanización la ejecución de los Sistemas Generales Viarios adscritos, que deberá contemplarse en su totalidad.

14. CAPÍTULO XIII. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE

14.1. DETERMINACIONES GENERALES

14.1.1. Definición

Este Plan General clasifica como Suelo Urbanizable todos aquellos terrenos que se consideran carentes de los requisitos fácticos necesarios para su clasificación como Suelo Urbano o de algún valor singular que motive su preservación singular, siendo idóneos por sus condiciones físicas para acoger la expansión urbana municipal.

La totalidad del Suelo urbanizable se categoriza como Suelo Urbanizable Delimitado, a efectos de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

14.1.2. Sectorización

La totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado se encuentra sectorizado en los términos establecidos en el artículo 48.1.a) de la Ley 2/2001, apareciendo grafiados cada uno de los sectores en los Planos de Ordenación y en su ficha particular.

Este Plan General delimita siete Sectores de Suelo Urbanizable:

- Sector SUR-1 "ALBANES"
- Sector SUR-2 "SANTA OLAJA"
- Sector SUR-3 "FONFRÍA"
- Sector SUR-4 "LA TEJERA"
- Sector SUR-5 "PARQUE EMPRESARIAL"
- Sector SUR-6
- Sector SUR-7

Las determinaciones concretas de cada Sector se establecen en las fichas particulares de cada uno de ellos que se incorporan a estas Ordenanzas.

14.1.3. Derechos de los Propietarios

Los propietarios tienen derecho al desarrollo urbanístico de los Sectores cumpliendo los deberes y cargas que les impone este Plan General, la Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y demás legislación que resulte de aplicación.

Igualmente, tienen derecho al aprovechamiento patrimonializable, a edificar y a la edificación, siempre previo o simultáneo cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

Los propietarios tienen derecho a impulsar la ordenación, gestión, urbanización y edificación de los sectores mediante la formulación del instrumento de planeamiento correspondiente (Plan Parcial), así como los instrumentos propios del sistema de actuación aplicable, el proyecto de urbanización y el proyecto de edificación.

El aprovechamiento patrimonializable será el 90% del aprovechamiento urbanístico total resultante, debiendo cederse el 10% restante al Ayuntamiento.

14.1.4. Deberes de los Propietarios

Los propietarios están obligados a la tramitación y obtención de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento derivado que corresponda, así como a la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos dotacionales, a su urbanización y a la cesión del aprovechamiento no patrimonializable.

14.1.5. Régimen Transitorio

Mientras no se apruebe el Plan Parcial de ordenación del sector, el régimen de este suelo será el previsto en el artículo 105 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

14.1.6. Programación

Se considera como sector de urbanización prioritaria el SUR-1 "ALBANES", estableciéndose un plazo de dos años.

El resto de sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable tienen asignado un plazo de desarrollo en su ficha particular.

14.1.7. Urbanización

En tanto no resulte aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento derivado, los Sectores no podrán ser objeto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá comprender la totalidad del Sector o individualmente cada una de las Unidades de Actuación en que se divida, en cuyo caso cada Unidad de Actuación será una Unidad de Gestión independiente.

Se exceptúa de la posibilidad de fraccionamiento de la urbanización la ejecución de los Sistemas Generales Viarios adscritos, que deberá contemplarse en su totalidad. Se exceptúa la ejecución de la variante, la cual se adscribe a los sectores de suelo urbanizable únicamente a los efectos de la obtención del suelo, pero no se imputa su urbanización.

15. ORDENANZAS

15.1. ZONAS DE ORDENANZA

Las Condiciones de cada una de las zonas en que se ha subdividido el suelo clasificado como urbano consolidado son las que se determinan a continuación.

Cada Plan Parcial de ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable incorporará una Ordenanza particular para dicho ámbito, la cual deberá establecer un régimen similar a la Ordenanza de referencia que se incluye en la ficha particular de cada sector.

15.2. ZONA U.1. CONJUNTO HISTORICO

15.2.1. Definición

Comprende el ámbito del declarado Conjunto Histórico de la Villa de Potes y como tal queda delimitado en los correspondientes Planos de Ordenación.

15.2.2. Condiciones

Se estará a lo dispuesto en el Plan Especial del Conjunto Histórico de Potes, así como a las determinaciones que en su caso establezca la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria.

15.2.3. Aparcamiento en el subsuelo de la Plaza del Ferial

Si por razones de viabilidad económica, debidamente justificadas y motivadas, la ejecución del aparcamiento en el subsuelo de la Plaza del Ferial fuese imprescindible permitir un aprovechamiento en superficie, el Ayuntamiento de Potes podrá promover la Modificación Puntual del Plan Especial del Conjunto Histórico, si bien será requisito indispensable el informe favorable de la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria.

En cualquier caso, el aprovechamiento en superficie deberá materializarse mediante un tratamiento de fachada, materiales, colores, altura y ocupación que no distorsionen su entorno, siendo obligada la elaboración de una foto-composición, suscrita por técnico competente, en la que se aprecie anticipadamente los efectos de las futuras construcciones sobre el estado preexistente de todo el Conjunto Histórico.

15.3. ZONA U.2. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO

15.3.1. Grado 1º

15.3.1.1. Condiciones de Volumen

A) Tipo de Edificación

Manzana Cerrada, Manzana Compacta o Bloque de acuerdo con las alineaciones de edificación que se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

B) Alineaciones y Rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle, debiendo guardar una distancia mínima a lindero las plantas sobre rasante de tres metros.

C) Fondo Edificable

Se determina un fondo máximo edificable en altura a partir de la alineación de edificación de 15 m.

D) Altura Máxima

La altura máxima autorizada es de tres plantas (Baja + Dos), con altura de cornisa máxima de 8,90 m. y altura de cumbrera máxima de 12,90 m.

E) Parcela Mínima

A los efectos edificatorios se determina una parcela mínima de 100 m² con un frente mínimo de 8,00 ml.

A los efectos de segregación se determina una parcela mínima de 320 m² con un frente mínimo de 16,00 ml.

F) Edificabilidad

El aprovechamiento máximo será el que resulte de aplicar al fondo máximo edificable en altura la que se determina así mismo como máxima.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

G) Cuerpos Volados

Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, en una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.

Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.

H) Parcelaciones y Segregaciones

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.

15.3.1.2. Condiciones de Uso

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

Permitidas únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8., la clase 2: Servicios Terciarios, en sus tipos: 2.1., 2.2. y 2.3. y la clase 3: Turismo, en sus tipos: 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

C) Uso de Industria y Extractivo

Permitido únicamente la clase Talleres, tipo Doméstico (C.1).

D) Agropecuario

Prohibido.

15.3.1.3. Condiciones Estéticas

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas previstas en estas Ordenanzas y a lo siguiente:

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 30° y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45°, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entramados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

15.3.2. Grado 2º

15.3.2.1. Condiciones de Volumen

A) Tipo de Edificación

Se autoriza la edificación adosada y pareada.

B) Alineaciones y Rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle.

Las alineaciones que se señalan tienen el carácter de alineación de manzana, de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas.

C) Fondo Edificable

Será el que resulte de aplicar el resto de las condiciones que en esta Ordenanza se determinan.

D) Altura Máxima

La altura máxima autorizada es de dos plantas (Baja + 1), con altura de cornisa máxima de 6'80 m. y altura de cumbrera máxima de 9'30 m.

E) Parcela Mínima

Se determina a los efectos de segregación una parcela mínima de 200 m².

F) Edificabilidad

Se establece un coeficiente de 0,50 m²/m² de edificabilidad bruta, con una ocupación máxima del 45% y unos retranqueos mínimos a todos los linderos de 3 m.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

G) Cuerpos Volados

Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, en una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.

Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.

H) Parcelaciones y Segregaciones

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.

15.3.2.2. Condiciones de Uso

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

Permitido únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7 y 1.8.

C) Uso de Industria y Extractivo

Prohibido.

D) Agropecuario

Prohibido.

15.3.2.3. Condiciones Estéticas

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas prescritas en este Plan General y a lo siguiente:

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 45 % y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45°, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entremados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

15.3.3. Grado 3º**15.3.3.1. Condiciones de Volumen****A) Tipo de Edificación**

Bloque abierto de acuerdo con las alineaciones de edificación que se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

B) Alineaciones y Rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle.

C) Fondo Edificable

Se determina un Fondo Máximo Edificable en altura a partir de la alineación de edificación de 14 m.

D) Altura Máxima

La altura máxima autorizada es de TRES PLANTAS (Baja + Dos), con altura de cornisa máxima de 8,90 m. y altura de cumbrera máxima de 12,90 m

Se autoriza asimismo una altura máxima de CUATRO plantas (Baja + Tres) con altura de cornisa máxima de 11,90 m y altura de cumbrera máxima de 14,90 m en el área consolidada comprendida entre la calle García de Enterría margen derecha del río Deva antiguo matadero y límite del Conjunto Histórico en dicha calle.

E) Parcela Mínima

A los efectos de segregación se determina una parcela mínima de 500 m² con un frente mínimo de 20 m.

F) Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar al fondo máximo edificable en altura la que se determina así mismo como máxima.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

Los vuelos cerrados y los miradores que expresamente se autorizan en el párrafo siguiente computan a los efectos del cálculo del aprovechamiento al 100 %.

Las terrazas y las solanas lo serán al 50 % y los balcones no computan.

G) Cuerpos Volados

Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, en una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.

Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.

H) Parcelaciones y Segregaciones

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.

I) Retranqueos

Se dejará una separación mínima entre bloques de seis metros. Así mismo, se deberá retranquear la edificación como mínimo tres metros de todos los linderos.

15.3.3.2. Condiciones de Uso**A) Uso Residencial**

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

Permitidas únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8., la clase 2: Servicios Terciarios, en sus tipos: 2.1., 2.2. y 2.3. y la clase 3: Turismo, en sus tipos: 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

C) Uso de Industria y Extractivo

Permitido únicamente la clase Talleres, tipo Doméstico (C.1).

D) Agropecuario

Prohibido.

15.3.3.3. Condiciones Estéticas

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas previstas en este Plan General y a lo siguiente:

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 45 % y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45°, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entremados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

15.4. ZONA U.3. RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO**15.4.1.1. Condiciones de Volumen****A) Tipo de Edificación**

La edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.

B) Alineaciones y rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle.

C) Parcela mínima y ocupación máxima

La parcela mínima edificable para Edificación Aislada o Pareada será de 400 m² con una ocupación máxima del 30 %.

La parcela mínima, tanto para edificación aislada como pareada no podrá ser ocupada por más de una vivienda que tendrá la condición de ser unifamiliar.

Para Edificación Adosada, como desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución, la parcela mínima se determinará en el preceptivo Estudio de Detalle.

D) Retranqueos a linderos

Para vivienda aislada o pareada serán de 3 m. mínimo a todos los linderos y frente.

Para vivienda adosada, como desarrollo del correspondiente Sector, se definirán en el preceptivo Plan Parcial o en su caso en el Estudio de Detalle

E) Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (Baja + 1), con 6,30 m. de altura máxima de cornisa y 9,60 m. de altura total máxima.

F) Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad se establece en 0,33 m²/m² de edificabilidad bruta.

Se autoriza, en todo caso, la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

Los vuelos cerrados y los miradores que expresamente se autorizan en el párrafo siguiente computarán a estos efectos al 100 %.

Las terrazas y solanas computan al 50 % y los balcones no computan.

G) Vuelos

Se autorizan en todos sus tipos con un vuelo máximo de 1,00 m.

15.4.1.2. Condiciones de Uso**A) Residencial**

Permitido únicamente la clase vivienda en su categoría de vivienda en edificación unifamiliar.

B) Dotacional

Prohibido en todas sus clases y tipos

C) Industrial

Prohibido en todas sus clases, tipos y categorías.

D) Agropecuario

Prohibido.

15.4.1.3. Condiciones Estéticas

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 45 % y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45°, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entremados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

15.5. ZONA NÚCLEO DE RASES**15.5.1.1. Definición**

Comprende el núcleo de Rases y el entorno que aparece delimitado en los Planos de Clasificación de suelo urbano consolidado.

15.5.1.2. Condiciones de Volumen

Se mantendrán las edificaciones existentes, pudiendo ampliarse un 30% el volumen ya edificado mediante adosamiento o en su caso en hilera, no exigiéndose parcela mínima. Estas ampliaciones deberán respetar la altura máxima (altura a cornisa) de la construcción preexistente.

Se respetarán las alineaciones existentes, configuradas por los cerramientos y edificaciones existentes.

15.5.1.3. Condiciones de Uso

Se mantendrán los usos existentes, siendo admisible el turismo intensivo (3.1 y 3.2) y las instalaciones vinculadas al turismo extensivo (3.3 y 3.4).

Se considerarán usos prohibidos todos los demás.

15.5.1.4. Condiciones Estéticas

Se mantendrán las condiciones de las edificaciones existentes, debiendo ejecutarse las ampliaciones, reformas, renovaciones, restauraciones y rehabilitaciones mediante el empleo de materiales de idénticas o similares características a los dispuestos en las construcciones preexistentes, quedando en todo caso prohibidos colores estridentes en los paramentos exteriores y cubiertas, así como los carteles publicitarios luminosos y/o perpendiculares a la fachada, debiendo disponerse a base de letras sueltas metálicas o de madera.

Se prohíben cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas

15.6. ZONA A.U. ACTUACIONES UNITARIAS**15.6.1.1. Condiciones de Volumen**

Se reconocen la tipología existente y el resto de sus condiciones de volumen, entendiéndose agotado el aprovechamiento.

15.6.1.2. Condiciones de Uso

Se mantendrán los usos existentes y podrán admitirse cambios de uso en las palntas bajas siempre que éstos sean compatibles.

15.6.1.3. Condiciones Estéticas

Se mantendrán las condiciones de la edificación existente.

15.7. ZONA C.T. CONSERVACION TIPOLOGICA**15.7.1.1. Definición**

Son aquellos conjuntos ordenados y edificados simultáneamente, según un proyecto global, en los que la parcelación es regular y geométrica, y la edificación respeta una tipología arquitectónica, estando todo el ámbito de aplicación de esta Ordenanza regulado mediante el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 4 de enero de 2.001 (B.O.C. de 28 de febrero de 2.001).

15.7.1.2. Condiciones de Volumen

Se estará a lo dispuesto en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

15.7.1.3. Condiciones de Uso

Se estará a lo dispuesto en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

15.7.1.4. Condiciones Estéticas

Se mantendrán las condiciones de la edificación existente.

15.8. ZONA E.Q. EQUIPAMIENTO**15.8.1.1. Condiciones de Volumen**

A) Tipo de Edificación
Edificación aislada.

B) Altura máxima

A definir en el preceptivo Proyecto de Ejecución, de acuerdo con el uso específico y su Normativa específica.

C) Aprovechamiento

No se determina, por estar en función del uso específico a determinar en su momento.

15.8.1.2. Condiciones de Uso

A) Uso Residencial

Se autoriza la clase a), categoría vivienda en edificación unifamiliar para el servicio de vigilancia y mantenimiento de las instalaciones.

B) Uso Dotacional

Se autoriza la clase 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.2., 1.3., 1.4, 1.5. y 1.7., la clase 2, en sus tipos: 2.2. y 2.3. y la clase 3, en tu tipo 3.2.

C) Industrial

Prohibido.

D) Agropecuario

Prohibido.

15.8.1.3. Condiciones Estéticas

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa de carácter general dictada en las presentes Normas y, en todo caso, tener en cuenta la conservación del entorno.

15.9. ZONA E.L. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO**15.9.1.1. Condiciones de Aprovechamiento**

La edificabilidad en los usos acordes con estos espacios de uso público no sobrepasará 0,04 m²/m² con un máximo de 150 m² por hectárea, siendo la altura máxima permitida de 3,00 metros.

15.9.1.2. Condiciones de Uso

Usos permitidos: Escenario para espectáculos al aire libre, templetes, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios de información e higiene y kioscos de hostelería, floristería, prensa, etc.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Los espacios libres de uso público que deriven del desarrollo de planeamientos colindantes con los cauces fluviales y con las zonas de protección de cauces el único uso permitido será el de la conservación de la vegetación existente. El resto de usos estará prohibido.

15.9.1.3. Condiciones Especiales

Se potenciará la vegetación natural mediante la repoblación con especies autóctonas.

16. CAPÍTULO XIV. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO**16.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.**

Se clasifican como Suelo Rústico, de acuerdo con lo establecido en los artículos 108 y 109 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, aquellos suelos en los que concurren alguna de las circunstancias siguientes

- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que se considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.
- Que sin estar asistidos de algún valor excepcional, deban quedar preservados del desarrollo urbano por sus características físicas, su incompatibilidad con los criterios generales de ordenación establecidos en este Plan General o por estar destinados a evitar soluciones bruscas entre suelos de expansión urbana y el suelo rústico de especial protección.

Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, y su categorización es la que figura en los Planos de Clasificación.

Se establecen las siguientes clases de suelo rústico:

- Suelo Rústico Protección Ordinaria
- Suelo Rústico de Especial Protección

Dentro de la clasificación de Suelo Rústico de Especial Protección, se diferencian las siguientes categorías:

- Suelo Rústico de Especial Protección, Valores Ambientales-Conservación Hábitats.

- Suelo Rústico de Especial Protección, Ecológico-Forestal.
- Suelo Rústico de Especial Protección, Agrícola.

16.2. RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO RÚSTICO

Hasta la aprobación definitiva del Plan Regional de Ordenación del Territorio, habrá de estarse a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y, en particular, respecto de las construcciones y viviendas vinculadas a las actividades agrícolas y ganaderas, serán de obligada observancia los Criterios para la regulación de las autorizaciones de construcciones y viviendas vinculadas a explotaciones agrarias en Suelo Rústico, aprobados en sesión de 7 de mayo de 2.002 de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

16.3. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

16.3.1. Principio General

El Suelo Rústico estará sujeto a las limitaciones que se disponen, para cada categoría en este Plan General, en función de su naturaleza y destino, según se determina en los puntos siguientes, sin perjuicio de la naturaleza transitoria de este régimen jurídico.

16.3.2. Divisiones, segregaciones o fraccionamientos del suelo.

Por la propia naturaleza del Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamiento de terrenos en contra de lo dispuesto en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la legislación sectorial (agraria, forestal o de similar naturaleza), salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes, parcelaciones urbanísticas.

A los efectos de estas Normas, se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en condiciones que impliquen la transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

16.3.3. Parcelaciones Urbanísticas

Se prohíbe la parcelación urbanística en suelo rústico, considerándose como tal toda agrupación, división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

Asimismo, con carácter general y no excluyente, se considera que se produce una parcelación urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta, o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, fuese resultado de un plan de urbanización unitario.

El Ayuntamiento ejercerá las facultades que en materia de parcelaciones y segregaciones en Suelo Rústico le atribuyen los artículos 79 y 81 del Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción de determinados actos de naturaleza urbanística en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de detectarse una parcelación ilegal, el Ayuntamiento denegará las licencias que hubieren sido solicitadas, adoptará las medidas pertinentes para la restauración de la legalidad y, en todo caso, procederá a la inmediata paralización de las obras que pudieran estar en curso de ejecución, sin perjuicio, además, de las medidas disciplinarias y de reposición que procedan.

16.3.4. Transformación del suelo

Se prohíbe cualquier acto de transformación del suelo rústico que altere o pueda alterar sus rasgos esenciales.

Sin carácter excluyente, se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando concorra alguno de los supuestos siguientes:

- Que las características de pavimentación, secciones y trazado del viario de acceso sea propio de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura, existencia de bordillos y aceras, alumbrado público, etc.
- Que los cerramientos de fincas se realicen con acabados y remates elaborados, rejuntados, impostado, etc.
- Que los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y materiales.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

16.3.5. Hallazgos en el subsuelo

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberá ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento que decidirá sobre las posibles actuaciones.

16.4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE AL TRÁNSITO MOTORIZADO

16.4.1. Objeto

Dada la creciente práctica de deportes motorizados, este Plan General establece una regulación del tránsito motorizado en los suelos rústicos, siendo las determinaciones que en él se contienen de obligada observancia, teniendo por objeto impedir la evidente degradación que tales actividades vienen ocasionando sobre los valores singulares de carácter natural que asisten a estos ámbitos, debiendo el Ayuntamiento de Potes y las demás Administraciones Públicas velar por su cumplimiento.

16.4.2. Medidas de Ordenación del Tránsito Motorizado

Queda expresamente prohibido el aprovechamiento con vehículos de motor de los suelos incluidos dentro de la clasificación de suelo rústico de especial protección, Valores Ambientales-Conservación hábitats, así como en el suelo rústico de especial protección ecológico-forestal.

Con carácter general, la circulación de todo tipo de vehículos a motor se limitará a todas aquellas vías asfaltadas y pistas forestales, entendiéndose como tales aquellas vías de comunicación que discurren total o parcialmente por áreas forestales, por las que pueden circular vehículos de cuatro ruedas y se encuentran acondicionadas al efecto.

En todo caso, queda expresamente prohibida la circulación motorizada "campo a través", por sendas (caminos rurales no asfaltados de anchura igual o inferior a dos metros), por cortafuegos habilitados y por cauces secos de arroyo o por su lámina de agua.

La circulación rodada por tales lugares se realizará en las condiciones que se señalen, debiendo en todo caso estar equipados los vehículos con el dispositivo silenciador propio de su homologación, sin sobrepasar los límites admisibles de nivel sonoro establecidos en la legislación aplicable.

La velocidad máxima admisible en las pistas forestales será de 30 Km./hora.

Queda prohibida la circulación motorizada en grupo, entendiéndose por tal, el paso sucesivo de más de 7 vehículos a motor que, en todo caso, deberán ir separados por una distancia mínima de 75 metros.

Estará permitido el tránsito motorizado fuera de vías acondicionadas al efecto o en grupos mayores de los delimitados en el párrafo anterior, siempre que se crea

necesario para realizar funciones de vigilancia u otras relacionadas con la defensa nacional, gestión técnica de los predios, reservadas a personal de las distintas Administraciones, obras, trabajos y actividades científicas y educativas que se realicen dentro de dichos montes, así como en casos de emergencia o de fuerza mayor. En los supuestos de ejecución de los aprovechamientos, obras y otras actividades científicas y educativas que se realicen dentro de dichos montes, se precisará la previa autorización de la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente, que se solicitará aportando documentación en la que se describa tipo y número de vehículos, itinerario o recorrido y, finalmente, medios organizativos y auxiliares con los que cuente.

Los recorridos de las pruebas deportivas habrán de transcurrir por vías asfaltadas y pistas forestales, no autorizándose por sendas o "campo a través", y habrán de respetarse las limitaciones previstas en la Ordenanza Municipal sobre emisión de ruidos, vibraciones y otras formas de energía.

Todas las pruebas o competiciones deportivas deberán estar expresamente avaladas por las correspondientes Federaciones Deportivas, que habrán de atender las medidas para la protección de la naturaleza que dicte la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente, que sean necesarios en cada caso, además de las autorizaciones que prevé la legislación de tráfico.

Para la realización de las competiciones deportivas señaladas será condición necesaria la conformidad de los propietarios de los montes por donde discurra la prueba.

En cualquier tipo de competición deportiva motorizada que transcurre por terrenos propiedad del Ayuntamiento de Potes, se exigirá el depósito de una fianza acorde con los daños y perjuicios se puedan ocasionar.

16.5. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, VALORES AMBIENTALES-CONSERVACIÓN HÁBITATS

16.5.1. Definición

Quedan integrados dentro de esta clasificación los tres Lugares de Importancia Comunitaria Río Deva, Río Quiviesa y Liébana, además de diversas formaciones que se encuentran incluidas en la Directiva Hábitats.

Se incluyen los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, lechos de lagunas y acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos, aplicándose a todos los cauces existentes en el territorio municipal, tanto conitnuos como discontinuos, a las lagunas y humedales.

Igualmente, se clasifican como suelos rústicos de especial protección Valores Ambientales-Conservación Hábitats aquellos espacios en que se detectan tipos de vegetación carrascal, alcornocal y robledal.

Aparece delimitado en los Planos de Clasificación.

16.5.2. Delimitación en zonas

Dentro del Suelo Rústico de Especial Protección, Valores Ambientales-Conservación Hábitats, donde se ha detectado vegetación de ribera, se han diferenciado las siguientes zonas:

- *Cauce natural*: de una corriente continua o discontinua, es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerará como caudal de mayor crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- *Riberas*: las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.
- *Márgenes*: los terrenos que lindan con los cauces.
- *Zona de servidumbre*: las márgenes están sujetas en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

16.5.3. Condiciones de Uso

16.5.3.1. Carrascal, Alcornocal y Robledal

Se admitirán aquellos usos tendentes a su conservación, regeneración y aprovechamiento conforme a los Planes aprobados por la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza, sin que se admita su urbanización o edificación, excepto las construcciones o infraestructuras destinadas al servicio del monte en que se ubiquen.

Además de las que ya se contienen en este Plan General, el Ayuntamiento de Potes, en su caso en colaboración con la Administración competente, adoptará las medidas necesarias para garantizar la conservación de estas masas arbóreas y las funciones en las que intervienen.

16.5.3.2. Cauces naturales:

Queda prohibida toda modificación de las condiciones naturales (cambios de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.) de los cauces naturales, salvo redacción de un Plan Especial que estudie esta posibilidad única y exclusivamente por razones de interés público. Si se realizase este Plan Especial, éste deberá contener un estudio de la situación existente y de impactos previsibles.

Se permite el uso agrícola y ganadero, siempre que se no alteren las condiciones naturales.

Se admiten las instalaciones necesarias para el mantenimiento de las condiciones naturales del río, obras para facilitar el desove del salmón, la trucha y demás especies faunísticas del río, todas ellas sujetas a licencia tras la redacción y aprobación de un Plan Especial.

Las detracciones de agua de los cauces fluviales deberá realizarse teniendo en cuenta la necesidad de garantizar un caudal ecológico en el cauce de que se trate, calculado en función de las necesidades de las especies piscícolas y flora existente en el mismo. En caso de que el número de detracciones en un determinado cauce pueda suponer pérdida de los valores ambientales del mismo, se deberá limitar la concesión de las mismas.

16.5.3.3. Zona de servidumbre

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

- A. Paso para servicio de personal de vigilancia.
- B. Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- C. Paso para el salvamento de personas o bienes.
- D. Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el párrafo anterior, correspondiendo el otorgamiento de las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas al Organismo de Cuenca.

16.5.4. Otras determinaciones

En el ámbito del Suelo Rústico de Especial Protección, Valores Ambientales-Conservación Hábitats, queda expresamente prohibido:

- Los actos de edificación de cualquier clase, tipología o volumen, salvo que se trate de edificaciones destinadas a los usos autorizados en los anteriores puntos A y C, alcanzando esta prohibición a la vivienda unifamiliar inclusive las vinculadas a actividades agrícolas y ganaderas
- La acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza o el lugar en que se depositen,

que puedan constituir un mínimo riesgo para la conservación de estos ámbitos.

- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. Asimismo, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando suponga un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- Cualquier tipo de vertido, directo o indirecto, en los cauces, resultando indiferente a efectos de esta prohibición la naturaleza de los vertidos y de los cauces.
- La prohibición establecida en el apartado anterior alcanza a los vertidos que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsa o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen a través de emisario y provenientes de una depuradora de un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o cualquier condición en el agua que directa o indirectamente implique una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con su función ecológica.
- El aprovechamiento de estos suelos con vehículos de motor.
- El aprovechamiento forestal de los hábitats.
- La apertura de nuevas pistas excepto en casos motivados y debidamente justificados por la Administración competente.
- La instalación de antenas, postes eléctricos y elementos de infraestructura de similar naturaleza.

En todo caso, los usos permitidos y autorizables deberán disponerse de la forma que provoque menor alteración de las condiciones naturales de estos suelos, sin que se permita que su transformación afecte a sus valores esenciales y a la función ecológica que les es propia.

Para cualquier actuación en suelos emplazados dentro de los límites establecidos para el Lugar de Importancia Comunitaria Río Deva será obligatorio solicitar el informe preceptivo de afección a la Red Natura 2000.

Para cualquier actuación en suelos emplazados dentro de los límites establecidos para el Lugar de Importancia Comunitaria de Liébana será obligatorio solicitar el informe preceptivo de afección a la Red Natura 2000, a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza, salvedad hecha de aquellas actividades integradas dentro de un Plan de Ordenación de Montes o un Plan de Ordenación de los Recursos Forestales en vigor, cuyo desarrollo se ajusta a criterios de gestión sostenible de este ambiente natural y, como consecuencia, a lo exigible a un territorio situado dentro de un Lugar de Importancia Comunitaria.

No obstante, ninguno de los usos permitidos en este suelo podrá llevar aparejado la apertura de nuevos accesos a las carreteras de titularidad autonómica, debiendo resolverse el tráfico rodado a través del viario local.

16.6. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, ECOLÓGICO-FORESTAL

16.6.1. Definición

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos cuyos ecosistemas tienen un notable valor natural, por lo que su clasificación tiene por objeto evitar la desaparición de algún tipo de vegetación o especie arbórea autóctona, procurando el mantenimiento de su estado natural.

16.6.2. Delimitación

Estos suelos aparecen delimitados en los Planos de Clasificación.

16.6.3. Condiciones de Uso

El uso recomendado es el mantenimiento del estado natural de los hábitats comprendidos dentro de este tipo de suelos con la finalidad de preservar sus valores ambientales.

En el caso de las formaciones de matorral-tojal-brezal deberán articularse las medidas que posibiliten las condiciones más favorables para lograr su regeneración ambiental y la recuperación de los ecosistemas que originariamente ocupaban estos suelos (encinares, alcornocales, robledales).

Se establece la siguiente relación de usos:

- Usos Permitidos
 - Regeneración del ecosistema y del paisaje
 - Recreo extensivo, quedando expresamente prohibida la construcción de cualquier edificación o instalación asociada.
- Usos Autorizables
 - Edificaciones e instalaciones relacionadas con la actividad forestal, quedando prohibida expresamente la vivienda unifamiliar aun cuando esté vinculada a la actividad forestal.
 - Aprovechamiento forestal autorizado por la Administración competente, orientado a la explotación racional y sostenible de los mismos, primando la sustitución de especies alóctonas de aprovechamiento rápido por especies autóctonas. El aprovechamiento forestal será aprobado mediante el correspondiente plan establecido por la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
 - Actividades cinegéticas, correspondiendo su autorización a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
 - Ganadería extensiva, correspondiendo su autorización a la Dirección General de Montes y Conservación de la Naturaleza.
 - Repetidores de señales
 - Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que no puedan empalzarse en otro tipo de suelo.
- Usos prohibidos
 - Todos los demás.

No obstante, ninguno de los usos permitidos en este suelo podrá llevar aparejado la apertura de nuevos accesos a las carreteras de titularidad autonómica, debiendo resolverse el tráfico rodado a través del viario local.

16.6.4. Condiciones de Edificación

Las edificaciones serán en planta baja, con una altura máxima a cara inferior del alero de 3 metros y 5 metros a la cumbre.

La superficie máxima construida será de 100 m².

A los efectos edificatorios, se exigirá una parcela mínima de 6.000 m².

Se exceptúan las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que tendrán las condiciones de volumen necesarias para su objeto.

16.6.5. Condiciones Estéticas

Los materiales a emplear tendrán una textura y color que se integren sin tensión alguna en el paisaje.

El emplazamiento de las edificaciones será aquel que no altere o interrumpa la línea del horizonte al ser contemplada desde carreteras, caminos, equipamientos o espacios libres.

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier tipo y dimensión.

16.7. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, AGRÍCOLA**16.7.1. Definición**

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas de la vega destinadas al cultivo agrícola de regadío, así como prados para pasto y siega en general, teniendo singular relevancia los terrenos destinados en la actualidad al cultivo de la vid y aquellos otros potencialmente aptos para el cultivo.

16.7.2. Delimitación

Estos suelos aparecen delimitados en los Planos de Clasificación.

16.7.3. Condiciones de Uso

El uso preferente de estos suelos será el mantenimiento de la actividad agroganadera, pudiendo desarrollarse actuaciones conducentes a la regeneración ambiental que guarden relación con la naturaleza del suelo.

Se establece la siguiente relación de usos:

- Usos Permitidos
 - Ganadería extensiva
 - Actividades que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según Planes y Normas del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura.
 - Recreio extensivo
- Usos Autorizables
 - Edificaciones vinculadas a la actividad agraria, quedando expresamente prohibidas las viviendas unifamiliares.
 - Actividades cinegéticas
 - Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que no puedan emplazarse en otro tipo de suelo.
- Usos Prohibidos
 - Todos los demás.

No obstante, ninguno de los usos permitidos en este suelo podrá llevar aparejado la apertura de nuevos accesos a las carreteras de titularidad autonómica, debiendo resolverse el tráfico rodado a través del viario local.

16.7.4. Condiciones de Edificación

El tipo de edificación será aislada, con una separación mínima a linderos de 10 metros, a edificaciones de 20 metros y a eje de camino rural o vía pública de 15 metros.

La altura máxima a cara inferior del alero de 3 metros y 5 metros a la cumbre.

La superficie máxima construida será de 60 m².

A los efectos edificatorios, se exigirá una parcela mínima de 6.000 m².

Se exceptúan las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que tendrán las condiciones de volumen necesarias para su objeto.

16.7.5. Condiciones Estéticas

Los materiales a emplear tendrán una textura y color que quede adecuadamente integrada en el paisaje, empleándose preferentemente madera y colores tenues, estando prohibida la plaqueta y el ladrillo visto.

Los huecos de fachada no podrán asimilarse a los propios para vivienda, por lo que, además del hueco de entrada, sólo podrán abrirse otros huecos cuya parte inferior diste un mínimo de 2'50 metros del suelo.

16.8. SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ORDINARIA.**16.8.1. Definición**

Se clasifican como Suelo Rústico Protección Ordinaria aquellos terrenos en los que no concurren los requisitos fácticos para merecer la clasificación de suelo urbano o valores singulares que motiven su clasificación como suelo rústico de especial protección, debiendo quedar preservados del proceso urbanizador por sus características físicas o para evitar soluciones bruscas entre el suelo urbano y el suelo rústico de especial protección.

En algunos casos, comprende áreas de terreno que con un cierto grado de consolidación, a base de vivienda unifamiliar aislada.

16.8.2. Delimitación

Aparece delimitado en los Planos de Clasificación.

16.8.3. Condiciones de Uso

- Usos Permitidos.
 - Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de los predios, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación, siendo en este último caso de obligado cumplimiento las exigencias del artículo 114 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
 - Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.
 - Las actuaciones y usos específicos que quepa justificadamente considerar de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque sea imprescindible su ubicación en suelo rústico.
 - Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.
 - Las obras de renovación y reforma de las construcciones preexistentes que no estén declaradas fuera de ordenación o no sean susceptibles de tal declaración de acuerdo con los criterios objetivos que a tal fin se contienen en este Plan General.
- Usos Autorizables
 - Podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural, así como viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando así se contemple expresamente en el planeamiento territorial, en los términos previstos en el artículo 113.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

- Usos Prohibidos
 - Todos los demás.

No obstante, ninguno de los usos permitidos en este suelo podrá llevar aparejado la apertura de nuevos accesos a las carreteras de titularidad autonómica, debiendo resolverse el tráfico rodado a través del viario local.

16.8.4. Parcelaciones y Parcela Mínima.

Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, en su ámbito se prohíben las Parcelaciones Urbanísticas de acuerdo con lo determinado en esta Normativa.

A los efectos de estas Normas para el Suelo Rústico de Protección Ordinaria y para el uso que expresamente se autorizan se determina la siguiente Parcela Mínima:

- A los efectos edificatorios: 2.500 m².
- A los efectos de segregación: No podrán efectuarse segregaciones que den como resultado parcelas inferiores a la mínima agrícola que para el municipio de Potes está fijada en 6.000 m².

16.8.5. Condiciones de la Edificación.

16.8.5.1. Condiciones de Volumen.

Para la construcción de la vivienda unifamiliar aislada se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- A) Tipo de Edificación.

Únicamente se autoriza la Vivienda Aislada.

- B) Alineaciones y Rasantes.

Serán las definidas en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

- C) Separación a linderos.

Se establece una separación mínima de la edificación a las fincas colindantes de 10 m.

- D) Altura Máxima.

La altura máxima de las viviendas no será superior a 8 metros medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera, y la ocupación de la parcela no superará el 10 por 100 de su superficie bruta.

- E) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima autorizable sobre parcela bruta será de 0,10 m²/m².

- F) Vuelos.

Se autorizan en todos sus tipos con un vuelo máximo de 1,00 m.

16.8.5.2. Condiciones Estéticas.

Se estará a lo que se determina con carácter general en esta normativa y, en todo caso, a lo siguiente:

- Las cubiertas serán inclinadas con terminación de teja, de color pardo rojizo.

- Las fachadas serán de piedra y madera, quedando prohibida la utilización de cromatismos estridentes.

17. ZONA DE CONFLICTO

17.1. DELIMITACIÓN

Es el ámbito geográfico delimitado en los Planos de Información cuya singularidad viene dado porque se encuentra sujeta a una resolución firme la resolución sobre su pertenencia al término municipal de Potes o al término municipal de Cillorigo.

17.2. RÉGIMEN JURÍDICO

En tanto no se resuelva la controversia existente en torno a esta área no es posible establecer desde este Plan su régimen jurídico urbanístico, en aras al más elemental principio de seguridad jurídica.

Una vez quede resuelta la controversia, si se declara que pertenece al término municipal de Potes, el Ayuntamiento deberá introducir el régimen urbanístico de este suelo mediante una Modificación Puntual del Plan, tomando como referencia a tales efectos el régimen urbanístico de los suelos colindantes.

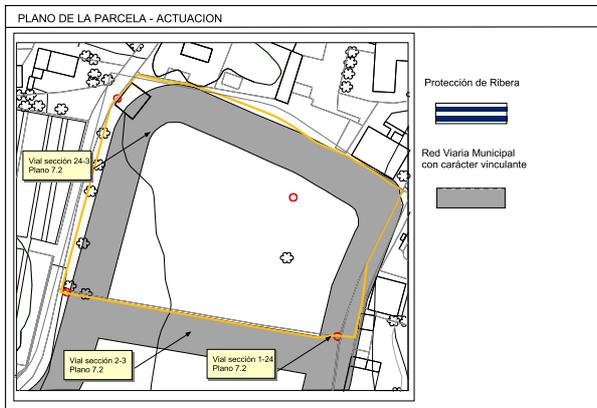
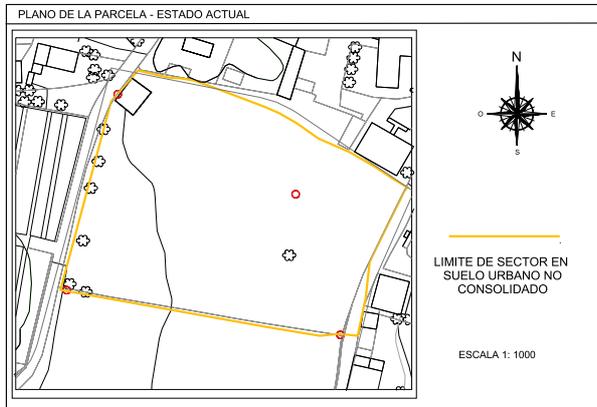
18. CAPÍTULO XV. FICHAS PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-1		
DATOS GENERALES		
Identificación Plano	SECTOR 1 (SUNC-1) Clasificación suelo urbano no consolidado	
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		
Figura de ordenación Sistema de actuación Plazo	Plan Parcial Compensación Cuatro años	
PARÁMETROS		
Superficie Bruta	5.751 m ²	
Aprovechamiento medio	0,50 m ² /m ²	
Coefficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonómico.- 0'90 Residencial Reg. General.- 0'80 Residencial Reg. Especial.- 0'65 Otros Usos: 1'00	
Densidad	Vivienda Libre: 35 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonómico: 35/viv/Ha Vivienda Reg. General: 45/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha	
Tipología Unifamiliar		
Número de plantas B + 1		
Cesiones	Viario	2,055 m ²
Reserva equipamientos	Espacios libres	1.000 m ²
Aparcamientos	555 m ²	
	2/ 100 m ² construidos	
OBSERVACIONES		

- Ordenanza de Referencia: Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.2
- Los espacios libres se situarán en colindancia con el vial trazado por el viento Oeste, y deberán cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento de Planeamiento
- La ejecución del viario descrito tiene carácter vinculante, sin perjuicio del ajuste de su trazado en el Proyecto de Urbanización
- Para la ejecución del viario será preceptivo solicitar autorización al Organismo de Cuenca
- El cálculo de la superficie máxima construible y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso coincide con la superficie bruta. La densidad máxima será la resultante de aplicar el coeficiente sobre la superficie neta del sector, que en este caso coincide con la superficie bruta.
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.

PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DENITIVA	IDENTIFICACION SUNC-1
---	--------------------------



SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-2

DATOS GENERALES

Identificación Plano	SECTOR 2 (SUNC-2) Clasificación suelo urbano no consolidado
----------------------	--

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

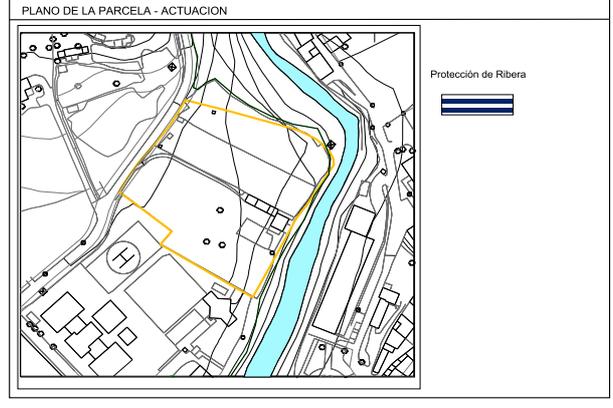
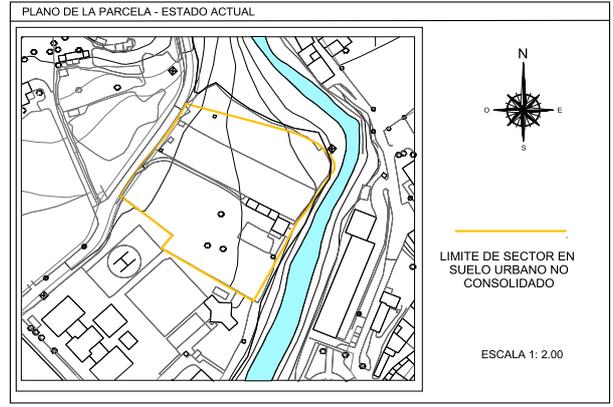
PARÁMETROS

Superficie bruta	8.232 m ²
Aprovechamiento medio	0'38 m ² /m ²
Coefficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonómico.- 1'00 Residencial Reg. General.- 0'80 Residencial Reg. Especial.- 0'65 Otros Usos: 1'00
Densidad	Vivienda Libre: 35 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonómico: 40 viv/Ha Vivienda Reg. General: 45 viv/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha Bloque Abierto
Tipología	B + 2
Número de plantas	B + 2
Cesiones espacios libres	1.609 m ²
Reserva equipamientos	1.500 m ²
Aparcamientos	2/ 100 m ² construidos

OBSERVACIONES

- Ordenanza de Referencia; Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.3
- Los espacios libres de cesión obligatoria se emplazarán en de tal forma que ocupen la totalidad del suelo afectado por la banda de protección de riberas, y deberán cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento de Planeamiento
- Se prohíbe la ocupación del subsuelo de los espacios libres de cesión obligatoria.
- El desarrollo de este Sector requerirá la previa autorización del Organismo de Cuenca
- El cálculo de la superficie máxima construable y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso coincide con la superficie bruta. La densidad máxima será la resultante de aplicar el coeficiente sobre la superficie neta del sector, que en este caso coincide con la superficie bruta.
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.

PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICACION SUNC-2
---	--------------------------



SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-3

DATOS GENERALES

Identificación Plano	SECTOR 3 (SUNC-3) Clasificación suelo urbano no consolidado
----------------------	--

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de ordenación:	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

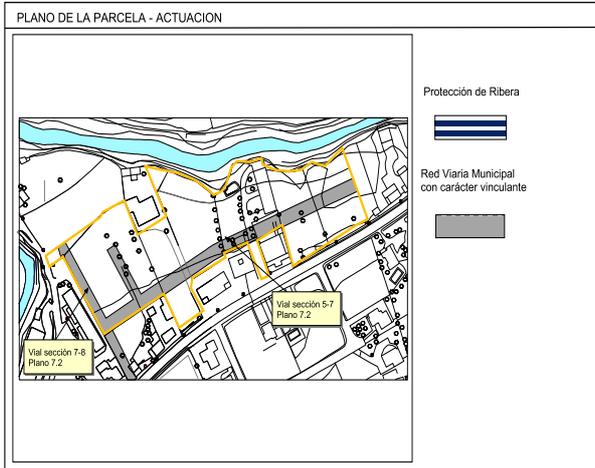
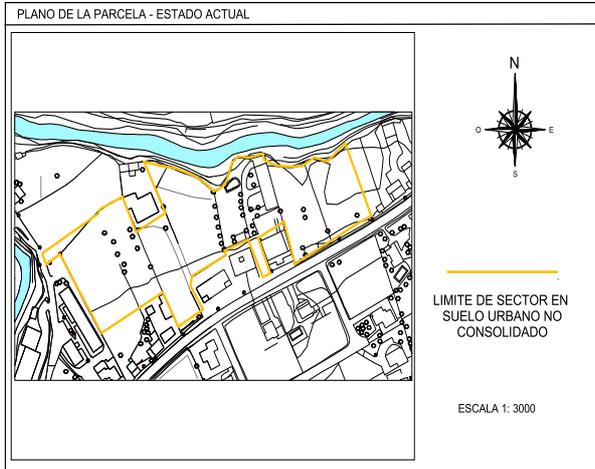
PARÁMETROS

Superficie bruta	20.328 m ²
Aprovechamiento medio	0'48 m ² /m ²
Coefficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonómico.- 1'00 Residencial Reg. General.- 0'80 Residencial Reg. Especial.- 0'65 Otros Usos: 1'00
Densidad	Vivienda Libre: 40 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonómico: 45viv/Ha Vivienda Reg. General: 50 viv/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha Bloque Abierto
Tipología	B + 2
Número de plantas	B + 2
Cesiones	Vialío 4.562 m ² Espacios libres 2.856 m ²
Reserva equipamiento	1.300 m ²
Aparcamientos	2/ 100 m ² construidos

OBSERVACIONES

- Ordenanza de Referencia; Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.3
- El trazado del vial público de nueva creación tiene carácter vinculante, sin perjuicio de su ajuste en el Proyecto de Urbanización.
- Los espacios libres de cesión obligatoria se emplazarán en de tal forma que ocupen la totalidad del suelo afectado por la banda de protección de riberas, respetando los requisitos del Reglamento de Planeamiento.
- El desarrollo de este Sector requerirá la previa autorización del Organismo de Cuenca
- El cálculo de la superficie máxima construable y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso coincide con la superficie bruta. La densidad máxima será la resultante de aplicar el coeficiente sobre la superficie neta del sector, que en este caso coincide con la superficie bruta.
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.

PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICACION SUNC-3
---	--------------------------



19. FICHAS PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SUR-1 ALBANES

DATOS GENERALES

Identificación Plano	SECTOR 1 (SUR-1) Delimitación de Suelo Urbanizable
----------------------	---

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Instrumento de ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Cooperación
Plazo	Dos años

PARÁMETROS

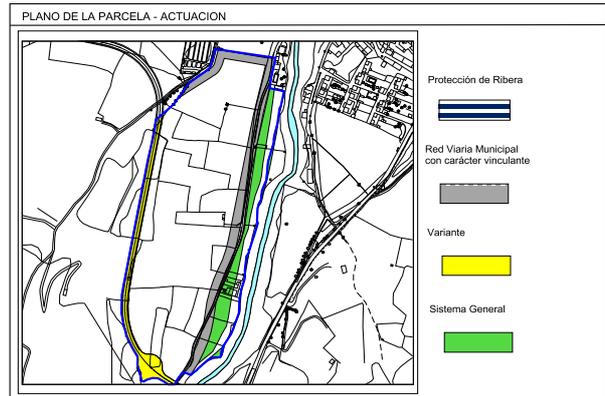
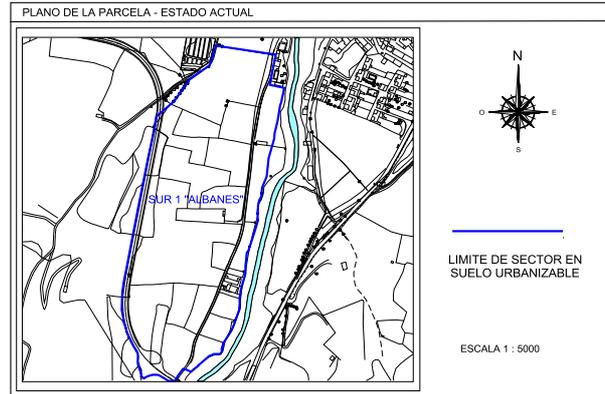
Superficie bruta	84.490 m ²
Aprovechamiento medio	0,32 m ² / m ²
Coefficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonomico.- 0'90 Residencial Reg. General.- 0'75 Residencial Reg. Especial.- 0'65 Otros Usos: 1'00
Densidad	Vivienda Libre: 25 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonomico: 30viv/Ha Vivienda Reg. General: 40 viv/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha Bloque Abierto
Tipología	B + 2
Número de plantas	Vialio (variante) 5.275 m ²
Cesiones Sistema General	Espacios libres 11.657 m ²
Cesiones Sistema Local	Vialio 9.061 m ²
Reserva Equipamiento	Espacios libres 8.449 m ²
Aparcamientos	2/ 100 m ² Construidos

OBSERVACIONES

- Ordenanza de Referencia: Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.3 para VPO y Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.2 para vivienda libre
- Los propietarios tendrán el deber de ceder el suelo destinado a la ejecución de la variante, pero no su urbanización
- Los espacios libres del sistema general se localizan en colindancia con el río Quijuesa.

- El 25% de la superficie destinada a usos residenciales se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, destinando un mínimo del 10% para la construcción de viviendas de protección oficial régimen especial.
- Los espacios libres deberán cumplir los requisitos del Reglamento de Planeamiento
- El cálculo de la densidad, superficie máxima construible y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso será la resultante de deducir de la superficie bruta la superficie destinada a sistemas generales (superficie neta 67.558 m²).
- Al menos una de las plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.

PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICACION SUR-1
---	-------------------------



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SUR-2 SANTA OLAJA

DATOS GENERALES

Identificación Plano	SECTOR SUR 2 "SANTA OLAJA" Delimitación de Suelo Urbanizable
----------------------	---

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de Ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

PARÁMETROS

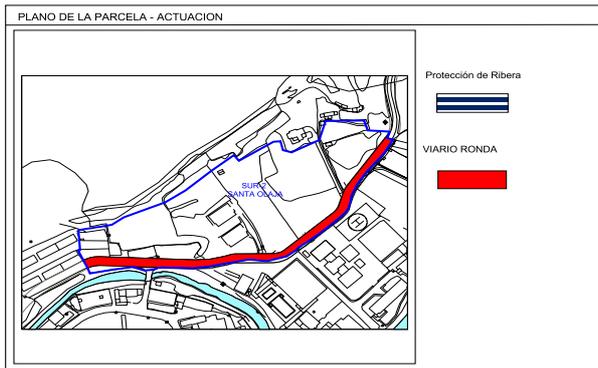
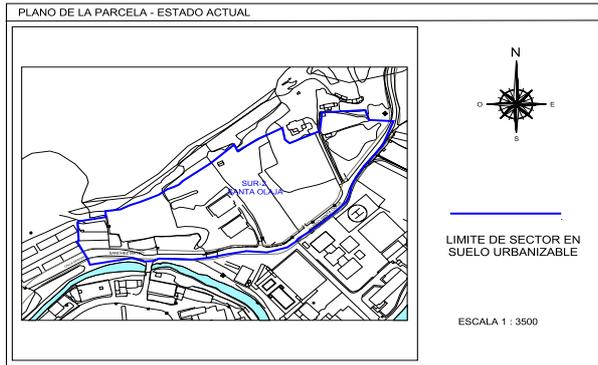
Superficie bruta	31.435 m ²
Aprovechamiento medio	0'40 m ² /m ²
Coefficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonomico.- 0'90 Residencial Reg. General.- 0'75 Residencial Reg. Especial.- 0'65 Otros Usos: 1'00
Densidad	Vivienda Libre: 30 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonomico: 35viv/Ha Vivienda Reg. General: 45 viv/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha Bloque Abierto
Tipología	B + 2
Número de plantas	Vialio (ronda) 3.617 m ²
Cesiones Sistema General	Espacios libres 3.143 m ²
Cesiones Sistema Local	Reserva equipamiento 1.335 m ²
Reserva equipamiento	Aparcamientos 2/ 100 m ² construidos

OBSERVACIONES

- Ordenanza de Referencia: Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.3

- El trazado del viario ronda tiene carácter vinculante, sin perjuicio del ajuste de su trazado en el Proyecto de Urbanización
- Los espacios libres se emplazarán en colindancia con la zona de protección de ribera, la cual determinará su ordenación, debiendo cumplir en todo caso los requisitos del Reglamento de Planeamiento.
- Se prohíbe la ocupación del subsuelo de los espacios libres de cesión obligatoria
- El cálculo de la densidad, superficie máxima construible y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso será la resultante de deducir de la superficie bruta la superficie destinada a sistemas generales (superficie neta 27.728 m²).
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.

PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICACION SUR-2
---	-------------------------



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SUR-3 FONFRÍA

DATOS GENERALES

Identificación Plano	SECTOR SUR 3 "FONFRÍA" Delimitación de Suelo Urbanizable
----------------------	---

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de Ordenación Sistema de actuación Plazo	Plan Parcial Compensación Cuatro años
---	---------------------------------------

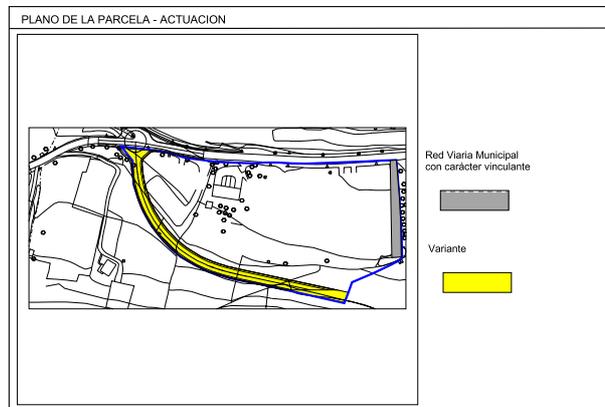
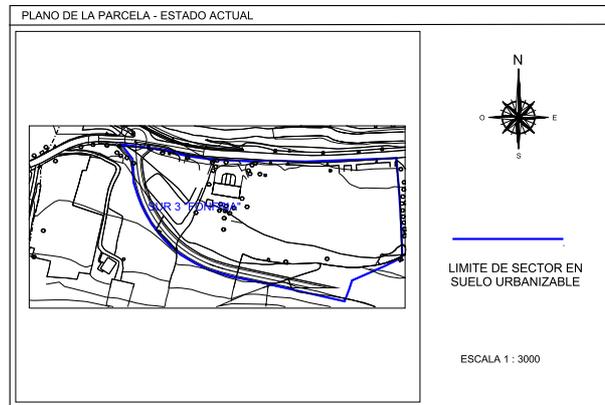
PARÁMETROS

Superficie bruta	25.557 m ²
Aprovechamiento medio	0'32 m ² /m ²
Coefficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonómico.- 0'90 Residencial Reg. General.- 0'80 Residencial Reg. Especial.- 0'65 Otros Usos: 1'00
Densidad	Vivienda Libre: 20 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonómico: 35viv/Ha Vivienda Reg. General: 45 viv/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha
Tipología	Unifamiliar
Número de plantas	B + 1
Cesiones Sistema General	Viario (ronda) 2.715 m ²
Cesiones Sistema Local	Espacios libres 2.555 m ²
Reserva equipamiento	877 m ²
Aparcamientos	2/ 100 m ² construidos

OBSERVACIONES

- Ordenanza de Referencia: Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.2
- El trazado del viario ronda tiene carácter vinculante, sin perjuicio del ajuste de su trazado en el Proyecto de Urbanización
- Se prohíbe la ocupación del subsuelo de los espacios libres de cesión obligatoria
- El cálculo de la densidad, superficie máxima construible y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso será la resultante de deducir de la superficie bruta la superficie destinada a sistemas generales (superficie neta 22.842 m²).
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.
- Los espacios libres deberán cumplir en todo caso los requisitos del Reglamento de Planeamiento.

PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICACION SUR-3
---	-------------------------



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SUR-4 LA TEJERA

DATOS GENERALES

Identificación Plano	SECTOR SUR 4 "LA TEJERA" Delimitación de Suelo Urbanizable
----------------------	---

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de Ordenación Sistema de actuación Plazo	Plan Parcial Compensación Cuatro años
---	---------------------------------------

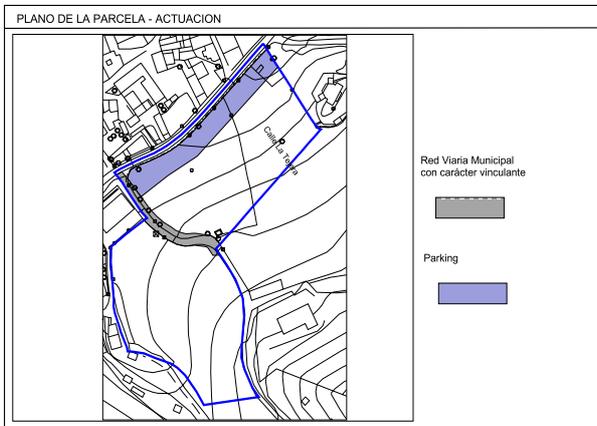
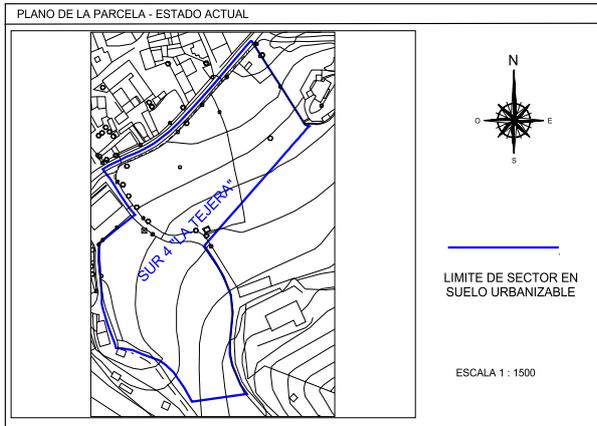
PARÁMETROS

Superficie bruta	20.923 m ²
Aprovechamiento medio	0'32 m ² /m ²
Coefficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonómico.- 0'90 Residencial Reg. General.- 0'75 Residencial Reg. Especial.- 0'65 Otros Usos: 1'00
Densidad	Vivienda Libre: 20 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonómico: 35viv/Ha Vivienda Reg. General: 45 viv/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha
Tipología	Unifamiliar
Número de plantas	B + 1
Cesiones Sistema General	Parking 2.297 m ² Equipamiento 2.000 m ² (Casa-Cuartel)
Cesiones Sistema Local	Espacios libres 2.092 m ² Equipamientos 639 m ²
Aparcamientos	2/ 100 m ² construidos

OBSERVACIONES

- Ordenanza de Referencia: Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.2
- El desarrollo de este sector se ajustará estrictamente a los condicionantes recogidos en la E.I.A. de este Plan General, debiendo situarse los espacios libres en la parte superior del sector.
- El cálculo de la densidad, superficie máxima construible y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso será la resultante de deducir de la superficie bruta la superficie destinada a sistemas generales (superficie neta 16.326 m²).
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.
- Los espacios libres deberán cumplir en todo caso los requisitos del Reglamento de Planeamiento.

PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICACION SUR-4
---	-------------------------



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SUR-5 PARQUE EMPRESARIAL

DATOS GENERALES

Identificación Plano	SECTOR SUR 5 "PARQUE EMPRESARIAL" Delimitación de Suelo Urbanizable
----------------------	--

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de Ordenación Sistema de actuación Plazo	Plan Parcial Cooperación Dos años
---	---

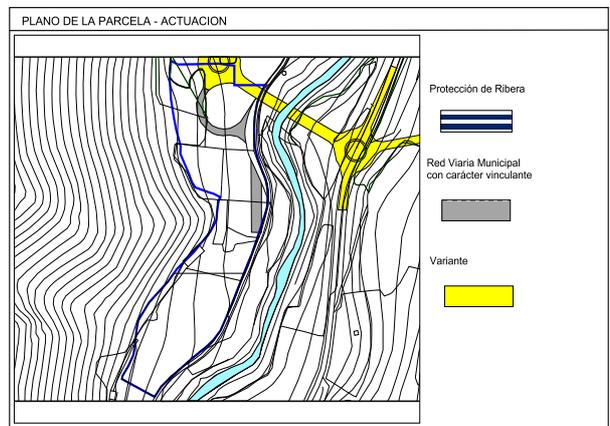
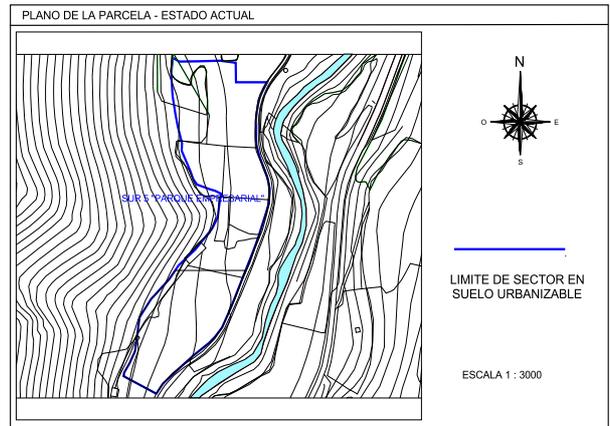
PARÁMETROS

Superficie bruta	18.156 m ²
Aprovechamiento medio	0'50 m ² /m ²
Tipología	Nave adosada
Altura máxima a cumbre	9 m.
Cesiones Sistema General	Vialio (variante) 733 m ²
Cesiones Sistema Local	Espacios libres 1.815 m ²
Reserva equipamientos	1,045 m ²
Aparcamientos	2/ 100 m ² construidos

OBSERVACIONES

- Los propietarios tendrán el deber de ceder el suelo destinado a la ejecución de la variante, pero no su urbanización
- El desarrollo de este sector se ajustará estrictamente a los condicionantes recogidos en la E.I.A. de este Plan General, debiendo situarse los espacios libres en la parte superior del sector.
- Se dispondrán pantallas vegetales, mediante plantación de especies arbóreas autóctonas, para minimizar la visualización de las edificaciones desde la carretera nacional
- Las edificaciones se pintarán de colores ocres, con cubiertas a dos aguas
- El cálculo de la densidad, superficie máxima construible y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso será la resultante de deducir de la superficie bruta la superficie destinada a sistemas generales (superficie neta 17.423 m²).
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.
- Los espacios libres deberán cumplir en todo caso los requisitos del Reglamento de Planeamiento.

PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICACION SUR-5
---	-------------------------



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SUR-6

DATOS GENERALES

Identificación Plano	SECTOR SUR 6 Delimitación de Suelo Urbanizable
----------------------	---

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de Ordenación Sistema de actuación Plazo	Plan Parcial Compensación Cuatro años
---	---

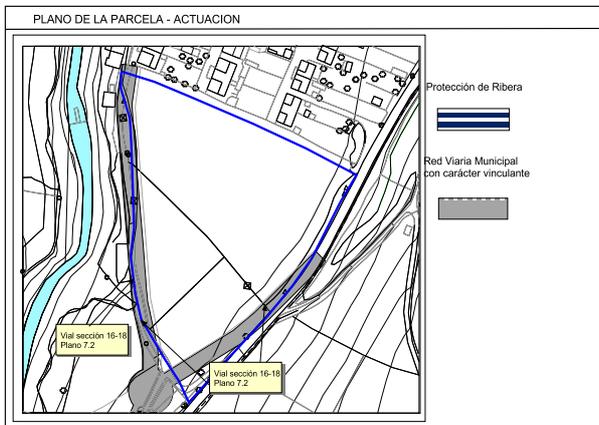
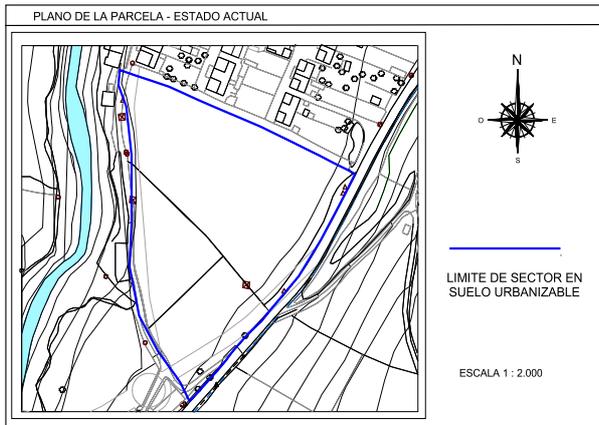
PARÁMETROS

Superficie bruta	15.919 m ²
Aprovechamiento medio	0'32 m ² /m ²
Coeficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonómico: 0'90 Residencial Reg. General: 0'80 Residencial Reg. Especial: 0'65 Otros Usos: 1'00
Densidad	Vivienda Libre: 20 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonómico: 30/vi/Ha Vivienda Reg. General: 40/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha
Tipología	Unifamiliar
Número de plantas	B + 1
Cesiones Sistema Local	Espacios libres 1.591 m ²
Reserva equipamientos	611 m ²
Aparcamientos	2/ 100 m ² construidos

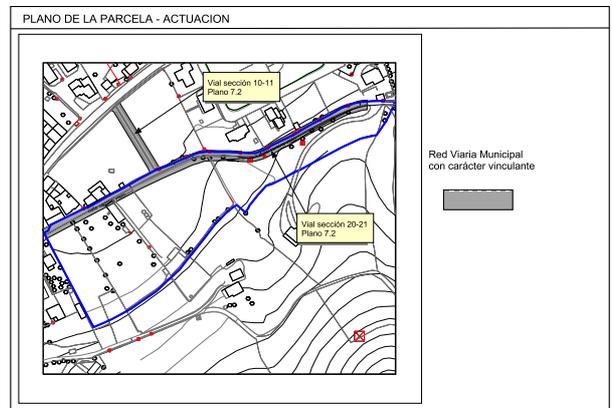
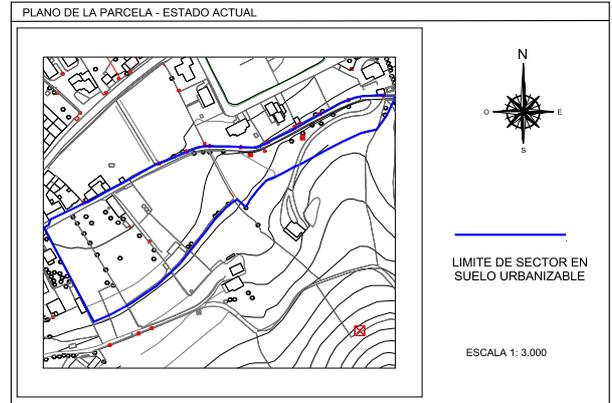
OBSERVACIONES

- Ordenanza de Referencia: Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.2
- El desarrollo de este sector lleva aparejada la ejecución de la ampliación de la calle del Tuyo de acuerdo con la sección prevista en el plano de viario de nueva creación.
- El cálculo de la densidad, superficie máxima construible y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso coincide con la superficie bruta del sector.
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.
- Los espacios libres deberán cumplir en todo caso los requisitos del Reglamento de Planeamiento.

PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICACION SUR-6
---	-------------------------



PGOU DE POTES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICACION SUR-7
---	-------------------------



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SUR-7

DATOS GENERALES

Identificación Plano	SECTOR SUR 7 Delimitación de Suelo Urbanizable
----------------------	---

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de Ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

PARÁMETROS

Superficie bruta	20.443 m ²
Aprovechamiento medio	0'32 m ² /m ²
Coefficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonómico.- 0'90 Residencial Reg. General.- 0'80 Residencial Reg. Especial.- 0'65 Otros Usos: 1'00
Densidad	Vivienda Libre: 20 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonómico: 30/vi/Ha Vivienda Reg. General: 40/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha
Tipología	Unifamiliar
Número de plantas	B + 1
Cesiones Sistema Local	Espacios libres 2.044 m ²
Reserva equipamientos	785 m ²
Aparcamientos	2/ 100 m ² construidos

OBSERVACIONES

- Ordenanza de Referencia: Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.2
- El desarrollo de este sector lleva aparejada la ejecución de la ampliación del camino viejo de acuerdo con la sección prevista en el plano de viario de nueva creación.
- El cálculo de la densidad, superficie máxima construable y edificabilidad lucrativa máxima se realizará aplicando los coeficientes sobre la superficie neta del sector, que en este caso coincide con la superficie bruta del sector.
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.
- Los espacios libres deberán cumplir en todo caso los requisitos del Reglamento de Planeamiento.

- 4.- CATALOGO DE ELEMENTOS SINGULARES
- 5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Presentación

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Potes se acomete por iniciativa del Ayuntamiento de Potes, de conformidad con el acuerdo adoptado por unanimidad en sesión plenaria celebrada el día 18 de marzo de 2.002.

El presente documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Potes ha sido elaborado por el equipo externo "Consultoría de Urbanismo de Cantabria S.L.", dirigido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Don Juan E. Hernández Polanco, el Arquitecto Don Federico Hormaechea San Emeterio, y el Abogado Urbanista Don Pablo Sámano Bueno.

No obstante, el Equipo Redactor quiere dejar constancia expresa de que para la elaboración de este documento se ha tomado como base el documento redactado en el anterior intento de Revisión, firmado por el equipo externo "Gestión, Arquitectura y Planeamiento", dirigido por los Arquitectos Superiores Don José María Pérez González y Don Rafael Saiz Fraile.

Asimismo, el Equipo Redactor desea poner de manifiesto la valiosa colaboración del personal del Ayuntamiento de Potes y demás Administraciones Públicas a las que se ha acudido en demanda de su cooperación, destacando de forma particular la recibida del Sr. Arquitecto Municipal Don Justo de las Cuevas.

En Potes, Enero de dos mil cinco.

CONSULTORÍA DE URBANISMO DE CANTABRIA S.L.

Juan E. Hernández Polanco Ingeniero de Caminos	Federico Hormaechea San Emeterio Arquitecto	Alejandro Vallecillo Quesada Geógrafo
---	--	--

INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

- DOCUMENTO Nº1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- DOCUMENTO Nº2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN
- DOCUMENTO Nº 3. ORDENANZAS
- DOCUMENTO Nº 4.-CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
- DOCUMENTO Nº 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

DOCUMENTO Nº 4:**CATALOGO DE ELEMENTOS SINGULARES**

- 1. JUSTIFICACIÓN**
- 2. METODOLOGÍA**
- 3. ELEMENTOS SINGULARES**
- 3.1. ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS
- 3.2. ELEMENTOS NATURALES
- 4. CONJUNTO HISTÓRICO**
- 5. ANTECEDENTES**
- 6. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE POTES**
- 6.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 6.2. OPCION MUNICIPAL
- 6.3. RELACIÓN CON PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y CON LAS NORMAS URBANISTICAS REGIONALES
- 6.4. RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- 6.5. RELACIÓN CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE PICOS DE EUROPA
- 7. COMARCA DE LIÉBANA**
- 7.1. EMPLAZAMIENTO
- 7.2. GEOLOGÍA
- 7.3. CLIMA
- 7.4. VEGETACIÓN Y FAUNA
- 7.5. PAISAJE
- 7.6. SOCIOECONOMÍA
- 8. MUNICIPIO DE POTES**
- 8.1. HISTORIA
- 8.2. DESCRIPCIÓN FÍSICA
- 8.3. DEMOGRAFÍA
- 8.4. ECONOMIA
- 8.5. MONUMENTOS
- 8.5.1. TORRE DEL INFANTADO
- 8.5.2. ERMITA DE LA VIRGEN DE VALMAYOR
- 8.5.3. ANTIGUA IGLESIA DE SAN VICENTE
- 8.5.4. ERMITA DE LA VIRGEN DEL CAMINO
- 8.5.5. TORRE DEL OREJÓN DE LA LAMA
- 8.5.6. ERMITA DE SAN CAYETANO
- 8.5.7. ANTIGUO CONVENTO DE SAN RAIMUNDO
- 8.6. EQUIPAMIENTOS
- 8.7. SÍNTESIS
- 8.8. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

9. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- 9.1. DESARROLLO SOSTENIBLE
- 9.2. DESARROLLO ECONÓMICO Y ESPACIO
- 9.3. PAISAJE
- 9.4. CONJUNTO HISTÓRICO
- 9.5. EXPANSIÓN URBANA
- 9.6. TEJIDO URBANO Y ESPACIOS PARCELADOS
- 9.7. ECOLOGÍA URBANA
- 9.8. PRECIO DE LA VIVIENDA

10. CRITERIOS URBANÍSTICOS

- 10.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO
- 10.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- 10.2.1. SUELO URBANO
- 10.2.2. SUELO URBANIZABLE
- 10.2.3. SUELO RÚSTICO
- 10.2.4. CUADRO DE SUPERFICIES
- 10.3. NÚCLEO DE RASES
- 10.4. APROVECHAMIENTO DEL SUELO
- 10.5. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO
- 10.6. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES
- 10.7. INFRAESTRUCTURAS
- 10.8. PROTECCIÓN DE LOS RÍOS

11. ASPECTOS SINGULARES

- 11.1. LÍMITES TERRITORIALES
- 11.2. APARCAMIENTOS
- 11.3. SEMIPEATONALIZACION
- 11.4. PARQUE EMPRESARIAL
- 11.5. URBANISMO COMERCIAL
- 11.6. INFRAESTRUCTURAS AÉREAS
- 11.7. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

1. JUSTIFICACIÓN

El presente documento se elabora al amparo de lo dispuesto en el artículo 44.1.d) de la Ley 22001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en relación con el artículo 64 de la misma Ley.

En concreto, el artículo 44, referido a las determinaciones mínimas de los Planes Generales, establece en su apartado 1.d) lo siguiente:

“Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.

Y, por su parte, el artículo 64 se decía en particular a los “Catálogos”, prescribiendo:

“De acuerdo con lo previsto en el párrafo d) del apartado 1 del artículo 44 de esta Ley y a los efectos de proteger los edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que deban ser conservados, el planeamiento municipal incluirá un catálogo comprensivo de ellos y las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.”

Por tanto, sin perjuicio de su necesidad para relacionar los elementos singulares y dotar de una mayor eficacia, si cabe, a las medidas de protección previstas en las Ordenanzas de este nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Potes, la elaboración del Catálogo y su inclusión dentro de la documentación del planeamiento municipal tiene respaldo legal.

2. METODOLOGÍA

La metodología empleada en la redacción del presente Catálogo ha consistido en individualizar los elementos naturales o arquitectónicos de singular valor y establecer su régimen de protección mediante constantes remisiones a las Ordenanzas y Planos.

Con esta metodología se pretende que el Catálogo no sea un documento anejo, cuya inserción en el planeamiento responda única y exclusivamente a una exigencia de a legislación vigente. Considerando que el Catálogo es un documento con una importancia intrínseca, se ha procurado relacionar con el resto de documentos que conforman el Plan General, de tal forma que esa conexión permita dotar de una mayor eficacia a las medidas de protección de los elementos catalogados.

Y es precisamente esa metodología la que permite simplificar el contenido del Catálogo, porque tanto los elementos singulares como su régimen de protección se han tenido en cuenta en la elaboración de la Memoria, las Ordenanzas y los Planos de Clasificación y Ordenación, de tal forma que con carácter general en el Catálogo se reproducen las determinaciones que se contienen en el resto de documentos del planeamiento.

En definitiva, huyendo de la concepción del Catálogo como documento que cumplimentar un trámite legal y cuyo contenido puede llegar a ser meramente informativo o, incluso, retórico, se ha procurado que su contenido guarde una relación coherente y directa con el resto de los documentos del proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de Potes.

Por último, es preciso reseñar que a efectos de una mayor claridad se ha optado por acompañar a la identificación del elemento singular su régimen de protección.

3. ELEMENTOS SINGULARES

3.1. ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

Dentro de los elementos arquitectónicos se ha considerado que merecen una mención singular los siguientes:

- Conjunto Histórico
- Núcleo de Rases
- Ermita de la Virgen de Valmayor

3.2. ELEMENTOS NATURALES

Dentro de los elementos naturales se ha considerado que merecen una mención singular los siguientes:

- Parque Nacional Picos de Europa
- Paisaje
- Ríos Deva y Quiviesa
- Riqueza Forestal
- Viñedos

4. CONJUNTO HISTÓRICO

Mediante Real Decreto 828/1993, de 2 de marzo, se declara Conjunto Histórico-Artístico la Villa de Potes. El artículo 1º del citado Real Decreto dice:

“Se declara Conjunto Histórico-Artístico la Villa de Potes (Cantabria), según la delimitación que se publica como anexo a la presente disposición y que figura en el plano unido al expediente”.

Esta declaración, según reza en la introducción recogida en el propio Real Decreto, tiene su origen en el expediente incoado el día 9 de junio de 1.982 por la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, habiendo sido informado favorablemente por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, en cuyo informe se afirma que el mencionado Conjunto “reúne los méritos suficientes para merecer dicha declaración”.

El Conjunto Histórico de Potes se ordena a través del aprobado definitivamente en sesión de 6 de abril de 2.001 de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria (B.O.C. de 6 de julio de 2.001, número 130).

Sin perjuicio de la vigencia y eficacia de este Plan Especial, el planeamiento de ordenación territorial y urbanística debe tener en cuenta la existencia del Conjunto Histórico, a fin de integrar la “ciudad histórica” en la “ciudad total”, evitando el aislamiento o fosilización de la primera respecto de la segunda.

Por dicción legal, el Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación territorial y urbanística de todo el territorio municipal, de manera que también lo es del Conjunto Histórico, de los Bienes declarados de Interés Cultural, sin perjuicio de su relación jerárquica con los Planes Especiales.

A lo anterior se añade una preocupación por concebir un proyecto urbano de rango municipal como un proyecto de lo que se ha dado en llamar “ciudad total”, de tal manera que la ordenación territorial y urbanística que se contiene en ese tipo de proyectos urbanos exige considerar, analizar y resolver todos los ámbitos de la ciudad, sin que pueda servir de excusa para ello el hecho de que un concreto ámbito espacial esté sujeto a un Plan Especial por gozar de un valor singular reconocido administrativamente.

Si lo anterior no fuera así, se estaría diseñando un proyecto urbano de una parte de la ciudad, pero lo realmente grave es que ello supondría ignorar que todas los ámbitos de la ciudad, por heterogéneos que sean, mantienen inercias y relaciones insolubles, inahambrecidas de forma tal que es imposible romperlas.

Y son precisamente esas inercias y relaciones las que deben servir para no sólo proteger y conservar el valor cultural, histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico del Conjunto Histórico-Artístico de Potes, sino también para potenciar todos estos valores a través de medidas concretas tendentes a su rehabilitación y fomento.

En particular, entre otras medidas, en el Plan General de Ordenación Urbana se propone:

- Un crecimiento urbano contenido y limitado, adosado al núcleo urbano preexistente, de manera que no se facilite el éxodo hacia la periferia provocando el abandono de la “almendra central” y se logre el objetivo de rehabilitación del Conjunto Histórico previsto en el Plan Especial.
- La introducción en las Ordenanzas de un principio de ordenación de naturaleza vinculante y, por tanto, de obligada observancia, consistente en prohibir que cualquier proceso urbanizador y, de modo particular, el derecho a edificar, provoque ningún efecto negativo en los elementos arquitectónicos que forman parte del Conjunto Histórico o de su entorno, teniendo que ajustarse en cualquier caso a los objetivos de la declaración de Conjunto Histórico-Artístico de la villa de Potes, operada mediante Real Decreto 828/1983, de 2 de marzo y, de forma especial, al Plan Especial aprobado definitivamente en sesión de 6 de abril de 2.001 de la Comisión Regional de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, o cualquiera de sus modificaciones futuras.
- La adecuación de las tipologías edificatorias permitidas, en particular en cuanto al parámetro de altura, en aquellas áreas de crecimiento que directa o indirectamente puedan afectar al Conjunto Histórico y a su entorno o meramente a su contemplación, exigiéndose puntualmente una fotocomposición firmada por técnico competente, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, que acredite la inexistencia de impactos negativos sobre este elemento singular.
- Una restricción del uso de gran equipamiento comercial, a fin de que el comercio existente en el Conjunto Histórico mantenga su atractivo y se consolide, de manera que persista un interés en ocupar y conservar los inmuebles tradicionales.
- La previsión de un aparcamiento subterráneo que facilite el estacionamiento a los visitantes del Conjunto Histórico en particular, y de la Villa en general.
- La previsión de una circunvalación por el viento Norte del núcleo urbano y de un Sistema General Ronda que circunde la actual “almendra central” del municipio, procurando ambas vías de comunicación una alternativa a la

congestión del tráfico en la "almendra central" que está causando un deterioro en la conservación de los inmuebles del Conjunto.

- La semipeatonalización de la arteria principal que fracciona el municipio, de manera que se permita una plena integración de todo el ámbito del Conjunto en sí mismo y en relación con el resto del municipio, redundando en una fuerte restricción del tráfico rodado, logrando desalojar la contaminación acústica y atmosférica que en la actualidad tanto daño está causando sobre la conservación de los inmuebles del Conjunto Histórico.
- La apuesta por una rigidez en el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles y solares, con particular incidencia en los edificios integrados dentro del Conjunto Histórico.
- La exigencia normativa de la ejecución subterránea de las redes de infraestructura aérea que gravan al Conjunto Histórico, afectando negativamente su belleza arquitectónica.

En consecuencia, el Plan General de Ordenación Urbana de Potes propone concretas medidas de protección y potenciación del Conjunto Histórico, sin que ninguna de ellas implique una modificación del Plan Especial.

5. ANTECEDENTES

La ordenación territorial y urbanística en el municipio de Potes se articula a través de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en el año 1.988.

A instancia del Ayuntamiento de Potes, en el año 1.998, el equipo externo "Gestión, Arquitectura y Planeamiento" dirigido por los arquitectos superiores D. José María Pérez González y D. Rafael Saiz Fraile, elaboraron el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, el cual no llegó a obtener la aprobación definitiva por parte de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria, por los motivos que constan en el correspondiente expediente administrativo.

Ese mismo equipo externo elaboró Al margen de lo anterior, estimamos oportuno señalar, sin carácter preclusivo, algunos hechos que tienen incidencia, directa o indirecta, en el nuevo proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de Potes.

En primer lugar, aludimos al Decreto 2363/1968, de 16 de agosto, por el que se declara Paraje Pintoresco el Valle de Liébana.

En segundo lugar, tenemos el Real Decreto 828/1983, de 2 de marzo, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico la Villa de Potes.

Asimismo, tenemos que reseñar el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa, de cuyos límites está excluido el territorio municipal de Potes, pero del cual se generan inercias o relaciones que sí afectan a la

6. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE POTES

6.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Existen varias razones que aconsejan elaborar un nuevo planeamiento urbanístico del término municipal de Potes.

En primer lugar, el mero transcurso del tiempo provoca que la capacidad previsora con que se realizó un Plan vaya quedando desacreditada por la tozudez de los hechos. La tarea de planificar implica prever, proyectarse sobre el futuro, incluso predecir, de ahí que aun cuando el Plan nazca con vigencia indefinida, sea preciso su revisión para acomodarlo a las realidades que se han apartado de lo previsto. Las vigentes Normas Subsidiarias de Potes fueron aprobadas definitivamente en el año 1.988, y transcurridos catorce años desde su entrada en vigor existen desencuentros evidentes entre algunas de sus propuestas y determinaciones y la actual configuración morfológica, social, económica, del municipio. Por tanto, tenemos ya un primer motivo para proceder a la redacción de un nuevo Plan General, que no es otro que dotar al municipio de un Plan que se adapte a su nueva realidad socio-económica, territorial y urbanística.

Al hilo de esta primera justificación de la conveniencia y oportunidad de la revisión de las Normas Subsidiarias de Potes aparece una segunda justificación, que no es otra que frenar los efectos que el distanciamiento del modelo propuesto en las Normas de 1.988 y la realidad municipal está provocando en la ordenación territorial, destacando entre ellos la tendencia a edificar en el suelo no urbanizable ante la ausencia de suelo urbanizado debido a problemas de gestión urbanística. Este fenómeno está generando un crecimiento no sólo desordenado, sino inadecuado ante la falta de unas infraestructuras apropiadas, lo cual a largo plazo redundará en un esfuerzo presupuestario de las Administraciones Públicas para satisfacer las demandas de los ocupantes de este suelo (red viaria, red de saneamiento, etc.), causando en algunos casos concretos un impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente.

Y precisamente una ordenación medioambiental de rango inter-regional motiva una tercera razón sobre la conveniencia y oportunidad de esta revisión, a saber: el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa. El municipio de Potes, a pesar de ser el más pequeño de la comarca de Liébana, es la capital de conjunto de la Merindad, presentando como telón de fondo los Picos de Europa. La proximidad de los Picos de Europa hace de Potes el centro neurálgico del turismo en el valle de Liébana. Por ello, la ciudad de Potes está obligada a adoptar medidas (desde su ordenación propia) en apoyo de la conservación y, en su caso, restauración del Parque Nacional, a pesar de emplazarse parcialmente fuera de sus límites. Pues bien, aprobado definitivamente el P.O.R.N.P.E., así como su Plan Rector, estamos en el momento idóneo para impulsar un planeamiento municipal que sirva de soporte al Parque Nacional, procurando los servicios indispensables para sus visitantes.

Una cuarta motivación para acometer la revisión de las Normas Subsidiarias de Potes descansa en

Por otra parte, como quinta razón, encontramos indispensable la revisión como medio para dotar al municipio de suelo suficiente para garantizar su crecimiento económico y social, dada la tendencia alcista de su evolución demográfica, especialmente de su población flotante, y, al mismo tiempo, o como consecuencia natural y lógica, un incremento de la capacidad inversora del Ayuntamiento de Potes, para poder atender las nuevas demandas sociales.

Finalmente, como última justificación que queremos señalar de forma expresa, invocamos la necesidad de materializar el principio de seguridad jurídica en el ámbito urbanístico, lo cual sólo es posible aprobando un Plan adaptado al nuevo orden jurídico urbanístico. Las vigentes Normas Subsidiarias se elaboraron bajo el manto del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976; desde entonces, se ha producido una auténtica cascada en la producción normativa, culminada (hasta la fecha) con la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Lógicamente, la aplicación de un planeamiento que no se corresponde con la legislación vigente provoca una inseguridad jurídica no sólo en los administrados, sino también en las Administraciones Públicas, principalmente en el Ayuntamiento de Potes, exigiendo un esfuerzo interpretativo de los Técnicos Municipales absolutamente inapropiado.

6.2. OPCION MUNICIPAL

En virtud de la habilitación que al respecto se contiene en el artículo 148.1.3º de la Constitución, la Comunidad Autónoma de Cantabria ha asumido la competencia exclusiva en materia de "ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda" (artículo 24.1 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, modificada, entre otras, por la Ley Orgánica 11/1998, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Cantabria).

Ahora bien, en el ámbito del procedimiento de elaboración y aprobación del planeamiento general, la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece un procedimiento bifásico, puesto que la aprobación inicial y provisional corresponde a las Entidades Locales afectadas, mientras que la aprobación definitiva debe ser otorgada por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma.

En este aspecto, la Ley autonómica es tributaria de nuestra tradición urbanística estatal, la cual se resume en la STS de 31 de julio de 1.990:

"El Tribunal Supremo tiene pronunciado que "la diversidad de intereses presentes en el campo del urbanismo hacen de la de planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas. Su actuación se lleva a cabo a través de un procedimiento bifásico en el que a la aprobación inicial y provisional del Municipio, sigue en el tiempo la definitiva de la Administración Autonómica"

Este procedimiento responde al principio de autonomía local consagrado en los artículos 137 y 140 de la Constitución, y se hace efectivo en una prevalencia del “modelo físico que dibuja el Ayuntamiento con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana” y en una serie de limitaciones a la capacidad fiscalizadora del órgano autonómico que debe otorgar la aprobación definitiva, de manera que este último podrá supervisar única y exclusivamente el respeto a las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, la protección de los intereses supralocales, y la corrección de los aspectos reglados del planeamiento¹.

En concreto, el apartado 2 del artículo 71 de la Ley de Cantabria 2/2001 limita la capacidad de la Comisión Regional de Urbanismo para denegar la aprobación definitiva e introducir modificaciones a razones de legalidad o de tutela de intereses supramunicipales sobre los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias. Y, para mayor refrendo, en el apartado 3 del mismo precepto se dice que “la Comisión no podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior”.

Artículo 1. Este límite a la potestad fiscalizadora de la Comisión Regional de Urbanismo es coherente con el discurso que se contiene en el Preámbulo de la propia Ley, donde el legislador autonómico dice:

“Otra línea destacada de la ley es su decidida opción municipalista. Si el modelo económico global es una competencia estatal y el modelo territorial genérico una política autonómica, el urbanismo es, sobre todo, una decisión municipal. Una decisión municipal que tiene que respetar, claro es, las competencias estatales y autonómicas y que, desde ese punto de vista, debe mantener el equilibrio. Debe considerarse, en todo caso, que la Constitución apuesta por la autonomía local, que ha adquirido nuevo impulso tras el llamado “Pacto Local” plasmado en diversas reformas legislativas aprobadas en la primavera de 1.999...”

Se busca un equilibrio entre el poder municipal y la salvaguarda de los intereses supramunicipales. Aumento del poder municipal, sí, (para elegir el tipo de plan, optar por sus contenidos, regular el suelo, etc.), pero aumento que no interfiera en otros intereses propios de la Comunidad. Y se procura articular el equilibrio mediante técnicas diversas. Así, la limitación del margen discrecional de la Comunidad Autónoma para aprobar los Planes Generales se compensa con la posibilidad de que ella misma lleva a cabo Planes de ordenación territorial que se imponen a los urbanísticos. Se preven también informes motivados, que a veces son vinculantes. Y se esbozan en muchos otros aspectos técnicas de equilibrio similares”.

Este equilibrio a que alude el legislador autonómico, que responde al principio descentralizador que informa la ordenación de competencias administrativas en nuestro ordenamiento jurídico, pero que está igualmente asistido por la supremacía de los intereses supramunicipales respecto de los estrictamente locales², nos debe servir de guía para la elaboración del presente Plan General, al menos en los siguientes aspectos:

- El pretendido equilibrio entre la autonomía local y la tutela de intereses supramunicipales puede alcanzarse a través del principio de coordinación y cooperación que debe estar presente en las actuaciones administrativas, los cuales se concretan en una permanente comunicación entre el Ayuntamiento de Potes y los Organismos con competencias en la materia.
- La decidida apuesta que hemos realizado desde el Equipo Redactor en cuanto a intentar canalizar, dentro de los límites lógicos, la voluntad de los regidores del Ayuntamiento de Potes, dada su condición de representantes de la voluntad popular en esta Villa.
- La igualmente decidida apuesta del Equipo redactor en potenciar los trámites de información pública, a fin de conocer directamente las opiniones de los habitantes del municipio y, desde esas opiniones, intentar mejorar el documento sobre todo en un sentido concreto: proyectar la ciudad desde el máximo respeto hacia su identidad.

Consideramos que todos estos aspectos contribuyen a la elaboración de un planeamiento más adecuado a su objeto, que no es otro que la ordenación territorial y urbanística del futuro desarrollo urbano de Potes.

Ahora bien, se insiste en que desde el mismo momento en que la iniciativa en la redacción de este documento es imputable al Ayuntamiento de Potes, en todo caso debe

respetarse el planeamiento elegido por sus gobernantes, siempre dentro de los límites legales.

6.3. RELACIÓN CON PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES

Consideramos oportuno hacer mención expresa de la situación jurídica que en el ámbito de la ordenación territorial y el urbanismo que asiste a nuestra Comunidad Autónoma en la actualidad, motivada por la entrada en vigor de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se trata de una situación que la juzgamos como insegura y transitoria; insegura, porque la Ley 2/2001 impulsa la elaboración de Planes y Normas Supramunicipales que inciden en el planeamiento municipal transitoria, de ahí que nos vemos obligados a esperar que en un relativo corto espacio de tiempo se produzca su aprobación y vigencia.

En primer lugar aparece el Plan Regional de Ordenación Territorial (P.R.O.T.), regulado en los artículos 11 y siguientes. La ambición con que se concibe el P.R.O.T. queda de alguna manera puesto de relieve en la función que se le atribuye en el artículo 11.1:

“Identificar las pautas generales del desarrollo de la Comunidad Autónoma, fijar las directrices para la ordenación del territorio, establecer las prioridades de la acción económica gubernamental en el ámbito de las infraestructuras y definir el modelo territorial deseable a proporcionar a las demás Administraciones Públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias”.

Este amplio objeto tiene una incidencia determinante en los planeamientos municipales, teniendo en cuenta que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18:

“Las determinaciones concretas contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial vinculan al planeamiento municipal. Los Ayuntamientos afectados con planeamiento en vigor anterior al Plan Regional deberán iniciar la adaptación de aquél en un plano no superior a un año, sin perjuicio de la vigencia y prevalencia inmediata del citado Plan de Ordenación Territorial”.

En otro orden tenemos las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.), cuyo objeto se define en el artículo 19:

“Tienen por objeto establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación. En especial, establecen tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño, así como medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural”.

Las N.U.R. son de obligado cumplimiento en ausencia de Plan General de Ordenación o como complemento del Plan y de las normas de aplicación directa establecidas en la Ley 2/2001.

6.4. RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO

El municipio de Potes dispone de un Plan Especial de su Conjunto Histórico.

Como es lógico, en la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbana respetamos las determinaciones del Plan Especial en el ámbito de su aplicación. Ahora bien, ello no es obvio para que desde el planeamiento general propongamos medidas particulares y concretas que directa o indirectamente afectan al Conjunto Histórico.

Por tanto, la relación del Plan General con el Plan Especial se acomoda a la legalidad, respetando las determinaciones del segundo, pero adoptando soluciones en el primero tendentes a la rehabilitación e integración en la ciudad del Conjunto Histórico.

6.5. RELACIÓN CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE PICOS DE EUROPA

La Ley 16/1995, de 30 de mayo, declara Parque Nacional a los Picos de Europa, comprendiendo una superficie de 64.660 Has., afectando a las Comunidades Autónomas de Cantabria, Asturias y León. Posteriormente, se produce la aprobación definitiva del

¹ Por todas, STS de 18 de mayo de 1.992.

² STC 170/1989.

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa, mediante Real Decreto 640/1994, de 8 de abril. El municipio de Potes se encuentra afectado parcialmente por el P.O.R.N.P.E., existiendo entre ambos una relación o vinculación directa, tal y como acreditamos en diferentes apartados de esta Memoria. En concreto, una parte del término municipal está incluida dentro de la Zona C del P.O.R.N.P.E., situada al Oeste de la carretera N-621.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales constituye un instrumento del Poder Público a través del cual se trata de racionalizar los recursos naturales, por ello el Tribunal Constitucional tiene pronunciadoⁱⁱⁱ que la planificación de los recursos naturales no es sino una forma de poner orden y concierto para conseguir la utilización racional de los recursos naturales que exige el artículo 45 de la Constitución.

Este proceso racional de ordenación realizada como función pública es un instrumento técnico, jurídico y sistemático, de ordenación de los recursos naturales, convirtiéndose en un concepto central y estructural que por su propia definición de su régimen jurídico ha de tener carácter normativo, de ahí que el propio Tribunal Constitucional al hablar de Planeamiento de los recursos naturales, configure dicha ordenación del espacio y de su contenido coincidente en esta dimensión con la ordenación del suelo y la planificación urbanística.

El carácter normativo del P.O.R.N., unido a su propia especialidad material (competencial), determina su prevalencia sobre la ordenación territorial o urbanística (artículo 4.5 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre).

Por lo tanto, como tiene dicho el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria^{iv}, “se trata de planes obligatorios (P.O.R.N. y Plan Rector de Uso y Gestión) y ejecutivos, que se sitúan sobre los planes de ordenación territorial o física existentes, suponiendo un límite para ellos, de tal manera que la Ley ordena que todos los planes urbanísticos se adapten a aquéllos, siendo obligado modificar los preexistentes si se opusieran a un P.O.R.N. o P.R.U.G.”.

Sentado lo anterior, juzgamos conveniente comenzar afirmando que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Picos de Europa mantiene una sinergia con el Plan General de Potes, porque aquél majestuoso Macizo es el atractivo fundamental que propicia el desarrollo del sector terciario en el municipio; empero, al mismo tiempo, es precisamente la capital de la Comarca lebaniega la que presta los servicios a los visitantes y en la que deben contemplarse infraestructuras básicas para la mejora y recuperación de aquella belleza natural.

En relación con el Término Municipal de Potes, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Picos de Europa afecta al área situada al Oeste de la carretera N-621, conforme consta en el Anexo 1. Ambito del PORNPE (BOE de 12 de mayo de 1.994):

“SUR. Desde el Puerto de Tama tomando la carretera comarcal nº 635 en dirección Riaño, hasta la confluencia de ésta con la carretera comarcal nº 625, continuando por ella en dirección Sur hasta el cruce con la carretera nacional nº 621. Desde este cruce el límite queda definido por la carretera nacional nº 621 hasta que sale del término municipal de Potes”.

En concreto, esta parte del término municipal se ubica en “Zona C” del PORNPE, que incluye “terrenos que constituyen una continuidad natural y cultural de las zonas anteriores, pero que por su mayor grado de humanización requieren una consideración diferenciada (BOE de 12 de mayo de 1.994).

Por otra parte, el municipio de Potes se encuentra atravesado por el LIC ES1300008 “Río Deva”, cuya superficie delimita un área de especial consideración.

Asimismo, en el término municipal existen inventariados, con motivo de la Directiva Hábitats, los siguientes recintos inventariados:

- 16050097
- 16060027
- 16060294
- 16060295

- 16060290
- 16060297

Merece singular atención el recinto 16050097, dado que al tratarse del ámbito fluvial del Río Deva aguas abajo del casco urbano resulta susceptible de afecciones indirectas (vertidos, aguas no tratadas, alteraciones del perfil hidrodinámico, contaminación, etc.).

Consideramos que todas las referencias expresadas tienen que ser contempladas en el nuevo Plan General de Potes, pero no sólo de forma negativa, como límite al proceso urbanizador, sino también en sentido positivo, como circunstancias que nos permiten delimitar ámbitos espaciales que contribuyan a mejorar la calidad de vida y el atractivo natural y arquitectónico del municipio.

Con el objeto de intentar garantizar la observancia de las determinaciones del PORNPE, optaremos por establecer una cláusula general en la Normativa que obligue a su observancia en cualquier actuación que pudiera resultar afectada por las mismas. Y, además, introduciremos en la normativa algunas determinaciones concretas que estimamos de mayor importancia para la salvaguarda de los objetivos del PORNPE y que constituyen prioridades del nuevo proyecto de la ciudad de Potes.

7. COMARCA DE LIÉBANA

7.1. EMPLAZAMIENTO

La comarca de Liébana se encuentra situada al Suroeste de la Comunidad Autónoma de Cantabria, limitando con León, Palencia y Asturias. Se trata de un territorio perfectamente definido, de montaña, incluso de alta montaña en algunas zonas, que ocupa una extensión aproximada de 550 Kms. Las altas cumbres marcan y definen su situación geográfica, ya que se encierra en un círculo de alrededor de 35 Kilómetros de diámetro.

El enclave geográfico de Liébana se configura como una extensa área cerrada por altas montañas, determinantes de su aislamiento en el pasado, cuyos límites naturales más destacados son los Picos de Europa y las sierras de Peña Sagra y Peña Labra.

Así, más en particular, la comarca lebaniega encuentra por el Norte el macizo de los Picos de Europa, declarado Parque Nacional, con los picos de Santa Ana (2.596 m.) y el Pico Tesorero (2.570 m.); por el Oeste, Peña Remoña (2.247 m.) y Pico Corisco (2.234 m.); por el Sur, los puertos de Pineda (1.738 m.), Puerto de San Glorio (1.609 m.), Sierras Albas (1.306 m.) y Piedras Luengas (1.373 m.); y, finalmente, por el Este, Peña Sagra (2.042 m.) y el puerto de Taruey, conforman las alturas principales.

Liébana se encuentra en el interior de dicho nudo de montañas, y se compone de siete municipios: Cabezón de Liébana, Camaleño, Cillorigo de Liébana, Pesaguero, Potes, Tresviso y Vega de Liébana.

A Liébana se accede a través de tres vías de comunicación importantes; el puerto de San Glorio (1.609 m.), desde León; el puerto de Piedras Luengas (1.313 m.) desde Palencia, y siguiendo la costa, por Unquera y Panes, atravesando el Desfiladero de la Hermida.

7.2. GEOLOGÍA

Destaca la caliza de montaña, sobre las pizarras y areniscas, con un gran e importante valor paisajístico.

Liébana, geológicamente hablando, está constituida principalmente por rocas del Paleozoico (Era rimaria), pero sin duda, son las rocas del Carbonífero las predominantes. Del Carbonífero inferior son las calizas que conforman el macizo Central y Oriental de los Picos de Europa y en la zona Norte de la comarca y del Carbonífero Superior, las pizarras y areniscas del centro de la comarca.

Limitando con Palencia aparecen pizarras y areniscas, que se corresponden con los períodos Silúrico, Devónico y Carbonífero, y que sin duda son las formaciones rocosas más antiguas de Cantabria.

Las areniscas rojo parduscas del Triásico y los conglomerados compactos del Carbonífero se encuentran en la zona nororiental de la comarca; además, se pueden

ⁱⁱⁱ STC 102/95

^{iv} Sentencia de 23 de junio de 2.000.

contemplar una serie de depósitos de materiales de origen glacial y fluvial, principalmente en Fuente Dé, Aliva, Peña Vieja y Desfiladero de la Hermida.

7.3. CLIMA

La situación de la comarca lebaniega, rodeada de grandes alturas, hace que tenga un microclima muy especial, tratándose de un islote seco y soleado en medio de la montaña atlántica. El verano es luminoso y seco, refrescado por los vientos del Noroeste; el invierno es suave, sin importantes descensos bruscos de la temperatura, dominando durante la época veraniega los vientos del nordeste y durante el otoño e invierno los vientos del noroeste. El viento sur también aparece en la comarca, aunque de forma esporádica.

En los meses de noviembre a enero suelen predominar las heladas, aunque es de destacar una mayor ausencia de nevadas y finalmente hacer mención especial a la temporada otoñal, con tiempo seco y temperaturas suaves, donde la naturaleza de la comarca adquiere una belleza especial, que se manifiesta principalmente en sus bosques.

7.4. VEGETACIÓN Y FAUNA

La vegetación de la comarca es muy peculiar, con presencia de ejemplares típicamente mediterráneos, como la encina y el alcornoque, entremezclados con bosques de tipo atlántico, como el hayedo y el robledal. La encina, junto con la cagiga, tiene una presencia importante en las zonas bajas de la comarca; el roble tocio o rebollar está muy extendido, siendo resistente a las heladas y nevadas tardías, situándose preferentemente en las solanas, desde los 400 a los 1.300 metros. El roble albar se sitúa en valles o laderas suaves y en umbria, donde se encuentra desde los 5.000 a los 1.400 metros.

El hayedo es el bosque más abundante en Liébana, situándose en las laderas de umbria desde los 600 hasta los 1.700 m. El abedul se encuentra en pequeñas manchas, en el límite superior de algunos hayedos y el cataño se manifiesta en bosques mixtos o en ejemplares aislados centenarios: el alcornoque se sitúa generalmente en las laderas expuestas al sol, desde los 400 a los 800 metros.

Asimismo, Liébana presenta también una amplia variedad de vegetación. Tejos, alisos, acebos, avellanos, chopos, fresnos, etc., son otras de las muchas especies existentes.

La comarca tiene una rica e importante variedad de fauna, destacando las especies en vías de extinción como el oso, urogallo, águila real y algún ejemplar de lobo. Los corzos, venados y, en los Picos, el rebeco, también abundan, así como el jabalí. En los ríos, la trucha, la anguila y el salmón, son las especies más numerosas.

7.5. PAISAJE

La Fundación Santillana definía en el año 1.992 ocho grandes unidades paisajístico-naturales. Tales eran: la alta montaña, las montañas y valles altos centro-occidentales, las montañas y valles interiores centro-orientales. La Liébana. El Campo y los valles del Sur, La Marina y la franja costera.

La Liébana configura una de las comarcas mejor definidas y con mayor personalidad de la región. El Decreto 2363/1968, de 16 de agosto, por el que se declara Paraje Pintoresco el Valle de Liébana, es buena muestra de ello.

El paisaje rural se conserva en la comarca, pese a la eclosión del turismo rural a partir de finales de los años ochenta del siglo pasado. Se trata de un territorio hegemónicamente rural, hecho al que ha contribuido los escasos cambios que su red de asentamientos humanos ha experimentado. En efecto, el poblamiento, en cuanto a su estructura, se ha mantenido casi inalterado, llegando incluso a operarse una importante oleada de rehabilitaciones en las viviendas rurales abandonadas en la primera mitad del siglo XX.

La agricultura tradicional y el ganado autóctono han sido, hasta escasos años, las principales fuentes económicas de la comarca, tratándose de actividades que contribuyen a esa paisaje rural al que nos referimos. La impronta del turismo rural no ha afectado este rasgo paisajístico al haberse producido, principalmente, a través de una muy controlada rehabilitación de edificaciones o, en otro caso, de construcciones de nueva planta cuya tipología se ha impuesto ajustada al entorno.

7.6. SOCIOECONOMÍA

Liébana tiene una población de 5.975 habitantes aproximadamente, variando entre sus núcleos desde los 60 habitantes censados en Tresviso, hasta los 1.580 habitantes censados en Potes.

Demográficamente, la comarca ha retrocedido, aunque en menor medida que en los años sesenta y setenta del siglo pasado, pero la población flotante aumenta progresivamente, incrementándose espectacularmente las viviendas de segunda residencia y el denominado turismo rural.

Efectivamente, el turismo ha experimentado un crecimiento espectacular, sustituyendo a la ganadería, que hasta finales de la década de los ochenta del siglo pasado fue la principal actividad económica comarcal, siendo la raza pardo-alpina la más extendida. Entre las razas autóctonas destaca la vaca tudanca. Igualmente, es muy numeroso el ganado bovino, del que se obtiene la materia prima para la elaboración de los famosos quesos lebaniegos.

La singularidad de su microclima motivaba que hasta hace unos años en Liébana se cultivaba el trigo, la cebada y el centeno, conservándose aún algún viñedo, principalmente en el valle de Bedoya (Cillorigo de Liébana).

La distribución de la superficie de Liébana es de 57.483 Has. que en cifras aproximadas se reparten de la siguiente manera: tierras de labor, 566 Has.; prados, 12.294 Has.; terreno forestal, 37.768 Has.; erial, 253 Has.; improductivo, 5.929 Has.; y otras superficies, 673 Has.

8. MUNICIPIO DE POTES

8.1. HISTORIA

La ciudad es el resultado de un largo proceso en el cual están implicados los sucesos y circunstancias por los cuales ha pasado. Por ello, se dice que la ciudad es un producto histórico. Aldo Rossi escribió: "La ciudad crece sobre sí misma, adquiere conciencia y memoria de sí misma". La ciudad es habitada por sucesivas generaciones, de ahí que pase por diferentes situaciones culturales, económicas y políticas que incluso implican diferentes modelos de sociedad.

En estos sucesivos acontecimientos hay una auténtica permanencia de la ciudad, a pesar de que ésta pueda ser utilizada de diferente manera y que en cada situación se produzcan cambios físicos en sus partes y se añadan nuevos tejidos motivados por su crecimiento. La identidad de la ciudad no cambia en el sentido de modificar su naturaleza; la identidad de la ciudad se desarrolla a partir de lo que ya era. Por ello, quien pretenda conocer la identidad de la ciudad para poder ordenarla y proyectarla, debe asomarse, al menos de forma sucinta, a su historia.

La prehistoria, en el municipio de Potes, no ha dejado evidencias de sus momentos más antiguos, aunque se intuye interesante para las épocas de los metales. Si bien los hallazgos aún son aislados (punta palmella calcolítica del Museo de Prehistoria), sabemos que en municipios próximos hay ejemplos importantes de arte esquemático y abundantes enterramientos megalíticos (Los Corros, en Vega de Liébana; estructuras tumulares en Camaleño, etc.).

Los pueblos cántabros también habitarían estas tierras, posiblemente la "gens concana", y los romanos harían pasar por aquí la vía conocida como del "Burejo" que unía Pisoraca (Herrera de Pisuerga), por Piedras Luengas, con Potes, y de allí seguramente se prolongaría hasta el mar.

Dos fueron los núcleos de población que fueron formando la Villa; uno se originó al Sur del río Quiviesa, en las cercanías de la actual calle de San Pedro, teniendo al sur el barrio de La Solana, donde la población se concentró alrededor de la iglesia de San Pedro, que aparece documentada desde el Siglo X; el otro núcleo se formó en la ribera izquierda del río Quiviesa, de gran interés estratégico para el control de las comunicaciones. Este núcleo de población dio origen al actual barrio de El Sol y, posteriormente, al barrio de La Serna, donde de edificó la antigua iglesia de San Vicente.

No obstante, Potes entra en la historia altomedieval en el Siglo VIII, en época de Alfonso I, con la llegada masiva de repobladores castellanos a "terra lebanense". El

¹ L'architettura della cita. 1.966.

primer documento escrito donde se hace referencia a la Villa de Potes es del 28 de marzo del año 847, donde se cita a la "strata publica qui discurrit ad Pautes...".

En el Libro Becerro de las Behetrías, del año 1.352, se cita a Potes como lugar solariego diciendo que "a en el Fernán García Duque la ochaua parte y todo la al que es de la compra de Castaneda que tenie don Tello". Se pagaba al rey moneda y servicios y no se pagaba martiniga ni fonsadera, dando anualmente por infurción los vecinos por cada solar poblado a su señor, del cual eran vasallos, ocho dineros el día de San Miguel. El barrio de Rases era lugar del obispo de Palencia.

La lucha de Potes gira en torno a la Torre del Infantado, lugar de enfrentamientos y de luchas familiares por tener su dominio y el de la población. A mediados del siglo XV aparece consolidado el señorío del Marqués de Santillana. Diego Hurtado de Mendoza será el primer Duque del Infantado, título concedido por los Reyes Católicos en el año 1.475. En esta época se construye la Torre del Infantado y la de Orejones de la Lama y el puente de San Cayetano, todos en Potes capital.

De Potes conocemos las más antiguas Ordenanzas que existen en Cantabria, fechadas en los años 1.436 y 1.468, donde el aprovechamiento de montes, la protección de viñedos y cultivos y la regulación de las ferias y los mercados forman parte de sus interesantes capítulos.

Por el Catastro del Marqués de la Ensenada, realizado en la Villa el 16 de enero del año 1.753, se sabe que la Villa era de señorío, perteneciente a la Duquesa del Infantado. Había en el término prados y viñas de secano, huertos, regadíos, pastos y los montes de Valmayor, Camarines y Arabedes. Contaba Potes con nogales, castaños, ciruelos y algunas higueras, y se recogía trigo, cebada, centeno, garbanzos, algarrobas, vino, fruta y hierba. Había cuatro molinos arineros, dos sobre el río Deva y los restantes sobre el río de Cereceda o Quiviesia. Contaba la población con bueyes para labranza, caballos, novillos cerriles, ovejas, carneros, y cerdos para el consumo. No había colmenas.

La Villa tenía 136 vecinos con 150 casas habitables. Había una tienda para abasto del aceite, una carnicería y un mercado semanal que se hacía los lunes; además, se cita un hospital para pobres y un convento de la Orden de Santo Domingo.

En el año 1.845 había 130 casas incluidas las del barrio de Rases; escuela de primeras letras; ex convento de los dominicos de San Raimundo; hospital de San Rafael; iglesia parroquial de San Vicente; la Torre del Infantado y tres ermitas (Valdemayor, Virgen del Camino y San Cayetano); y dos puentes, el de San Cayetano y el de la Carcel. La población la componían 148 vecinos y 759 habitantes.

En 1.900 Potes contaba con una población de 1.173 habitantes y el barrio de Rases, 20 habitantes. Durante la guerra civil española sufrió los efectos devastadores de un incendio. Posteriormente fueron reconstruidas muchas de sus viviendas.

Del siglo XX son la iglesia nueva, construida en los años cincuenta y con interesantes retablos barrocos procedentes del convento de San Raimundo, y el monumento a Jesús de Monasterio, hijo de la Villa, realizado por P. Estany en 1.903.

8.2. DESCRIPCIÓN FÍSICA

Comenzamos el análisis físico del municipio de Potes refiriéndonos a su escasa dimensión espacial, la cual además se encuentra fuertemente mediatizada por su topografía.

Potes está situado en el corazón de la comarca de Liébana, lugar de confluencia de los valles de Valdebaró, Valdeprado, Cereceda y La Hermida. A pesar de ser el municipio más pequeño de la comarca lebaniega, es la capital del Conjunto de la Merindad. El majestuoso telón de fondo que son los Picos de Europa contribuyó a que la Comarca de Liébana fuese declarada Paisaje Pintoresco el 16 de agosto de 1.968, incluyendo en su ámbito tanto al municipio de Potes, como los de Cillorigo, Peñarrubia y Camaleño.

Como hemos indicado anteriormente, Potes es el municipio de menor dimensión de la Comarca de Liébana, al que se atribuye en diversos documentos una superficie de 703 Has., pero según medición realizada sobre la cartografía municipal arroja una extensión de 811 Has. Linda al Norte, con el municipio de Cillorigo de Liébana; al Sur, con el de Vega de Liébana; al Este, con el de Cabezón de Liébana; y al Oeste, con el de Camaleño.

La mayor parte del territorio municipal presenta grandes pendientes, disponiendo únicamente de una franja llana entre los ríos Deva y Quiviesia. Por ello, la

topografía es de gran importancia, tanto en sus límites Oeste y Este como en el resto de los bordes y en el propio Conjunto Urbano, todo lo cual provoca una morfología urbana lineal, así como espacios concretos de gran valor paisajístico. Podemos afirmar que la ciudad ha crecido allí donde la topografía lo ha permitido por ser más apropiada y favorable para los asentamientos humanos. No obstante, así como el núcleo principal de Potes, localizado al Noroeste, sí responde a este criterio, próximo a él se encuentra el núcleo de Rases, de muy reducida dimensión con un total de cuatro viviendas, que no responde a esa norma y cuyo emplazamiento desafía la abrupta topografía.

Hemos mencionado anteriormente a los ríos Deva y Quiviesia, cruzando el segundo el núcleo urbano desde el Sur por su área central, hasta su confluencia con el primero. Estos dos ríos bañan el casco urbano municipal y determinan la delimitación en su entorno de ámbitos excluidos del proceso urbanizador. Igualmente, la necesidad de comunicar las diferentes partes del municipio ha motivado la construcción de puentes que ya forman parte inherente del paisaje de la ciudad.

Por otra parte, Potes participa del singular clima de la Comarca de Liébana; clima de rasgos mediterráneos, diferente del clima del resto de la Comunidad Autónoma, lo cual tenemos que valorar a efectos de establecer las tipologías edificatorias y el diseño urbano.

Al abrigo de este peculiar clima surge en las laderas bajas un paisaje de huertas y frutales, distante del núcleo urbano actual, de manera que las medidas de consolidación y rehabilitación del casco urbano no se encuentran influenciadas por la vegetación, pero, por el contrario, ésta puede afectar a las zonas de crecimiento y desarrollo de la ciudad.

8.3. DEMOGRAFÍA

En el aspecto demográfico, Potes presenta una evolución positiva, lo que nos conduce a prever un crecimiento de su población, principalmente de una población flotante, que acudirá con más facilidad a través de la Autovía del Cantábrico, y que demanda una segunda residencia.

A continuación se exponen sendas tablas relativas a los datos demográficos del Ayuntamiento de Potes más significativos:

POBLACIÓN DE DERECHO

AÑO	TOTAL HABITANTES	VARONES	MUJERES
1.996	1.620	802	820
1.997	NO HAY DATOS	NO HAY DATOS	NO HAY DATOS
1.998	1.579	774	805
1.999	1.564	767	797
2.000	1.573	772	801
2.001	1.580	768	812

PIRAMIDE EDADES

Fecha: 25-04-2002

Intervalo Fechas: 01-01-1901 / 03-02-2002

Desde el distrito y sección: 01 001 Hasta: 01 001

Desde la entidad: 0001 POTES

Hasta: 0003 RASES

EIDADES	HOMBRES		MUJERES		TOTAL	%
	Nº	%	Nº	%		
Más de 99	0	0,00	1	0,06	1	0,06
95 a 99	1	0,06	6	0,38	7	0,44
90 a 94	5	0,32	14	0,88	19	1,20
85 a 89	13	0,82	27	1,70	40	2,52
80 a 84	13	0,82	33	2,08	46	2,90
75 a 79	22	1,39	38	2,39	60	3,78
70 a 74	32	2,02	35	2,21	67	4,22

65 a 69	41	2,58	45	2,84	86	5,42
60 a 64	39	2,46	33	2,08	72	4,54
55 a 59	37	2,33	43	2,71	80	5,04
50 a 54	38	2,39	48	3,02	86	5,42
45 a 49	38	2,39	42	2,65	80	5,04
40 a 44	65	4,10	57	3,59	122	7,69
35 a 39	59	3,72	67	4,22	126	7,94
30 a 34	61	3,84	74	4,66	135	8,51
25 a 29	80	5,04	61	3,84	141	8,88
20 a 24	67	4,22	48	3,02	115	7,25
15 a 19	51	3,21	28	1,76	79	4,98
10 a 14	45	2,84	40	2,52	85	5,36
5 a 9	38	2,39	41	2,58	79	4,98
0 a 4	28	1,76	33	2,08	61	3,84
TOTALES	773	48,71	814	51,29	1587	100,00

8.4. ECONOMIA

Desde un punto de vista económico, el municipio tiene como actividad principal el turismo, auspiciado por su singular emplazamiento, su marco natural incomparable, su gastronomía privilegiada y, qué duda cabe, su telón de fondo que son los Picos de Europa.

La ciudad de Potes es de obligado tránsito para los visitantes del monasterio de Santo Toribio de Liébana, de Camaleño, Turieno, Mogrovejo, Los Llanos, etc., así como para llegar al acceso más cómodo y original al macizo central de los Picos de Europa, que no es otro que a través del teleférico de Fuente Dé, que asciende desde una altitud de 1.094 m. en la estación inferior a 1.874 m. en la estación superior ("Mirador del Cable").

Pues bien, esa circunstancia, unida a su capitalidad de la comarca lebaniega, motivan que Potes sea un lugar muy apetecido para viviendas de segunda residencia, hoteles, edificaciones destinadas al turismo rural, etc., de todo lo cual podemos concluir que el crecimiento del sector terciario es más que previsible, sirviendo de refuerzo de esta hipótesis la ejecución de la Autovía del Cantábrico.

Por el contrario, los sectores primario y secundario no han experimentado un desarrollo significativo, si bien creemos que ello no responde a las mismas causas en uno y otro caso.

Efectivamente, mientras que el decaimiento del sector primario es un fenómeno paritario a nivel regional, motivado por diversas razones coyunturales, el sector secundario no ha evolucionado positivamente por falta de un suelo habilitado para su asentamiento. Esta realidad tenemos que contemplarla desde el principio del desarrollo sostenible, puesto que la capital del valle no puede limitar su impulso económico al sector terciario, pero éste tampoco debe retroceder por influencia del sector secundario; dicho de otra forma, el turismo acude a Potes por su valor paisajístico y la belleza de su conjunto histórico, por tanto, el emplazamiento de las actividades empresariales lo remitimos a aquellos ámbitos municipales en que no afectan a los citados motores del sector servicios.

8.5. MONUMENTOS

Los monumentos más singulares que existen en el municipio de Potes son los siguientes:

8.5.1. Torre del Infantado

La fundación de la Torre del Infantado se atribuye a la familia de los Lama. Se trata de la obra más representativa y sobresaliente de la arquitectura civil de la Villa.

Es un edificio medieval de mampostería, a excepción de esquinales y vanos, compuesto por cuatro cuerpos y una azotea, con cornisa de modillones que sostenía una barbacana corrida, que a su vez estaba rematada por almenas. Conserva cuatro pequeñas torres cúbicas almenadas en cada esquina. Se accede al edificio por medio de una larga escalinata y atravesando una puerta con arco apuntado. Por encima de la puerta hay un balcón corrido cuyos ventanales están enmarcados por alfiz. En los muros de la torre, se pueden observar varios vanos con ventanillas ajamezadas de arco escarzano, que son de pequeñas dimensiones, propias de un edificio defensivo.

8.5.2. Ermita de la Virgen de Valmavor

Se tiene noticia de su existencia desde finales del siglo X. Emplazada al sur de la Villa, se accede a ella después de recorrer un kilómetro, por un camino que parte a la izquierda de la carretera que conduce de Potes a Vega de Liébana.

La ermita de Valmavor es un edificio de una sola nave con capilla principal cubierta de lunetos; tramo cuadrado cubierto con bóveda de crucería de ocho plementos y dos tramos iguales cubiertos de lunetos. La puerta está abierta al sur y existe una espadaña sobre ella, con tronera y campana. En el interior del retablo se encuentra la imagen de la Virgen de Valmavor. Tres tallas muy antiguas, que representan a Santa Ana, La Virgen y el Niño; Inmaculada y Virgen sedente con Niño sentado en la rodilla, se encuentran depositadas por seguridad en el Museo Diocesano de Santillana del Mar.

8.5.3. Antigua Iglesia de San Vicente

Sin duda alguna, la antigua Iglesia de San Vicente de Potes es el mejor legado de arquitectura religiosa que hay en la Villa. Se encuentra en las inmediaciones de la iglesia parroquial actual.

Se tiene noticia de su existencia desde época muy antigua, ya que se cita en el año 952.

8.5.4. Ermita de la Virgen del Camino

Se encuentra junto al camino del camposanto. Es una capilla de una nave cuadrada, con bóveda estrellada, que conserva un retablo del siglo XVIII, con columnas churriguerescas. Sobre la puerta principal lleva la siguiente inscripción: "ANNO MDCCCLXXVII". En el interior hay dos cuadrados; uno, el beato Ludovicus Bertrand, y otro, de Santa Inés de Monte Policiano. Conserva una pila bendita que tiene una imagen de la Virgen.

8.5.5. Torre del Orejón de la Lama

Situada en el barrio del Sol, cerca del puente de San Cayetano. Tiene tres pisos y en la fachada del segundo se conservan dos ventanas ajamezadas de arco apuntado. Hay dos escudos entre laureles con las armas de Celis y de Bedoya. Es construcción del XV-XVI.

8.5.6. Ermita de San Cayetano

Junto al puente medieval de su mismo nombre y al lado de la casona de los Bustamante Prellezo, donde en un esquinale se observa un escudo con armas de La Canal. La ermita es de una nave, con un magnífico retablo barroco del siglo XVIII, adornado con columnas corintias. Hay escudos de La Canal y de Prellezo, pintados sobre lienzo, así como otro escudo de la Orden del Carmelo. Destaca en el retablo una imagen de San Cayetano del siglo XVIII y cuadros que representan a Beato de Liébana, San Ignacio de Loyola y San Francisco Javier. En la sacristía hay otro retablo del siglo XVIII con tallas de la Virgen de Guadalupe y de San Miguel Arcángel.

8.5.7. Antiguo Convento de San Raimundo

Se encuentra bajando unas escaleras desde la calle San Roque, que conducen al puente que sirve de comunicación con el complejo educativo de la Villa. Del antiguo convento solamente se conserva el claustro, muy sencillo.

El convento fue fundado a principios del siglo XVII, concretamente en el año 1.603. Las capillas del convento son de fecha posterior (1.643), produciéndose la Desamortización de Mendizábal y el fin de la congregación religiosa en el periodo 1836-1837.

8.6. EQUIPAMIENTOS

La entidad demográfica y su previsible crecimiento motiva que el Equipamiento Comunitario existente no presente grandes déficits, probablemente debido a su condición de capital de la Comarca lebaniega.

A continuación relacionamos los Equipamientos Comunitarios que estimamos más importantes:

- Equipamiento Docente
 - Colegio de Educación Infantil y Primaria, Concepción Arenal.
 - Instituto de ESO y Bachillerato, Jesús de Monasterio.
 - Escuela Hogar con 140 alumnos.
- Equipamiento Sanitario
 - Centro de Salud
 - Mutua Médico Quirúrgica
 - Dos farmacias
- Equipamiento Asistencial
 - Residencia de Ancianos con 86 plazas.
 - Hogar de la Tercera Edad (privado)
 - Servicios de Asistencia Social de carácter comarcal
- Equipamiento Cultural
 - Casa de Cultura
 - Salón de Actos
 - Biblioteca
 - Torre de Orejón de Lama (exposiciones privadas)
- Equipamiento deportivo
 - Polideportivo cubierto
 - Piscinas Municipales
 - Bolera
- Equipamiento Religioso
 - Iglesia Parroquial de San Vicente
- Otros equipamientos y servicios
 - Ayuntamiento
 - Cementerio
 - Oficina de Turismo
 - Recaudación Tributaria (municipal y autonómica)
 - Extensión Agraria
 - Correos y Telégrafos
 - Servicios contra incendios
 - Servicio de Recogida de Basuras
 - Punto Limpio (en construcción)
 - Estación de Autobuses (en construcción)

8.7. SÍNTESIS

A partir del análisis de la información disponible, podemos formular sintéticamente algunas consideraciones.

El territorio municipal presenta una morfología rectilínea, resultado de la mediatización que a su proceso urbanizador ofrece su topografía, de tal forma que el crecimiento que proponemos mantiene esta estructura.

Las particulares condiciones climatológicas de Liebana convierten a Potes en un municipio singular respecto del resto de la Región, condicionando las soluciones que adoptemos en cuanto a tipologías edificatorias y estructura urbana.

La positiva evolución demográfica de Potes nos permite aventurar un crecimiento (sostenido) de sus habitantes, lo que sugiere la delimitación de suelo para acogerlo.

La demanda de suelo para viviendas de segunda residencia, hoteles, turismo rural, evoluciona al alza, constituyendo el sector servicio la principal actividad económica del municipio, reforzada (sino incrementada) por la apertura de la Autopista del Norte, de ahí que estimemos indispensable la habilitación de suelo para su sostenimiento y crecimiento.

Las actividades productivas, hasta ahora subyugadas por la falta de suelo, tenemos que contemplarlas y facilitarlas mediante la disposición de un suelo que se emplace en zonas en las que no puedan incidir negativamente sobre el paisaje natural y urbano municipal.

El municipio, como cualquier otro, tiene una legítima expectativa de crecimiento, pero dicha expectativa no puede ni debe satisfacerse a cuenta o en detrimento del principal motor de su economía, que no es otro que el turismo basado en sus valores naturales y su patrimonio arquitectónico.

El sector primario permanece su línea regresiva, propia de la economía regional, si bien, en cualquier caso, opinamos que se trata de un sector que en modo alguno condiciona nuestro proyecto urbano de Potes, porque la propia topografía exige la preservación del proceso urbanizador de una superficie muy superior a la que actualmente se destina a la agricultura y ganadería.

8.8. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

El municipio presenta algunos particulares problemas desde un punto de vista estrictamente urbanístico, los cuales ponemos de manifiesto a continuación.

En primer lugar, existe un evidente problema derivado del mero transcurso del tiempo. Han transcurrido catorce años de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, periodo de tiempo en el que la producción legislativa no se ha detenido, antes al contrario, ha sido sustancial, dando lugar a una desencuentro total y absoluto entre el planeamiento municipal actual y el ordenamiento jurídico urbanístico vigente, devengando situaciones de inseguridad jurídica y de esfuerzo interpretativo por parte de los Servicios Técnicos de la Corporación.

Ese largo periodo de tiempo ha motivado, como no puede ser de otra forma, que la capacidad previsor con que se realizaron las vigentes Normas Subsidiarias haya ido perdiendo progresivamente su certeza y acierto, circunstancia que se pone de manifiesto, entre otros aspectos, en su grado de desarrollo y cumplimiento.

La no ejecución del planeamiento en los términos en él propuestos ha generado una grave carencia de suelo apto para el desarrollo ordenado y controlado de la malla urbana, paliada indebidamente mediante la excesiva construcción de viviendas unifamiliares en el suelo no urbanizable (rústico), algunas de ellas incluso no amparadas en autorización administrativa alguna.

Obviamente, la ausencia de un proceso urbano acorde con las previsiones y determinaciones del planeamiento municipal ha redundado en una deficiente configuración de la trama viaria local y de las redes de servicios en general, llegando incluso a producirse vertidos directos y sin depurar a los cauces fluviales.

Un problema urbanístico concreto se manifiesta en el Conjunto Histórico, que no ha dispuesto de un Plan Especial hasta hace escasas fechas, de manera que ha sido objeto de agresiones edificatorias y de puntuales abandonos de su conservación, todo ello en detrimento de su valor cultural y arquitectónico.

El deber de conservación y la ejecución de edificaciones ruinosas tampoco ha funcionado adecuadamente, debiendo el nuevo planeamiento incidir en estas medidas de disciplina urbanística, dado que, en otro caso, el paisaje natural y arquitectónico se resiente gravemente.

La ausencia de suelo de uso predominantemente productivo, empresarial, ha dificultado el desarrollo de este sector, el cual constituye un atractivo turístico (elaboración de orujo, quesos, embutidos, etc.), además de constituir servicios esenciales en una capital comarcal.

Finalmente, queremos poner de manifiesto la falta de un patrimonio municipal del suelo, la cual es imputable principalmente al escaso grado de ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes.

9. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

9.1. DESARROLLO SOSTENIBLE

De una manera genérica se define el ecodesarrollo o desarrollo sostenible como el desarrollo que asegura la satisfacción de las necesidades del presente de una población, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las propias (CEPAL/ONU 1.991).

Desde otra perspectiva, también podemos definir el desarrollo sostenible como el proceso de mejora de calidad de vida y nivel de vida de la población, producido sin disminución del patrimonio natural o social, ni de la globalidad de recursos de que dispone la humanidad.

La Constitución contempla un mandato-deber dirigido al poder público de actuar de manera positiva para lograr una utilización racional de todos los recursos naturales. El concepto de utilización racional de los recursos naturales evoca el desarrollo sostenible, es decir, el equilibrio entre la protección de la naturaleza y el desarrollo económico. Como afirmó nuestro Tribunal Constitucional^{vi}:

“Se trata en definitiva de un desarrollo sostenible, equilibrado y racional, que no olvida a las generaciones futuras, alumbrado en el año 1.987 en el llamado Informe Burtland, con el título “Nuestro Futuro Común”, encargado por la Asamblea General de las Naciones Unidas”.

El Informe Burtland sirvió de base para la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, que se celebró en Río de Janeiro en junio de 1.992, de la que resultó una Declaración de veintisiete principios que establecen las bases sobre las cuales los Estados y los pueblos tienen que cooperar para una mayor consolidación del “derecho internacional en la esfera del desarrollo sostenible”.

A partir de entonces, el principio del desarrollo sostenible se ha integrado plenamente en el derecho internacional y en el derecho interno. Así, podemos citar el Tratado de la Unión Europea firmado el 2 de febrero de 1.992 en Maastricht, que introduce como objetivo primordial de la Comunidad promover un crecimiento sostenible que respete el medio ambiente (artículo 2). En el mismo sentido, en el V Programa Comunitario de Política y actuación en materia de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible^{vii}, partiendo de un reconocimiento de la interrelación existente entre el desarrollo económico y la preservación del medio ambiente, se dice:

“Todas las actividades humanas repercuten sobre el mundo biofísico que, a su vez, repercute sobre ellas. La capacidad de contemplar esta interrelación condiciona la continuidad en el tiempo de las distintas formas de actividad y del potencial de desarrollo económico y social. El éxito a largo plazo de las iniciativas comunitarias más importantes como son el mercado interior y la unión económica y monetaria va a depender del carácter sostenible de las políticas industrial, energética, agraria, de transportes y de desarrollo regional, pero todas y cada una de estas políticas, tanto aisladamente como cuando entran en contacto unas con otras, dependen, a su vez, de la capacidad de carga del medio ambiente”.

Pues bien, proponemos que el principio del desarrollo sostenible ilumine el nuevo proyecto urbano de Potes, como principio que articule la compatibilidad entre el desarrollo económico y social y la preservación y restauración del medio ambiente.

Es cierto que en muchas ocasiones no es fácil conciliar la relación entre el progreso económico y social y la conservación de los valores naturales y la utilización racional de los recursos naturales, pero nuestra guía debe ser procurar su

compatibilidad. En aquellos supuestos concretos en que la compatibilidad se manifiesta imposible, acudiremos a la ponderación de los intereses en juego, valorando la importancia de la actuación pretendida y el daño que la misma pueda producir al medio natural.

Insistimos en que nuestra intención es elaborar el nuevo Plan General de Potes bajo la idea del ecodesarrollo, pero con todas las consecuencias, de manera que requerimos de todos los agentes que de alguna manera tienen participación activa (o puedan tenerla en el futuro) en el proceso de revisión de las Normas Subsidiarias de Potes su colaboración, evitando posturas maximalistas a favor del desarrollo económico o de la conservación del medio ambiente.

En concreto, algunas decisiones adoptadas con el objeto de materializar el principio del desarrollo sostenible son:

- Proponer una contenida y limitada expansión urbana.
- Remitir la expansión urbana a aquellos ámbitos de menor valor paisajístico.
- Exigir al Ayuntamiento de Potes y, en su caso, al resto de Administraciones Públicas la adopción de concretas medidas contra la contaminación lumínica, depuración de aguas, vertidos, etc., que a la vez sustenten un crecimiento urbano adecuado.
- Imponer en el planeamiento determinaciones que permitan un desarrollo económico terciario y que, al mismo tiempo, contribuyan a la conservación y recuperación del Parque Nacional Picos de Europa.
- Disponer mecanismos que fomenten el desarrollo comercial del municipio y, paralelamente, coadyuven a la conservación y rehabilitación del Conjunto Histórico.
- Impulsar, en la medida de lo posible, la ejecución de una circunvalación alternativa al tráfico rodado que grava el casco urbano de Potes, de manera que se elimine la contaminación acústica, atmosférica, etc. de la ciudad y se pueda llegar a la semipeatonalización de la actual arteria principal del municipio, redundando todo ello en una mejora de la calidad de vida de los habitantes de Potes.
- Compatibilizar el ejercicio del derecho a edificar con la delimitación de zonas específicamente destinadas a la protección de las riberas de los cauces fluviales.
- Posibilitar la construcción de edificios que atiendan las demandas de viviendas, pero exigiendo puntualmente cesiones de espacios destinados a la descongestión urbana.
- Remitir a la legislación sectorial en todas aquellas actuaciones que, directa o indirectamente, puedan dañar el medio ambiente, resultando que las actuaciones no se prohíben cuando no deben prohibirse, pero sí se imponen medidas correctoras o “costes de respuesta”.

No obstante todas estas medidas, durante la tramitación del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias introduciremos en el documento todas aquellas determinaciones que se impongan o recomienden desde el documento de impacto ambiental o desde cualquier otro, que puedan ayudar a satisfacer nuestro objetivo de elaborar un proyecto urbano bajo el principio del ecodesarrollo o desarrollo sostenible.

9.2. DESARROLLO ECONÓMICO Y ESPACIO

A mediados del S. XX los economistas y geógrafos introducen la variable del espacio dentro de la teoría del desarrollo económico que estudia los diferentes modelos y sus comportamientos respectivos.

El desarrollo económico es un fenómeno que sucede en el espacio y en el tiempo, y por ello los modelos son dinámicos y espaciales. Lausen, Friedman y otros han interpretado el desarrollo económico como un proceso de difusión en el espacio de sucesivas oleadas de innovaciones materiales, tecnológicas, mentales e institucionales, que aparecen en ciertos momentos y lugares y arrastran al sistema cultural a una sucesión de transformaciones estructurales.

^{vi} Sentencias 64/1982 y 102/1995.

^{vii} Aprobado por Resolución del Consejo de 1 de febrero de 1.993.

Estos modelos coinciden en asignar al sistema de ciudades un papel decisivo en el proceso del desarrollo económico. El sistema de ciudades es el canal por el que fluyen la mayoría de las innovaciones que trae el desarrollo económico. Y esto es así porque la mayoría de los procesos de difusión relevantes al desarrollo son de tipo jerárquico, y la jerarquía espacial por la que fluyen es el sistema de ciudades. De modo que el sistema de ciudades no sólo forma la jerarquía de producción y distribución (teoría de los lugares centrales), sino que forma también una jerarquía de difusión que propaga espacialmente el desarrollo económico. Lausen ha demostrado que existen posibilidades definidas de usar las políticas de urbanización para facilitar el desarrollo económico, así como de usar políticas de desarrollo para conseguir objetivos de urbanización.

El sector terciario se ha erigido en el motor económico del municipio de Potes, sin perjuicio de que existe una actividad productiva pujante, si bien ésta muestra una entropía espacial que está dificultando su crecimiento. En cuanto al sector primario, mantiene la tendencia regional de decaimiento.

Pues bien, la potenciación espacial de los sectores secundario y terciario constituye uno de los grandes objetivos del nuevo proyecto urbano de Potes, porque de su expansión tiene que devengarse, de un lado, el incremento de ingresos en la hacienda local, fundamental para conseguir objetivos de urbanización; y, de otro lado, la recuperación del protagonismo de Potes en el sistema de ciudades comarcal.

Efectivamente, observamos que Potes ha perdido cierto liderazgo en la Comarca, el cual no ha sido asumido en concreto por ningún municipio, sino que se ha dispersado, principalmente porque el turismo rural se ha asentado sin mayores complejidades en todos los pueblos lebaniegos, y, además, el sector secundario municipal no ha logrado el despegue esperado ante la falta de un suelo "ad hoc" para su emplazamiento ordenado. Por ello, aparece la necesidad de que Potes, dentro del sistema de ciudades comarcal, ejerza plenamente su capitalidad, sustentando el desarrollo económico y sirviendo de cauce para la difusión de las innovaciones.

Todo ello se compatibiliza con la conservación de una muy extensa "bolsa de suelo" destinada a pradería para el mantenimiento del sector primario, principalmente la ganadería, dado que la comarca lebaniega ha de proteger su ganado autóctono.

9.3. PAISAJE

Mediante Decreto 816/1968, de 16 de agosto, tiene lugar la siguiente declaración:

"Se declara paisaje pintoresco, con el nombre de Valle de Liébana, el sector formado por los términos municipales de Potes, Cillorigo, Peñarubia y Camaleño, en la provincia de Santander".

En este mismo Decreto, en su introducción, puede leerse:

"La cuenca que recoge las aguas del río Deva, en la ladera Norte de las montañas cántabras, forma un valle, el de Liébana, de extraordinaria personalidad, del que es cabeza la villa de Potes, y del que forman parte varios núcleos urbanos, tales como Cillorigo, Peñarubia, Espinama, La Hermida y otros... Todo el valle, en suma, posee una gran unidad natural e histórica y es una de gran belleza, que alcanza cimas, como la vista del pueblo de Turieno, de urbanización medieval y espléndida perspectiva, que tiene como fondo el macizo rocoso y nevado de los Picos de Europa."

La incipiente ecología del paisaje (Landscape Ecology), ha aportado un concepto profesional del paisaje, como relación entre la ecología de una región y sus asentamientos culturales humanos, de ahí que se ocupen de reivindicar el estudio del paisaje como el resultado biofísico entre las acciones humanas y medio ambiente natural.

Las investigaciones sobre el paisaje nos presentan un legado que evidencia que el crecimiento de las actividades humanas proporciona en la ecología del paisaje ciertos impactos negativos directamente relacionados con un empobrecimiento de la salud ecológica y la calidad de vida. Hasta la fecha, nuestras relaciones con la tierra son puramente económicas, basadas en la obtención de privilegios, pero no de obligaciones, siendo indispensable romper con esta dicotomía introduciendo cambios en la ética de los comportamientos sociales.

La planificación territorial no puede ignorar el paisaje como elemento tan determinantes como aquellos otros que tradicionalmente sí han sido observados: calles, plazas, tipologías edificatorias, bienes culturales de máximo interés, etc.

Por ello, dentro de la planificación territorial del municipio de Potes hemos considerado de forma especial la planificación ecológica, entendida ésta como instrumento que revela las relaciones dinámicas del medio natural con los usos humanos, a partir de lo cual se proponen como áreas de expansión urbana aquellas más favorables porque producen menos repercusiones negativas sobre los valores naturales.

Con el objetivo, pues, de administrar el crecimiento urbano, distribuyendo espacialmente las necesidades humanas de forma que se mantenga el alto nivel paisajístico de Potes, hemos elaborado este Plan General, con la firme convicción de que los procesos urbanizadores que en él se habilitan no inciden de forma singularmente negativa sobre el paisaje. Es más, allí donde pudiera sospecharse algún efecto negativo sustancial para el paisaje, se imponen medidas correctoras o "costes de respuesta" que si bien constituyen elementos naturales proyectados, mitigan esos efectos negativos y dan lugar a una panorámica natural.

La "arquitectura del paisaje" es en sí misma una fuente de riqueza para el municipio y la comarca lebaniega, dado que siendo su seña de identidad, constituye uno de sus más preciados atractivos para el turismo. Por tanto, se trata de un valor natural a proteger, potenciar y rehabilitar, sin que debamos permitir acciones humanas que lo degraden. Ahora bien, ello tampoco significa que el desarrollo social y económico de Potes deba subyugarse total y absolutamente en aras a un "status quo" paisajístico, sino que la compatibilidad tiene que realizarse, máxime cuando se trate de acciones sin ánimo de lucro e indispensables para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

9.4. CONJUNTO HISTÓRICO

Mediante Real Decreto 828/1993, de 2 de marzo, se declara Conjunto Histórico-Artístico la Villa de Potes. El artículo 1º del citado Real Decreto dice:

"Se declara Conjunto Histórico-Artístico la Villa de Potes (Cantabria), según la delimitación que se publica como anexo a la presente disposición y que figura en el plano unido al expediente".

Esta declaración, según reza en la introducción recogida en el propio Real Decreto, tiene su origen en el expediente incoado el día 9 de junio de 1.982 por la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, habiendo sido informado favorablemente por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, en cuyo informe se afirma que el mencionado Conjunto "reúne los méritos suficientes para merecer dicha declaración".

En la actualidad, el ámbito del Conjunto Histórico se encuentra tutelado, en cuanto a la protección de su valor cultural y arquitectónico, por la Consejería de Cultura del Gobierno de Cantabria, estando regulada su ordenación urbanística mediante Plan Especial aprobado definitivamente en sesión de 6 de abril de 2.001 de la Comisión Regional de Urbanismo del Gobierno de Cantabria.

No obstante, pese a la vigencia de un Plan Especial específico del Conjunto Histórico, estimamos que ello no reduce un ápice la importancia de este ámbito al tiempo de diseñar el proyecto urbano global del municipio, antes al contrario, constituye un elemento vertebrador y estructural determinante de la nueva ordenación territorial y urbanística.

En este extremo creemos oportuno hacer mención expresa de un problema que comúnmente se detecta en la relación entre ámbitos o inmuebles cuyo valor cultural, artístico, arquitectónico, se encuentra oficialmente declarado, y el resto de la ciudad, problema que se concreta en una fosilización o aislamiento de esos ámbitos o inmuebles cual si no formaran parte del municipio en que se emplazan.

Por dicción legal, el Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación territorial y urbanística de todo el territorio municipal, de manera que también lo es del Conjunto Histórico, de los Bienes declarados de Interés Cultural, sin perjuicio de su relación jerárquica con los Planes Especiales. Por tanto, tenemos ya un primer fundamento para "trabajar" sobre el Conjunto Histórico de Potes, que no es otro que una imposición de la legalidad.

Sin embargo, nuestra preocupación por el Conjunto Histórico radica en que concebimos un proyecto urbano de rango municipal como un proyecto de lo que se ha dado en llamar "ciudad total", de tal manera que la ordenación territorial y urbanística que se contiene en ese tipo de proyectos urbanos exige considerar, analizar y resolver todos los ámbitos de la ciudad, sin que pueda servir de excusa para ello el hecho de que un concreto ámbito espacial esté sujeto a un Plan Especial por gozar de un valor singular reconocido administrativamente.

Si lo anterior no fuera así, estaríamos diseñando un proyecto urbano de una parte de la ciudad, pero lo realmente grave es que ello supondría ignorar que todas los ámbitos de la ciudad, por heterogéneos que sean, mantienen inercias y relaciones indisolubles, inahambricadas de forma tal que es imposible romperlas.

Y son precisamente esas inercias y relaciones las que deseamos utilizar para no sólo proteger y conservar el valor cultural, histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico del Conjunto Histórico-Artístico de Potes, sino también para potenciar todos estos valores a través de medidas concretas tendentes a su rehabilitación y fomento. En tal sentido, proponemos:

- Un crecimiento urbano contenido y limitado, de manera que no se facilite el éxodo hacia la periferia.
- Una restricción del uso de gran equipamiento comercial, a fin de que el comercio existente en el Conjunto Histórico mantenga su atractivo y se consolide.
- La previsión de un aparcamiento subterráneo que facilite el estacionamiento a los visitantes del Conjunto Histórico en particular, y de la Villa en general.
- La ejecución de una circunvalación por el viento Norte del municipio que sirva como alternativa a la congestión del tráfico en la "almendra central" que provoca un deterioro en la conservación de los inmuebles del Conjunto.
- La semipeatonalización de la arteria principal que fracciona el municipio, de manera que se permita una plena integración de todo el ámbito del Conjunto en sí mismo y en relación con el resto del municipio.
- La apuesta por una rigidez en el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles y solares.
- La imposición de tipologías, limitaciones de altura y demás medidas en relación con las nuevas edificaciones permitidas en el entorno del Conjunto, de tal forma que la contemplación de su arquitectura paisajística no resulte dañada.

9.5. EXPANSIÓN URBANA

El espacio urbano se forma a partir de la transformación del espacio rural. Este proceso, que se denomina urbanización, provoca la incorporación de suelos al crecimiento urbano.

En el suelo o espacio rural la intervención del hombre se detecta en trabajos propios de la actividad primaria o, como ocurre en el municipio de Potes, la esporádica edificación desordenada, fruto de la ausencia de otros suelos gestionados y económicos. En estos ámbitos no se aprecia la diferencia entre lo público y lo privado, la cual es nítida en el espacio urbanizado.

Efectivamente, en el espacio urbano se forman dos categorías de suelo plenamente diferenciadas, que denominamos dominio público y dominio privado. Sin perjuicio de la existencia de espacios parcelados en los que se asienten edificios públicos, nos interesa señalar en este momento que, con carácter general, los espacios públicos presentan como rasgo principal la continuidad, mientras que los espacios privados se caracterizan por la compartimentación.

La expansión urbana de Potes, que no es otra cosa que, a través de la urbanización, crear un suelo en el que conviven los espacios públicos y privados, lo articulamos bajo dos premisas fundamentales para su adecuada ordenación:

- a) La inexistencia de tensiones entre los espacios públicos y privados, debiendo generarse una interdependencia o sinergia entre unos y otros.
- b) La vinculación de los espacios privados a la obtención de los espacios públicos, como función social inherente a la propiedad privada.

Es por ello que en este Plan General se propone una expansión urbana basada en la creación de espacios públicos que sirvan de infraestructura básica y de descongestión frente a la presión edificatoria, los cuales se obtienen y urbanizan a cuenta de las expectativas urbanísticas que se reconocen a los suelos que se incorporan al proceso urbanizador.

En otro orden, los componentes del territorio se reconocen en los tejidos urbanos, poniendo en evidencia que la ciudad considerada como un "lugar" es también territorio y como "cosa construida" establece una relación íntima e irreplicable con el territorio que ocupa y por consiguiente con el territorio que la rodea.

Esta rica congruencia entre lo construido y el lugar que ocupa se aprecia simplemente contemplando la posición de las ciudades en el territorio. Puede decirse que, normalmente, están muy bien situadas y esto tanto por lo que se refiere a la manera en que el tejido urbano se superpone a una topografía y a unos elementos territoriales, como por lo que se refiere a la localización de las ciudades (la relación entre unas y otras a modo de sistema) en el conjunto territorial. Todo ello es predicable del casco urbano de Potes, siendo más discutible respecto del barrio o núcleo de Rases.

Ahora bien, estas cualidades se adivinan en aquellas ciudades que no han sido víctimas del trauma del crecimiento acelerado, de ahí que este Plan General proponga una expansión urbana ordenada, equilibrada y limitada, procurando incidir lo menos posible en la estructura territorial existente.

9.6. TEJIDO URBANO Y ESPACIOS PARCELADOS

Una correcta y completa concepción de la ciudad exige dilucidar la interrelación de dos categorías de suelo, teniendo en cuenta las condiciones de los espacios públicos, las condiciones de los espacios privados y las relaciones entre ambos.

Tejido urbano o trama urbana es la peculiar morfología de un área de la ciudad, que resulta de la manera en que están dispuestos entre sí los espacios públicos (calles) y los espacios parcelados o edificados (casas).

Los espacios públicos (vacíos y continuos) conectan, por su propia naturaleza, unos con otros, constituyendo una red que, por la primacía que durante tiempo han tenido los aspectos circulatorios o de vialidad, se ha asimilado a la idea de red viaria, siendo, sin embargo, más amplio el concepto, debiendo referirnos a la red de espacios públicos, en la cual quedan incluidos elementos no específicamente viarios como pueden ser plazas, paseos, área peatonales o semipeatonales.

El municipio de Potes presenta un tejido urbano irregular, en ocasiones espontáneo (en contraposición a proyectado) y desordenado, pero debidamente conservado.

Por su parte, los espacios parcelados son aquellos que, constituyen lo "lleno" del espacio urbano, aquellos que acogen tipos edificatorios, de cada uno de los cuales se infiere una manera de ocupar y utilizar la parcela. Las agrupaciones de las edificaciones, la forma en que se agrupan los cuerpos edificados, nos ofrecen los sistemas de ordenación.

Los sistemas de ordenación de la edificación se diferencian por la utilización de un parámetro concreto: alineación de calle, edificación aislada en parcela o volumetría. Estos parámetros no son excluyentes entre sí, si bien la prevalencia de uno u otro determina el sistema de ordenación y, en definitiva, la escena urbana resultante.

En el caso de Potes, encontramos una parcelación plenamente diferenciada, en función de que nos acerquemos al ámbito delimitado del Conjunto Histórico, o al resto del territorio municipal de más moderna construcción. Esta variedad, el carácter heterogéneo de la escena urbana, creemos que constituye una riqueza social y cultural, sin perjuicio de la crítica que pueda hacerse desde la estética arquitectónica respecto de algunas soluciones constructivas modernas.

Por ello, si bien proponemos determinadas tipologías y materiales para concretos espacios parcelados, también lo es que admitimos un cierto grado de libertad en la creación arquitectónica, como cauce para la expresión de las nuevas tendencias proyectistas que convivan con la escena que nos ofrece el Conjunto Histórico.

9.7. ECOLOGÍA URBANA

Ecología es la parte de la biología que se refiere a la relación de los seres vivos y su medio ambiente. Los naturalistas se ocupan de cómo las plantas y los animales se distribuyen ellos mismos en comunidades, resultado de un proceso de competencia y selección, de manera que esta localización y distribución no es meramente accidental, sino que obedece a determinados procesos de competencia y cooperación, cuyas causas y leyes muchas veces se pueden definir con bastante rigor.

Pues bien, desde un ángulo social es perfectamente posible el estudio de la distribución del hombre civilizado dentro de la ciudad, dando lugar a la ciencia de la ecología urbana.

Las ciudades son fenómenos históricos y como tal participan de los cambios y mudanzas de la historia. Por ello, hasta las ciudades que parecen más estáticas e inmovilizadas, son organismos en constante transformación. Ello se debe a la movilidad de los seres humanos y sus instituciones en busca de un mejor logro de sus fines. La movilidad de una urbe, razón de su vida y de su ser histórico, hace que sus transformaciones sean a la vez físicas y sociales. Antes muchas veces de que cambien las estructuras físicas ya están cambiando las estructuras sociales. Barrios que fueron en su día exponente de una alta jerarquía social, por una dinámica donde juegan muy diversos factores, económicos, políticos, sociales o simplemente de moda, se transforman en otro distinto componente aún dentro del mismo caparazón, llegando incluso a su degradación porque los nuevos ocupantes (más humildes económicamente) no pueden sostener las estructuras antiguas y, sobre todo, la conservación del patrimonio arquitectónico.

Las teorías de Burgess, Firey, etc. demuestran que las clases sociales más elevadas han ido siempre en busca de los emplazamientos más reservados y exclusivos, donde estuvieran menos sujetas a las incomodidades de una urbe agitada y socialmente mezclada. Por eso acostumbran a buscar los emplazamientos marginales con un entorno natural aceptable. Cuando estos emplazamientos han dejado de ser tranquilos y exclusivos, porque el crecimiento de la ciudad los ha absorbido, los han vuelto a abandonar emigrando más lejos.

En el concreto caso del municipio de Potes, aún siendo cierto que no existe una acuciada sustratación social, las teorías de la ecología urbana aconsejan la introducción de algunas medidas en el nuevo proyecto urbano:

- La potenciación de la rehabilitación y conservación del Conjunto Histórico mediante la limitación del crecimiento urbano, de manera que no se genere un abandono de este patrimonio arquitectónico.
- La prohibición de grandes equipamientos comerciales, como revulsivo del casco urbano y comercio tradicional, cuya dispersión dentro de la ciudad motiva la inter-relación social.
- La delimitación de unidades de actuación, dentro de los sectores de suelo urbanizable, destinadas a la construcción de viviendas de régimen de protección oficial, provocando la intercalación y convivencia de personas de diferentes clases sociales.
- La configuración de una trama viaria envolvente, no dando lugar a una infraestructura delimitadora de zonas estanco.
- La semipeatonalización de la que hoy es principal arteria viaria de la ciudad, que permite una plena integración del Conjunto Histórico con el resto de la ciudad.
- La dispersión de los equipamientos, como polos administrativos que generan inercias internas dentro del municipio y contribuyen a la integración social de todos sus ámbitos.

9.8. PRECIO DE LA VIVIENDA

Sabido es que el precio de la vivienda representa uno de los principales problemas, aún no resuelto, en las políticas de suelo, hasta el extremo de que su incremento está siendo progresivo y muy por encima de los índices de precios al consumo.

Las teorías que desde los diferentes campos doctrinales se han venido elaborando sugieren distintos mecanismos para la contención del precio de la vivienda, pero todas ellas coinciden en que la solución no puede hacerse descansar de forma exclusiva y excluyente en el planeamiento urbanístico, siendo imprescindible además medidas fiscales.

Ahora bien, desde el estricto ámbito del planeamiento urbanístico sí es posible aportar algunas determinaciones que puedan contribuir, dentro de lo razonablemente exigible a un proyecto urbano, a una ligera contención del precio de la vivienda. No es dable imputar a un Plan de urbanismo toda la responsabilidad en el precio final de los inmuebles, empero tampoco lo es exonerarle plenamente de la misma.

Evidentemente, el Plan General puede adoptar decisiones respecto del suelo principalmente, dado que es sobre el que sustancialmente se proyectan las determinaciones de planeamiento, sin perjuicio de concretas exigencias edificatorias o relativas al deber de conservación, etc.

Las operaciones inmobiliarias habidas en Potes recientemente demuestran que el metro cuadrado de suelo tiene un elevado precio, el cual se incrementa desde el mismo momento en que las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias no se han cumplido y, en consecuencia, la oferta de suelo es muy escasa. Asimismo, favorece el encarecimiento del suelo la existencia de una fuerte demanda de viviendas destinadas a segunda residencia, encontrándose al alza el turismo rural, demanda que crecerá una vez ejecutada la Autovía del Cantábrico (al día de la fecha, en su discurrir por Cantabria, ya se encuentra abierta al tráfico).

Ante este panorama, nuestra propuesta se resume en la adopción de una serie de mecanismos que puedan incidir sobre el precio del suelo, de manera que esta reducción, esperemos, incida en el precio final de la vivienda; en definitiva, pretendemos intervenir en el valor de repercusión del metro cuadrado de suelo en la vivienda. Algunos de estos mecanismos son:

- Proponer un crecimiento urbano limitado y al mismo tiempo suficiente para atender la demanda de viviendas, de tal forma que la escasez de suelo no provoque un incremento del precio del suelo.
- Impulsar el protagonismo de la iniciativa pública en el desarrollo urbanístico, tanto en materia de planeamiento, como de gestión y disciplina, destacando en esta última la creación del Registro de Solares, generando inercias imparables para aquellos propietarios que pretendan "retener" el suelo.
- Configurar el derecho público de tanteo y retracto sobre determinados ámbitos, de manera que se arroje una transparencia sobre el mercado inmobiliario.
- Imponer la constitución del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Potes, de tal suerte que la Corporación disponga de un suelo de su titularidad que pueda utilizar en su caso para intentar regular el mercado inmobiliario, siempre dentro de los cauces y límites que impone la legalidad.
- Simplificar los trámites de gestión urbanística, de manera que se reduzcan los tiempos del procedimiento administrativo y así se abarate el coste financiero de la adquisición del suelo.
- Delimitar ámbitos de gestión urbanística de escasa entidad superficial, de manera que el acuerdo entre los propietarios sea más viable y, por tanto, el suelo sea puesto en el mercado lo antes posible.
- Favorecer la rehabilitación de viviendas en el Conjunto Histórico, provocando su convivencia de viviendas de nueva construcción, suscitando un equilibrio en los precios.
- Habilitar ámbitos espaciales destinados de forma expresa a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección oficial.

10. CRITERIOS URBANÍSTICOS

10.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Conforme hemos dicho en esta misma Memoria, las ciudades suelen estar muy bien situadas, de ahí que la distribución resultante puede decirse que, además de ser la existente, es la óptima. No en vano, es el resultado de un largo proceso de sedimentación histórica que ha sido necesariamente selectivo. Es por ello que rehusamos cualquier propuesta que altere sustancialmente la actual estructura territorial de Potes, así como rechazamos propuestas de zonas de nueva planta separadas de las existentes, que descabalguen la morfología municipal tradicional.

La distribución espacial de los asentamientos humanos responde, en el caso de Potes, a tres elementos territoriales naturales: la topografía montañosa, los ríos Deva y Quiviesa y la carreteras autonómicas y nacional. Se aparta de esta regla general el Núcleo de Rases, asentado desafiando la topografía montañosa del viento Norte del casco urbano.

Las montañas que rodean la ciudad nos enseñan la racionalidad de la fundación y desarrollo histórico de la ciudad de Potes, al abrigo de los accidentes geográficos, en aquellas zonas más cómodas y favorables para la vida humana. Por tanto, la propia topografía condicionaba y condiciona la estructura general del territorio municipal.

Los ríos Deva y Quiviesa bañan el casco urbano existente y, desde luego, condicionan la morfología urbana. En este punto es obligado señalar que si contemplamos de forma imperativa una reacción frente a un pasado reciente e indeseable, que se manifiesta en la construcción próxima a los cauces fluviales. Consideramos a los ríos, con fundamento, entre otros, en los Límites de Interés Comunitario, en espacios indispensables para un medio ambiente dinámico, una biodiversidad apropiada, de manera que, aún admitiendo su función estructural dentro de la ciudad, delimitamos en sus márgenes unas bandas para su protección en las cuales está vedado el derecho a edificar.

Las carreteras autonómicas y nacional gravan de forma muy significativa la estructura urbana, dando lugar a que el municipio pueda definirse como "caminero", es decir, desarrollado a partir de unos viales generales. Esta estructura no sólo debe permanecer, sino que debe potenciarse, lo cual no quiere decir que no deba intervenir mediante la limitación del tránsito de vehículos, en la medida de lo posible, por el casco urbano, redundando en una eliminación de contaminación acústica y atmosférica que viene degradando la calidad de vida en el municipio. La ejecución de una circunvalación por el viento Norte, como alternativa al tránsito actual de vehículos por la carretera CA-185, y la posterior semipeatonalización de esta arteria pública permitirá potenciar la integración de todas las zonas de la ciudad, manteniendo su carácter de eje vertebrador de la estructura local, pero al mismo tiempo rehabilitándose los niveles ambientales internos.

Pues bien, reconociendo que estos tres elementos territoriales son los que estructuran la ciudad, proponemos un crecimiento "adosado" a la estructura actual, una recuperación del carácter estructural de estos elementos, adoptando medidas para su conservación y rehabilitación, así como para su reinserción en la vida local.

El crecimiento municipal se articula en torno al actual casco urbano existente, de tal forma que la estructura municipal no sufre alteración en su morfología, si bien es cierto que proponemos una zona de expansión urbana orientada hacia el Sur, aprovechando una zona concreta que discurre de forma paralela a la carretera N-621.

Esta nueva estructura se apoya en la trama viaria existente, pero mediando una reordenación del tráfico, así como en los viales de nueva creación que básicamente se obtendrán a cuenta del desarrollo urbanístico, evitando esfuerzos presupuestarios públicos. La trama viaria local presenta algunas deficiencias graves, tanto en cuanto a trazado y dimensión, como en relación a su ejecución material y posterior conservación. Por ello, previa la realización de un estudio del tráfico, pretendemos recuperar la trama viaria local mediante la reordenación de las señalizaciones viarias, pero, al mismo tiempo, proponemos la ejecución de nuevos viales locales en que pueda apoyarse el crecimiento urbano. Todo ello sin olvidar los viales generales, de entre los que destaca la variante norte a la que nos referimos en diversos apartados de esta misma Memoria.

Una medida singular en materia viaria constituye la ejecución de un vial que se prolonga por el viento Sur, que permite una conexión del casco urbano con los dos sectores de suelo urbanizable de nueva creación, y que, además, mediante la ejecución de un puente consolidan la integración de esos nuevos espacios con la actual estructura municipal.

10.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Proponemos las siguientes grandes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo Rústico

Dentro de estas tres grandes clases de suelo diferenciamos:

- Suelo Urbano
 - Consolidado
 - No Consolidado

- Suelo Urbanizable
 - Delimitado
- Suelo Rústico:
 - Protección Ordinaria
 - Especial Protección

Al tiempo de establecer la clasificación de cada suelo hemos procurado someternos estrictamente al dictado de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y, en su caso, de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico urbanístico existen clases de suelo cuya delimitación tiene naturaleza reglada (suelo urbano y suelo rústico), mientras que la tercera clase de suelo (urbanizable) responde a criterios reglados y discrecionales.

No obstante, sabemos que la aplicación de la Ley no es automática, es decir, las determinaciones normativas no operan de forma automática, tal y como ocurre en otras ciencias, sino que el traslado de la norma a la casuística requiere una labor interpretativa, además de un estudio y un análisis del supuesto de hecho.

Por ello, partiendo del dictado de la legalidad, hemos establecido las clases de suelo de naturaleza reglada a partir de un estudio del territorio y su realidad fáctica, clasificando como suelo urbanizable aquellos ámbitos espaciales que consideramos idóneos para incorporarse al proceso urbanizador y, por tanto, acoger la expansión de la ciudad.

Concluimos dejando expresa constancia de la existencia de algunos ámbitos territoriales cuya clasificación urbanística es ciertamente compleja, siendo particularmente complicado en este sentido el núcleo de Rases.

10.2.1. Suelo Urbano

El Suelo Urbano aparece definido en el artículo 95 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, siendo una clasificación urbanística del suelo de naturaleza reglada, esta es, su determinación responde a la realidad fáctica del suelo, de tal suerte que esta clasificación no es disponible para el planificador; si el suelo presenta la configuración física que exige el artículo 95, deberá ser clasificado como Suelo Urbano.

Pues bien, hemos intentado respetar ese criterio legal y jurisprudencial, clasificando como Suelo Urbano aquél que efectivamente dispone de las infraestructuras y se integra sin dificultad en la malla urbana, llegando incluso, en caso de duda, a privar de esta clasificación urbanística a algún suelo.

El suelo clasificado como urbano se emplaza dentro o en la zona de borde del actual casco urbano, lo cual permite mantener la actual estructura del territorio municipal consolidado y evita acometer esfuerzos presupuestarios en materia de infraestructura, además de eliminar cualquier crecimiento desordenado o distorsionante.

El Suelo Urbano clasificado se ordenará para cada área homogénea en base a sus pautas de formación y a las estructuras urbanísticas de cada una de ellas.

En las áreas de borde principalmente, pero no de forma exclusiva, hemos localizado el Suelo Urbano No Consolidado, el cual delimitaremos en Unidades de Ejecución, cuyo ámbito y superficie pretendemos acomodar a la actual estructura de la propiedad en la medida de lo posible, a efectos de simplificar, facilitar y agilizar su gestión urbanística. Estas Unidades de Ejecución nos permiten controlar y ordenar adecuadamente el desarrollo urbanístico de esta clase de suelo, además de obtener espacios y aprovechamientos destinados a la ampliación del patrimonio municipal del suelo y a la satisfacción del interés general, sirviendo en algunos casos de descongestión de la presión edificatoria en la "almendra central" del casco urbano.

Las superficies clasificadas como Suelo Urbano son las siguientes:

- Suelo Urbano Consolidado 292.182'60 m2
- Suelo Urbano No Consolidado 128.981'24 m2
- TOTAL 421.163'84 m2

Si tenemos en cuenta que, según medición realizada sobre la cartografía facilitada por el Ayuntamiento de Potes, el término municipal tiene una extensión total de 8.115.853'85 m², resulta que el suelo urbano que clasificamos (421.163'84 m²), supone un 5'19 %.

10.2.2. Suelo Urbanizable

A partir de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, se ha consolidado en nuestro ordenamiento jurídico urbanístico el carácter residual de la clasificación de Suelo Urbanizable, de manera que se trata de una clase de suelo resultante o excluyente de las clasificaciones de Suelo Urbano y Suelo Rústico. Actualmente, en esta Comunidad Autónoma, el Suelo Urbanizable se define en el artículo 103 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

A pesar de que la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, permite diferenciar dos tipos de Suelo Urbanizable, delimitado y residual, en este Plan General de Ordenación Urbana se contempla única y exclusivamente el Suelo Urbanizable Delimitado, a fin de que el suelo de desarrollo y expansión urbana aparezca sectorizado y sujeto a concretas determinaciones, rehusando introducir el Suelo Urbanizable Residual por considerarlo innecesario y susceptible de distorsionar ese desarrollo urbano, así como por la intención de limitar y contener aquella expansión urbana.

Dando estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 48.1.a) de la Ley 2/2001, se ha procedido a una sectorización de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado. Así, en concreto, se delimitan cinco Sectores de Suelo Urbanizable, localizándose tres de ellos en el Suroeste del actual casco urbano; uno en el Norte y otro en el Sur en el Norte. El Sector situado más al Suroeste se ha considerado el idóneo para acoger un Parque Empresarial que permita emplazar empresas tradicionales y artesanas que apoyen la promoción del turismo, por su situación de alejamiento del núcleo residencial, así como su topografía más baja respecto de la carretera N-621, de manera que una pantalla vegetal en su borde impedirá que las futuras edificaciones causen daño alguno al paisaje.

Los otros cuatro Sectores se han concebido como ámbitos de uso predominante residencial y terciario, si bien con una intensidad limitada, evitando generar distorsiones con el actual conjunto edificado.

Este Suelo Urbanizable residencial está llamado a satisfacer la demanda de viviendas de régimen de protección oficial, no sólo por imperativo legal, sino porque con esta medida se interviene de alguna manera el mercado inmobiliario, reduciendo el precio de la vivienda y contribuyendo a materializarse el derecho a una vivienda que tienen todos los ciudadanos. Cuestión distinta es que la demanda de viviendas protegidas exija que todos los Sectores de uso predominante residencial deban prever este tipo de actuaciones, considerándose satisfecha la presunta demanda mediante la consideración de un único sector como de urbanización prioritaria, precisamente el de mayor extensión superficial (SUR-1 Albanes), atendiendo de esta forma al dictado del artículo 48.1.g) de la Ley 2/2001, de 25 de junio.

10.2.3. Suelo Rústico

Dentro del nuevo Plan General diferenciamos dos tipos del Suelo Rústico, a saber: un Suelo Rústico de Protección Ordinaria y un Suelo Rústico de Especial Protección.

El primero de ellos es aquél suelo que no estimamos apropiado integrar en el proceso urbanizador, pero en el cual pueden tener cabida algunos usos, si bien de forma restringida. En este sentido, creemos necesario recordar lo ya señalado en esta misma Memoria en relación con el desordenado crecimiento que ha experimentado el municipio en los últimos años, expresado básicamente en el incremento del número de viviendas ejecutadas (desordenada e inadecuadamente) en el Suelo Rústico, las cuáles están ejecutadas con arreglo a Derecho y su presencia no podemos ignorarla, de manera que habrá de establecerse en la Normativa un régimen jurídico que tenga en cuenta esta circunstancia.

El segundo, el Suelo Rústico de Especial Protección, lo remitimos a aquellos terrenos que ni deben formar parte del desarrollo urbano, ni tampoco son aptos para acoger la mayor parte de los usos admisibles en otros tipos de suelo.

En tanto no se aprueba el Plan Regional de Ordenación del Territorio, existen determinados usos prohibidos en el Suelo Rústico. No obstante, la Comisión Regional

de Urbanismo del Gobierno de Cantabria ha aprobado, hasta entonces, unos "Criterios" que deberemos tener en cuenta mientras mantengan su virtualidad y vigencia.

10.2.4. Cuadro de superficies

Las propuestas de clasificación de suelo arrojan el siguiente cuadro resumen de superficies aproximadas:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE
Urbano Consolidado	287.291'00 m ²
Urbano No Consolidado	83.456,16 m ²
Urbanizable Delimitado	144.987,71 m ²
Rústico Protección Ordinaria	164.682,05 m ²
Rústico Especial Protección	7.200.447 m ²
Ríos y carreteras	98.219,76 m ²
TOTAL MUNICIPIO	7.895.626,97 m ²

10.3. NÚCLEO DE RASES

10.4. APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Las características morfológicas, arquitectónicas y paisajísticas del municipio nos remiten a una relativa limitación del aprovechamiento privativo del suelo en aquellos ámbitos próximos al Conjunto Histórico o a una "arquitectura del paisaje natural" de singular valor.

En este sentido, planteamos la conveniencia de analizar las cotas topográficas, la utilización de pantallas vegetales y, desde luego, incidir de forma importante en las alturas y tipologías edificatorias.

Además de observar las Normas de Aplicación Directa y los Estándares Urbanísticos a que se refieren los artículos 32 y siguientes de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, es preciso velar por el cumplimiento de los objetivos y de las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa, así como del Plan Especial del Conjunto Histórico.

Además, la definición de tipologías, volúmenes, alturas, se ajustará a las unidades paisajísticas de singular valor, previa su delimitación, así como a preservar y recuperar las edificaciones rurales cuya conservación se considere de interés.

No pretendemos incurrir en soluciones arquitectónicas idénticas, repetitivas, pero sí velar por el mantenimiento y potenciación del paisaje rural que dota de una singular personalidad a la comarca de Liébana en general y, en particular al municipio de Potes.

10.5. APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO

Apoyándonos en la más amplia tradición urbanística, encontramos que ni el legislador (estatal o autonómico) ni las Administraciones Públicas han prestado especial atención al subsuelo, limitándose la ordenación territorial y urbanística al suelo.

Como prueba evidente de ello encontramos que en nuestra Comunidad Autónoma no existe un Plan General o Normas Subsidiarias que dediquen un capítulo de su normativa a establecer el régimen jurídico del subsuelo y, sobre todo, a la consideración del subsuelo como espacio físico independiente susceptible no ya de aprovechamiento privativo, sino como cauce para la resolución de concretos problemas de la ciudad, salvo en materia de canalización de determinadas infraestructuras.

Hasta el presente, el subsuelo se ha venido concibiendo como una actividad complementaria de la actividad urbanística realizada sobre el suelo, siendo frecuente el destino del subsuelo a sótanos, trasteros, garajes, etc., o a la canalización subterránea de infraestructuras tales como abastecimiento y evacuación de aguas, tendidos eléctricos, etc.

Sin embargo, debido a la escasez y elevado precio del suelo, cada vez es mayor el uso del subsuelo como espacio apropiado para su utilización independiente del uso del suelo. Esta realidad plantea el problema del ya citado habitual silencio del Plan de Urbanismo, dando lugar a diferentes posturas doctrinales en torno a la viabilidad del aprovechamiento privativo e independiente del subsuelo cuando el planeamiento no establece una regulación expresa. Coadyuva a esta incertidumbre jurídica el hecho de que la legislación urbanística venga ignorando el subsuelo en tales términos,

limitándose a señalar que están sujetos al deber de obtener licencia los “actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo” (artículo 183.1 de la Ley de Cantabria 2/2001 y 242.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992), así como las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo” (artículo 1.15 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

La jurisprudencia, por su parte, se ha pronunciado sobre el uso independiente del subsuelo y no sólo sobre su viabilidad, sino (incluso) sobre el carácter elogiable de este uso independiente. Sobre la viabilidad, la jurisprudencia tiene establecido que no basta el silencio del Plan para denegar el uso independiente del subsuelo, precisándose para ello la existencia de una norma expresa que lo prohíba (SSTS de 15 de julio y 28 de diciembre de 1.983, 26 de septiembre de 1.984, entre otras), siendo elogiable ese uso independiente (STS de 22 de mayo de 1.979, entre otras).

La situación descrita nos ha conducido a adoptar la decisión de considerar de forma independiente el subsuelo, como bien inmueble susceptible de aprovechamiento con independencia del suelo, y así se regulará en la Normativa del presente Plan General, es decir, se introducirá una regulación expresa del aprovechamiento independiente del subsuelo, prescribiendo una serie de determinaciones que, de una parte, permitan la utilización del subsuelo como mecanismo para solventar problemas estructurales y sociales del municipio; y, de otra, generen una seguridad jurídica frente al habitual silencio de los Planes.

Así, conforme se expone en otro apartado de esta misma Memoria, proponemos el aprovechamiento del subsuelo del recinto ferial para la construcción de un aparcamiento público.

Igualmente, en los espacios libres de cesión obligatoria se admitirá la construcción de aparcamientos vinculados a las edificaciones en superficie.

Y, además, se exigirá la ejecución subterránea de las redes de infraestructura, singularmente las relativas a la distribución y suministro de energía eléctrica, gas y teléfonos.

10.6. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Al margen de algunos equipamientos a los que a lo largo de esta Memoria aludimos de forma particular, en el nuevo Plan General se impondrán los deberes urbanísticos de cesiones obligatorias y gratuitas, libres de cargas y gravámenes, destinadas a la obtención de equipamientos y espacios libres de uso público.

Sin perjuicio de la observancia de los estándares que, con carácter de mínimos, se establecen en los artículos 39 y 40 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, estimamos oportuno individualizar la dimensión y emplazamiento de los espacios de cesión obligatoria respecto de cada ámbito de actuación delimitado, de tal manera que será el propio Ayuntamiento de Potes el que decida de qué manera y en qué términos se satisface en mejor forma el interés general.

No obstante, forma parte de las directrices de planeamiento la voluntad de intentar emplazar los espacios libres de uso público, en la medida de lo posible, en las márgenes de los ríos Deva y Quiviesa, procurando de esta forma que estos espacios adquieran naturaleza demanial y, por tanto, queden albergados del derecho a edificar. El interés por la preservación y, en su caso rehabilitación, de los dos ríos que discurren por el término municipal de Potes se pone de manifiesto en diferentes apartados de esta misma Memoria.

Por otra parte, en materia de equipamientos generales, tenemos constancia de la intención de la Dirección General de la Guardia Civil de construir un nuevo Cuartel dentro del término municipal de Potes, cediendo el edificio actual al Ayuntamiento. En consecuencia, si esta intención se concreta, el planeamiento deberá posibilitar su ejecución, dado el interés general evidente que subyace en actuaciones de esta naturaleza.

Igualmente, ponemos de manifiesto que en el aspecto deportivo, el municipio presenta una carencia de un campo de fútbol, si bien esta es una dotación cuya materialización excede de la capacidad presupuestaria municipal, de ahí que su viabilidad dependa de acuerdos puntuales de colaboración por parte de otras Administraciones Públicas.

10.7. INFRAESTRUCTURAS

En materia de infraestructuras, el nuevo Plan General de Potes no puede desconocer las prescripciones que en tal sentido se recogen en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Potes.

Así, en particular, el artículo 7.2 (Infraestructuras) establece en su apartado A los siguientes objetivos:

“Se pretende conseguir la adecuación de servicios e infraestructuras que permitan alcanzar mejoras en la calidad de vida de los pobladores y a la vez reducir los efectos negativos de las nuevas actividades. Por la incidencia que estas actuaciones pueden tener sobre el medio ambiente y la conservación de los valores naturales y culturales de la zona, se prestará especial atención a la eliminación de los impactos producidos por las infraestructuras actuales y se harán las pertinentes evaluaciones ambientales en función de la actividad, para que los proyectos de nuevas actuaciones sean ambientalmente admisibles”.

Para la consecución de estos objetivos, el P.O.R.N.P.E. establece una regulación más detallada respecto de las siguientes materias:

- Infraestructuras de transporte y comunicaciones (artículo 7.2.1)
- Redes de distribución, saneamiento y depuración (artículo 7.2.2)
- Electrificación (artículo 7.2.3)

En diferentes apartados de esta Memoria nos referimos a la ejecución de infraestructuras concretas de acuerdo con las determinaciones del P.O.R.N.P.E., pero entendemos apropiado reclamar estas exigencias en este apartado, de forma específica y concreta.

10.8. PROTECCIÓN DE LOS RÍOS

Hemos indicado ya en esta Memoria que los ríos Deva y Quiviesa atraviesan el término municipal de Potes, los cuales se encuentran dentro de la propuesta realizada por el Gobierno de Cantabria como Lugares de Importancia Comunitaria, en virtud del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, en cumplimiento de la Directiva 92/43/CEE. A este lugar fluvial se le denomina “Río Deva” y tiene el código ES1300008.

El río Deva pertenece a una cuenca salmonera, cuenta con 11 taxones de fauna de especial interés comunitario, y dispone de un bosque de ribera bien representado, configurándose como un entorno de elevado valor paisajístico.

En parte del municipio, las márgenes de los ríos Deva y Quiviesa mantienen, gracias a la mayor proximidad de la capa freática a la superficie, un importante bosque de ribera. Dicho bosque está colonizado por diferentes especies de sauces (*Salix* spp.). En torno a ellos se desarrolla una importante orla de alisos.

Atendiendo a su singular importancia, en el nuevo proyecto urbano de Potes proponemos dos medidas generales:

- Una zona de protección de ribera de los ríos, la cual podrá ampliarse en el documento para aprobación inicial al situar en el entorno de las márgenes fluviales los espacios libres de cesión obligatoria y gratuita, cuando ella sea posible de conformidad con la legalidad vigente y el resto de determinaciones de planeamiento.
- Una prohibición absoluta de vertidos directos a los cauces y la progresiva clausura de pozos negros existentes, mediante la tendencia a la conexión de todos los vertidos a un sistema de depuración general y, si ello no fuera posible, impone un previo tratamiento de los vertidos mediante sistemas de depuración individualizados.

El tratamiento de depuración de las aguas residuales deberá asegurar que en todo momento se cumplan los parámetros característicos mínimos establecidos en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento (Real Decreto 849/1986, de 11 de

abril). Igualmente, en relación con la Directiva 78/659/CEE relativa a la calidad de las aguas continentales que requieran protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces, se impondrán prescripciones para asegurar el objetivo de "Aguas salmonícolas".

11. ASPECTOS SINGULARES

En este apartado exponemos una justificación de algunas de las decisiones de planeamiento que presumimos puedan resultar más impactantes o más controvertidas.

11.1. LÍMITES TERRITORIALES

El Ayuntamiento de Potes y el Ayuntamiento de Cillorigo de Liébana mantienen un conflicto formal en torno a la determinación de sus respectivos límites territoriales. Esta controversia no se encuentra resuelta al tiempo de elaborar este documento, de manera que deberemos estar pendientes de su conclusión para trasladar la misma a los límites de nuestro proyecto urbano.

Esta situación de incertidumbre nos ha conducido a delimitar una franja territorial, en concreto aquella que es objeto del conflicto, la cual denominamos suelo urbano singular, porque debemos clasificarlo como suelo urbano debido a su realidad fáctica, pero destacando su singularidad, y ello siempre con la finalidad de poner de manifiesto ante los particulares cuál es el status administrativo actual de cara a su seguridad jurídica.

Se trata, en definitiva, de una extraña y compleja discusión, cuya resolución sin duda condiciona el nuevo Plan General de Potes, si bien de forma limitada, a un ámbito espacial reducido y delimitado, cuya singularidad consideramos que tiene que ser destacada.

11.2. APARCAMIENTOS

El artículo 7.2.1 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa establece la necesidad de "fomentar en los núcleos del entorno del Parque la instalación de aparcamientos disuasorios abiertos al público en las inmediaciones de los cascos urbanos y potenciar los transportes colectivos desde la periferia para el acceso a áreas frágiles o de escasa capacidad geográfica.

Una vez analizado el municipio de Potes, reconociendo además que la construcción de aparcamientos disuasorios es indispensable para el atractivo turístico local, hemos propuesto su ejecución en el subsuelo del recinto ferial, evitando de esta forma un consumo de suelo en superficie, dada la escasa dimensión superficial del territorio municipal.

El emplazamiento en el subsuelo del recinto ferial permite su conexión inmediata con la circunvalación que proponemos discurrir por el viento Norte del municipio, minimiza cualquier impacto visual para el entorno y, además, no afecta a la construcción de la Estación de Autobuses que en superficie está construyendo el Gobierno de Cantabria.

La rentabilidad económica de la obra puede aparecer si se permite una construcción en superficie destinada al servicio y al ocio, sin que el suelo pierda su condición de titularidad pública, existiendo mecanismos legales que permiten el uso privativo del dominio público de forma limitada en el tiempo. Huelga indicar que cualquier construcción en superficie debe ser de escasa entidad y volumen y, desde luego, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial del Conjunto Histórico en cuanto a su altura, tipología, es decir, de adaptación a su entorno sin distorsión alguna.

Al igual que ocurre con la semipeatonalización a la que aludimos en el siguiente apartado, la construcción del aparcamiento se vincula a la ejecución de la circunvalación.

Igualmente, con el objeto de eliminar vehículos de la superficie, en el subsuelo de los espacios libres de uso público que se obtengan del promotor urbanístico por cesión obligatoria y gratuita se permitirá la construcción de aparcamientos, si bien éstos deberán estar vinculados a las construcciones en superficie. Lógicamente, de acuerdo con el Real Decreto 1093/197, de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, suelo y subsuelo serán objeto de inscripción separada mediante folios registrales independientes.

11.3. SEMIPEATONALIZACION

El contenido de esta Memoria se dedica, en diferentes apartados, a poner de manifiesto la necesidad de integrar el Conjunto Histórico con el resto del municipio, así como de evitar el fraccionamiento interno del propio Conjunto.

En este sentido, una medida que proponemos es la semipeatonalización de la carretera CA-185, a su paso por el actual casco urbano, medida que lógicamente queda condicionada a la ejecución de una circunvalación que sirva de alternativa al tráfico rodado que actualmente discurre por la "almendra central" de Potes y que es de tránsito obligado para los visitantes del propio municipio o que discurren en dirección al monasterio de Santo Toribio, Camaleño, Turieno, Mogrovejo, Los Llanos, Fuente Dé, etc.

Ahora bien, se trata de una decisión de planeamiento que si bien requiere de un esfuerzo presupuestario municipal, procurará efectos muy positivos sobre la ciudad, algunos de los cuales ya hemos citado en esta misma Memoria. Así, entre otros:

- Mejora de la calidad de vida, al eliminar contaminación acústica, atmosférica, generar una mayor seguridad en el tránsito de personas, etc., devengando en una mejor conservación de las edificaciones al desaparecer agentes externos nocivos procedentes de los combustibles de los vehículos.
- Facilita la visita de turistas, al ser más cómodo el acceso y el tránsito por la ciudad, redundando en una potenciación del comercio en el entorno.
- Procura la plena integración de las dos partes en que actualmente se fragmenta, por el trazado de la CA-185, el Conjunto Histórico.
- Coadyuva a la plena integración del Conjunto Histórico con el resto del casco urbano, generándose inercias entre ambos ámbitos espaciales.

La ejecución de la semipeatonalización se propone mediante la utilización de elementos constructivos añejos, adecuados con el entorno del Conjunto Histórico, a modo de "empedrado", con una iluminación a través de farolas acordes con el paisaje arquitectónico.

11.4. PARQUE EMPRESARIAL

En el escenario mundial actual se está produciendo un fenómeno que nosotros tildamos de, cuanto menos, preocupante, cual es la deslocalización productiva, es decir, la globalización económica en detrimento de la economía regional e incluso tradicional.

Junto a este proceso convive otro que denominaremos ultraecológico o ultraestético, adoptando la terminología de la jurisprudencia norteamericana. Se trata de una defensa de los valores medioambientales hasta el extremo de negar el derecho al desarrollo social y económico de las ciudades, sirviendo cualquier argumento para atacar irreduciblemente todos los proyectos urbanos generales o de desarrollo, incluso aquellos argumentos que nada tienen que ver con el medio ambiente.

Rechazamos ambos fenómenos, creyendo que ni la libertad de empresa y de mercado "lo puede todo", ni el medio ambiente tampoco. El principio del desarrollo sostenible así lo pretende, proponiendo una pacífica articulación del desarrollo en su relación con la conservación y mejora del medio ambiente.

Ahora bien, en ocasiones el desarrollo sostenible tiene una complicada materialización, puesto que en ocasiones esa pacífica convivencia entre el desarrollo y el medio ambiente no es sencilla. Sin perjuicio de otras soluciones que en el futuro puedan aportarse desde rigurosos estudios y teorías científicas, apostamos por los denominados "costes de respuesta" o "medidas correctoras" para aquellos supuestos en que el desarrollo sea imprescindible y, de alguna forma, pueda afectar negativamente a algún valor natural.

Así sucede desde el momento en que necesitamos dotar al municipio de Potes de un espacio productivo en el que puedan asentarse aquellas empresas cuyo objeto social es la elaboración de productos típicos de la comarca lebaniega, los cuáles han adquirido fama allende de los límites regionales, convirtiéndose en un valor al alza del atractivo turístico de local y comarcal. Asimismo, se trata de dirigir hacia ese ámbito espacial las instalaciones dedicadas a actividades indispensables de la vida diaria y de su capitalidad comarcal, y que por elevada que sea (que, de hecho, es) la singularidad del entorno geográfico del municipio, no pueden ser condenadas a su desaparición.

Pretender ignorar esta realidad desvela un desconocimiento absoluto de la identidad de la ciudad de Potes y de su condición de capital comarcal, o, al menos, un conocimiento distorsionado, limitado a su paisaje natural.

Por ello, hemos dedicado buena parte del estudio del territorio municipal a la localización de un ámbito en el que asentar un espacio productivo destinado a acoger empresas locales dedicadas a actividades artesanales o tradicionales, así como a actividades propias del servicio diario a los ciudadanos y visitantes.

El resultado de este estudio nos ha conducido a emplazar este espacio empresarial en un sector de suelo urbanizable delimitado (UR-4), situado al Suroeste del municipio, con una superficie de 18.780 m².

Este lugar nos parece idóneo porque:

- Se emplaza en la falda de un accidente geográfico;
- Su cota es muy inferior a la de la carretera N-621, de manera que mediante pantallas naturales no podrá ser divisado ni alterará el paisaje natural;
- Se encuentra alejado de núcleos residenciales de entidad.
- Su escasa entidad superficial impide grandes asentamientos empresariales presentes y/o futuros.
- Los accesos son de fácil resolución aprovechamiento el vial local existente que conecta estas parcelas con el casco urbano, si bien dicho vial debe ser objeto de una profunda mejora y ensanche.

11.5. URBANISMO COMERCIAL

El denominado "urbanismo comercial" surge por la necesidad de encontrar una solución a los específicos problemas que se suscitan con la implantación de los grandes equipamientos comerciales. Dichos problemas pueden contemplarse, inicialmente, desde una doble perspectiva:

- por una parte, desde una perspectiva socioeconómica, aparece el enfrentamiento entre el comercio tradicional y las grandes superficies comerciales.
- por otra parte, en el plano territorial y urbanístico, se produce un enfrentamiento "centro-periferia", debido, en gran medida, al importante papel que desempeña el comercio como elemento estructurador de la vida urbana allí donde se asienta.

Estos problemas demandan una intervención de los poderes públicos desde diversos frentes (económico, social, territorial, urbanístico, etc.). En particular, el urbanismo comercial es la respuesta a la exigencia de una nueva forma de planificación que tenga en cuenta los efectos que derivan de la ubicación de los grandes equipamientos comerciales, es decir, una planificación que sepa dar respuesta a la cuestión ideológica que existe tras ese doble enfrentamiento, que no es otra que la de decidir qué tipo o modelo de ciudad se pretende.

Nuestra concepción del municipio de Potes nos conduce, aún a sabiendas de la polémica que puede suscitar esta decisión, a la absoluta restricción de los grandes equipamientos comerciales, entendiendo como tal aquellos que aparecen definidos en la Ley de Cantabria 2/2002, de 26 de febrero, del Comercio de Cantabria. Esta restricción alcanza tanto al casco urbano actual, como a las zonas que proponemos para acoger la expansión urbana.

El casco urbano consolidado, debido a la estructura y reducidas dimensiones de su trama viaria no puede acoger un gran establecimiento comercial, al margen de la inexistencia de superficies liberadas de edificaciones. Empero, la inmediatez del Conjunto Histórico obliga a prohibir la implantación de grandes superficies comerciales que distorsionarían el paisaje arquitectónico de forma absolutamente irreparable. Por tanto, la "almendra central" del casco urbano la consideramos inapropiada para acoger estos centros comerciales.

En cuanto a las zonas de expansión que proponemos en el nuevo Plan General, tampoco las consideramos apropiadas para el emplazamiento de grandes equipamientos comerciales. Por un lado, porque el objeto de recuperar y rehabilitar el Conjunto Histórico conmina a adoptar medidas tendentes a evitar su desertización, hecho que

previsiblemente sucedería si en las zonas de crecimiento de la ciudad se implantase una gran superficie comercial.

Por otro lado, los grandes equipamientos comerciales plantean un problema urbanístico por las corrientes de tráfico que producen, con su correlativa incidencia en la red viaria y en el sistema de transportes, todo lo cual supone un reto y, sobre todo, una carga importante para el Ayuntamiento, que es el que, en principio, tiene que hacer frente a esa necesidad de refuerzo en las infraestructuras viarias y de los servicios de transporte para atender estas corrientes de tráfico que los grandes equipamientos comerciales generan.

Asimismo, el crecimiento limitado y contenido del municipio, que es el que consideramos idóneo, nos conduce a una estructura urbana que quedaría total y absolutamente distorsionada si se permitiese la introducción de un elemento tan impactante y generador de inercias como un gran equipamiento comercial.

A todo lo anterior añadimos el esfuerzo que realizamos en el nuevo proyecto urbano de Potes en relación con la preservación del paisaje arquitectónico y natural del territorio municipal, el cual pudiera quedar sin efecto mediante la permisividad con la implantación de grandes superficies comerciales.

Finalmente, creemos sinceramente que la estructura y morfología de la ciudad de Potes no está capacitada para acoger este tipo de establecimientos, sin que su condición de capital de la comarca lebaniega pueda servir de excusa o cicate para su autorización. El atractivo comarcal y local lo remitimos a sus valores naturales, arquitectónicos y tradicionales, de manera que se trata de un territorio singular precisamente por la conservación de un cierto aroma rural y artesanal, en contraposición a la modernidad comercial.

11.6. INFRAESTRUCTURAS AÉREAS

El artículo 7.2.3 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa prescribe:

- "10 El trazado de las líneas eléctricas introducirá como variable decisoria la minimización del impacto ecológico y visual. Cuando ello sea posible, y prioritariamente, se tenderá a su enterramiento.
- 11 La instalación de tendidos aéreos de alta tensión existentes deberán adaptarse mediante dispositivos que eviten la electrocución de las aves".

Por su parte, el artículo 23.3.c) del Plan Especial del Conjunto Histórico de Potes establece la obligación de soterrar las redes de infraestructura, en la medida en que técnica y legalmente ello sea posible, eliminando del paisaje urbano aquellos elementos que distorsionan su belleza arquitectónica.

Esta imposición pretendemos trasladarla al resto del territorio municipal, porque si bien es cierto que la belleza arquitectónica prevalece en el ámbito del Conjunto Histórico, también lo es que todo el municipio está presidido por una belleza natural singular, siendo esta precisamente este valor natural uno de los grandes atractivos turísticos de la Villa.

Con carácter general, la Comarca de Liébana fue declarada Paisaje Pintoresco el 16 de agosto de 1.968. Adyacente a los límites territoriales del municipio se encuentra el Parque Nacional de los Picos de Europa, de una belleza natural espectacular.

Pues bien, la protección de este paisaje nos conduce a la imposición de la obligación de ejecutar de forma subterránea las redes de infraestructura, de tal forma que no graven negativamente la contemplación de la arquitectura paisajística natural y proyectada. Consideramos ilógico establecer restricciones al derecho a edificar en aras a la preservación y, en la medida de lo posible, recuperación del paisaje, y, al mismo tiempo, ser permisivos con unas infraestructuras que discurren por el espacio aéreo y cuya ejecución en modo alguno revalorizan la contemplación del paisaje, antes al contrario, lo dificultan y, desde luego, deterioran.

Al margen de la protección del paisaje, debemos tener presente otros efectos negativos derivados de la ejecución aérea de las redes de infraestructura. Así, por

ejemplo, en el sector eléctrico encontramos el Dictamen del Comité de las Regiones de la Comunidad Europea en relación con “Los efectos de las redes eléctricas de alta tensión”^{viii}, en el cual se establece que las principales cuestiones medioambientales suscitadas en relación con la transmisión y distribución de energía eléctrica son las siguientes: contaminación visual, contaminación electroquímica, campos eléctricos y magnéticos, y contaminación sonora. Para paliar estos efectos degradantes de la calidad de vida, se propone como requisito indispensable el enterramiento de las redes de alta tensión:

“Por consiguiente, las autoridades estatales y regionales deberían prevenir en sus nuevas actuaciones de desarrollo urbanístico, como requisito indispensable, que las redes de alta tensión sean de instalación subterránea cuando atraviesan zonas urbanas”.

Esta recomendación la extendemos a todo el término municipal, por las razones medioambientales ya expuestas.

El artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, regula la coordinación entre la planificación eléctrica y los planes de urbanismo, debiendo ser la empresa suministradora la que elabore el planning de evolución de las redes de infraestructura, el cual podrá incorporarse a este Plan General siempre que en el mismo se observe la obligación de ejecutar subterráneamente las instalaciones, incluido el cableado.

11.7. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Bertrand Rusell, a principios del Siglo XX, escribió lo siguiente^{ix}:

“La mayoría de nosotros nunca ha visto un cometa. Yo he visto dos, pero eran mucho menos impresionantes de lo que yo había esperado. La causa del cambio en nuestra actitud no es únicamente el racionalismo, sino el alumbrado artificial. En las calles de una ciudad moderna, el cielo oscuro es invisible; en los distritos rurales,

viamos en vehículos con potentes faros. Hemos borrado los cielos, y sólo unos pocos científicos siguen atendiendo a las estrellas, los planetas, las cometas y los meteoritos. El mundo de nuestra vida diaria es más artificial que en cualquier época anterior. En ello hay un menoscabo, así como una ventaja: el hombre en la seguridad de su poder, se está haciendo superficial, arrogante y un poco loco...”.

La contaminación lumínica podemos definirla como el aumento del brillo del cielo nocturno y, en consecuencia, la pérdida de la noche estrellada, causada por la dispersión de la luz artificial en los gases y partículas del aire debido a la mala calidad del alumbrado exterior.

La contaminación lumínica afecta negativamente a la contemplación del cielo estrellado, nocturno; a la atmósfera; a la biodiversidad; a algunas especies animales; y, por supuesto, al gasto público, al producirse un derroche energético.

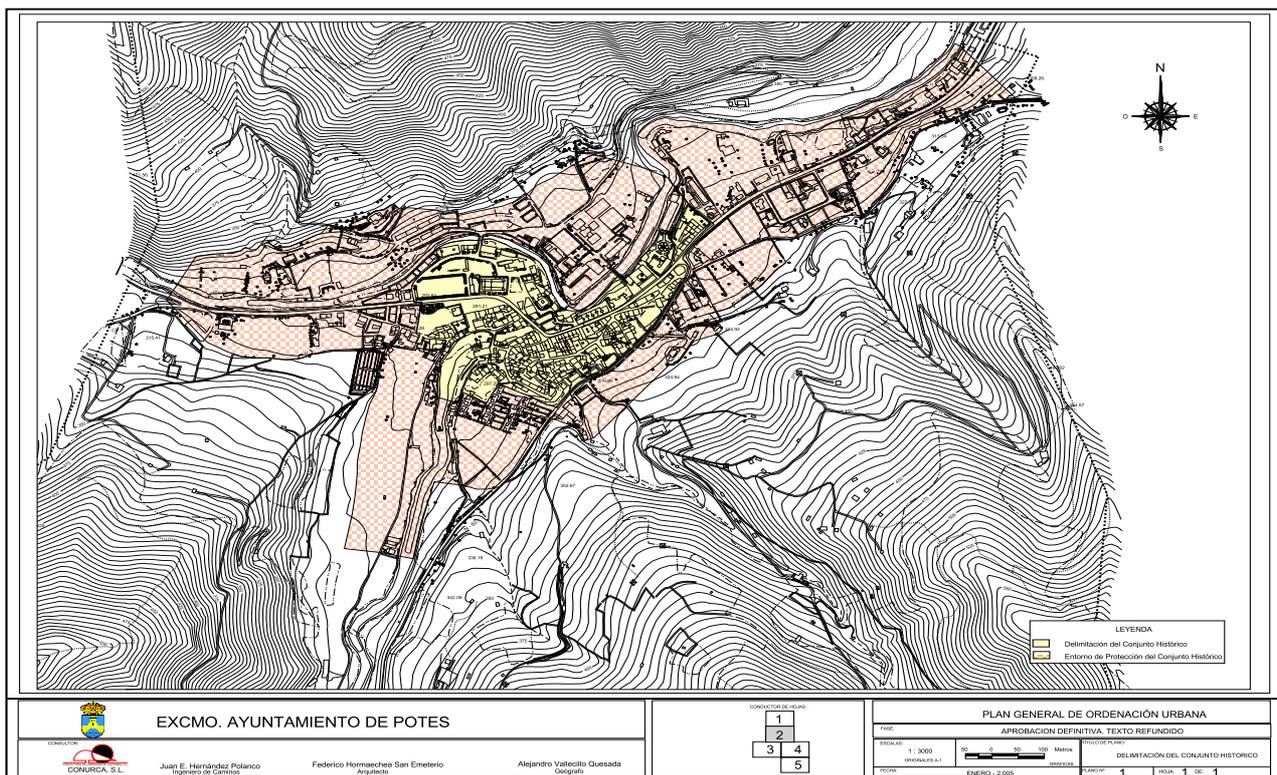
Habitualmente, los alumbrados de las vías públicas y privadas, de edificios y monumentos, etc., se realizan mediante luminarias mal diseñadas, que envían luz hacia arriba, tienen exceso de potencia. disponen de un indebido apantallamiento, etc., provocando que la luz se envíe directamente al cielo, de manera que se genera un desperdicio de energía y dinero, se atenta contra los ciclos de determinados animales, se impide una visión adecuada del cielo nocturno, y se atenta contra la conservación de la atmósfera y la biodiversidad, llegando incluso a contribuir al cambio climático.

Admitiendo que se trata de una cuestión medioambiental actualmente incipiente, hemos estimado apropiado su consideración y regulación en el nuevo proyecto urbano de Potes, dado su singular emplazamiento por razones de altitud, creyendo que el derecho a un cielo sin contaminación lumínica forma parte del derecho al medio ambiente consagrado en el artículo 45 de la Constitución.

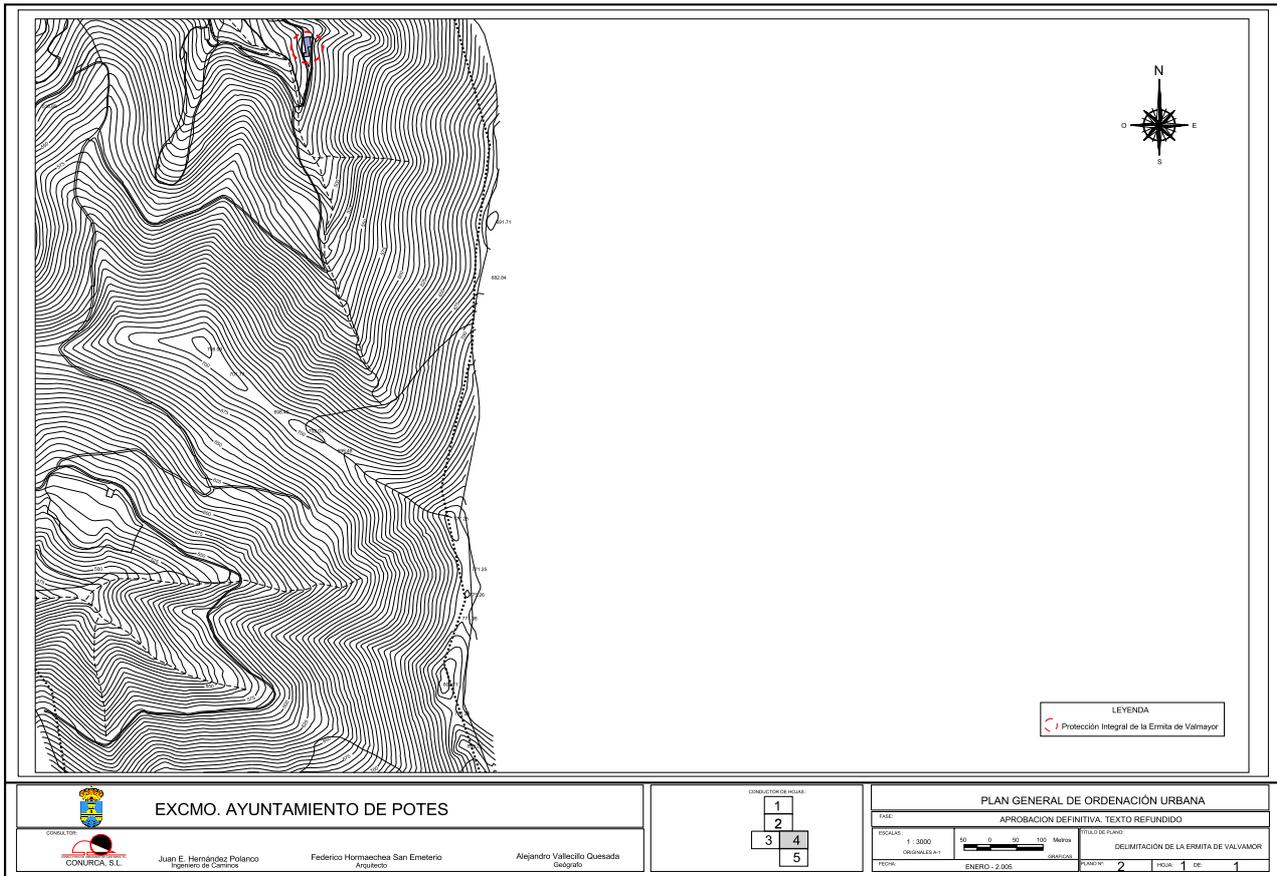
^{viii} Diario Oficial nº C 293, de 13 de octubre de 1.999.

^{ix} En su libro “Elogio de la ociosidad”.

CAPÍTULO Nº 2: ANEJOS A LA MEMORIA
ANEJO Nº 1: ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS (PLANOS)



<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE POTES</p> <p>CONSEJAL DE URBANISMO</p> <p>Juan E. Hernández Potanico Ingeniero de Caminos</p> <p>Federico Hormaechea San Emeterio Arquitecto</p> <p>Alejandro Vallecillo Quesada Geógrafo</p>	<p>CONSEJO REGULADOR</p> <table border="1"> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>2</td></tr> <tr><td>3 4</td></tr> <tr><td>5</td></tr> </table>	1	2	3 4	5	<p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</p> <p>APROBACIÓN DEFINITIVA. TEXTO REFUNDIDO</p> <p>ESCALA: 1:3000 (PROPÓSITO Nº 1)</p> <p>ESCALA: 1:2000</p> <p>FECHA: 1 DE 1</p>	
		1					
2							
3 4							
5							
<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> Delimitación del Conjunto Histórico Entorno de Protección del Conjunto Histórico 		<p>DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO</p>					



DOCUMENTO Nº 5:

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INDICE

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 1.1. OBJETO
- 1.2. JUSTIFICACIÓN

2. PROGRAMA DE ACTUACIONES

- 2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN VIARIA
- 2.2. PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA
- 2.3. PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SISTEMÁTICO DEL PLAN GENERAL

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.1. OBJETO

El objeto de este estudio es establecer un cálculo realista del coste de las actuaciones previstas por el propio Plan General como aquellas obras de carácter más general que enmarcan el modelo de desarrollo propuesto, como son las intervenciones en las redes de infraestructura.

También se incorpora en este documento un balance valorado del desarrollo de las actuaciones sistemáticas contempladas en el P.G.O.U., esto es, las unidades de actuación y los sectores urbanizables delimitados.

1.2. JUSTIFICACIÓN

La Ley 2/2001 de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, establece en su artículo 52, como documento que debe formar parte inexcusable de los Planes Generales de Ordenación Urbana, el Estudio Económico Financiero.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto garantizar desde el punto de vista económico la viabilidad las determinaciones y previsiones del Plan General para lo cual debe incluir un cálculo realista de los costes de ejecución del planeamiento y de los medios disponibles para ello.

Este documento se articula en base a un programa de actuaciones que en adelante denominaremos Program de Desarrollo Municipal, estructurándose en tres subprogramas, a saber:

- Infraestructura viaria
- Infraestructura hidráulica.
- Equipamiento comunitario.

Dicho programa surge de la interacción entre la iniciativa pública, ya sea de rango estatal, autonómica o local, como la iniciativa privada que acompaña al proceso urbanizador.

Siguiendo el dictado de los artículos 141 y siguientes de la Ley del Suelo de Cantabria, se ha procurado que las principales cargas derivadas de la expansión urbana prevista en el planeamiento sean asumidas por los operadores privados, mediante su adscripción a las unidades de ejecución (suelo urbano no consolidado), a los sectores (suelo urbanizable delimitado), e incluso, a determinadas actuaciones unitarias en suelo urbano consolidado.

No obstante, existen al menos tres actuaciones que por su magnitud económica, y su indudable afectación a la satisfacción de un interés que va más allá del propio de

un ámbito concreto de desarrollo, que deberán ser sufragadas por las administraciones públicas, en concreto:

- Aparcamiento subterráneo en el recinto ferial.
- Circunvalación.
- Sistema General Ronda.

De estas tres actuaciones, quizá la primera de ellas pueda ser acometida por la iniciativa privada a través de la concesión administrativa o, incluso, mediante la desafectación del subsuelo del dominio público, sin embargo, una previsión realista aconseja su imputación inicial a los presupuestos públicos.

La capacidad financiera del Ayuntamiento de Potes no permite sufragar los costes de obtención de suelo y ejecución de la circunvalación. Considerando que se trata de una obra singular, cuyo origen se encuentra en un Plan supramunicipal, como es, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Nacional Picos de Europa, se considera que su coste debe ser asumido por otra administración pública de superior rango territorial.

2. PROGRAMA DE ACTUACIONES

2.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN VIARIA

Comprende como elementos más relevantes los proyectos que a continuación se relacionan:

PROYECTO	Sistema General Ronda	
DESCRIPCIÓN	Construcción de un Paseo Ronda, con carril bici, por los vientos Norte y Sur del núcleo urbano de Potes	
FINANCIACIÓN	Pública/privada	
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
Fase previa	6 años	10,164,000.00 €
COMENTARIO		

2.2. PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

Comprende como elementos más relevantes los proyectos que a continuación se relacionan:

PROYECTO	Implantación de Sistemas de depuración individualizada (tratamiento previo de los vertidos y su conexión al sistema de depuración general)	
DESCRIPCIÓN	Programa de renovación sistemática de la red de saneamiento	
FINANCIACIÓN	Pública/privada	
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
Fase previa	6 años	1.153.200,00 €
COMENTARIO		

2.3. PROGRAMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Comprende como elementos más relevantes los proyectos que a continuación se relacionan:

PROYECTO	Aparcamiento público recinto ferial	
DESCRIPCIÓN	Construcción de un aparcamiento subterráneo de una planta en el recinto ferial	
FINANCIACIÓN	Concesión administrativa	
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
Fase previa	6 años	3.937.950,00 €
COMENTARIO		

PROYECTO	Aparcamiento público en superficie	
DESCRIPCIÓN	Construcción de un aparcamiento público en superficie junto al cementerio y peatonalización del acceso al mismo	
FINANCIACIÓN	Municipal	
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
Fase previa	6 años	467.280,00 €
COMENTARIO		

PROYECTO	Semipeatonalización de la carretera CA-185, desde la intersección con la carretera N-621 hasta el recinto ferial	
DESCRIPCIÓN	Ejecución de la semipeatonalización en la carretera CA-185, manteniendo la sección actual	
FINANCIACIÓN	Municipal	
ESTADO ACTUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO
Fase previa	6 años	217.740,00 €
COMENTARIO		

3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SISTEMÁTICO DEL PLAN GENERAL

Se trata de estimar los ingresos previsibles para la Hacienda Local como consecuencia del desarrollo del Suelo Sistemático previsto en el P.G.O.U., tanto en el suelo urbano no consolidado como en el suelo urbanizable delimitado.

No se incluyen aquellas unidades o sectores de uso industrial, dado el diferente papel y necesidad de este tipo de suelo para los Ayuntamientos en general, y en el de Potes en particular.

Dicha estimación se basa en los siguientes supuestos:

- Se obtiene el techo edificable (la superficie computable máxima admisible), aplicando el coeficiente de edificabilidad en cada caso a la superficie delimitada, excluyendo sistemas generales y servidumbres sectoriales de protección.
- Se realiza un cálculo aproximado del precio unitario de la edificación (en adelante Presupuesto de Ejecución material), según las fichas del Colegio de Arquitectos de Cantabria (en adelante COACAN), para tres tipologías, vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y nave industrial.

A estos efectos se considera el caso más habitual de construcción de una planta de sótano en vivienda colectiva (repartiendo el coste de dicha planta en el precio por metro cuadrado computable de las plantas sobre la rasante), y vivienda unifamiliar sin sótano.

De acuerdo con lo anterior se obtienen los siguientes precios unitarios en €/m2 construido computable:

- Vivienda colectiva: 426,33
- Vivienda unifamiliar: 409,95
- Nave industrial: 300,00

- Se obtiene un presupuesto de referencia aplicando, al techo edificable de cada área, los precios unitarios en la proporción que para cada tipología se ha estimado.

En el caso de los sectores de suelo urbanizable delimitado, dicho presupuesto se ha incrementado con la estimación del coste de urbanización correspondiente, adoptando como precio unitario 15 €/m2 de superficie del sector, excluyendo los sistemas generales.

- Se calcula el valor aproximado de la cesión del 10% del aprovechamiento medio, aplicando el valor de repercusión del suelo fundamento de valoración de os bienes urbanos del Servicio de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda que se estima en:

- Para villas del interior de la región: 120,20 €/m2
- Para villas costeras: 180,30 €/m2

Se ha adoptado, en consecuencia el primero de los valores.

El resultado de todo lo anterior es el que se muestra en los cuadros siguientes:

DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN						
UNIDAD	TIPO DE EDIFICACIÓN	TECHO EDIFICABLE (m2)	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (€)	TASAS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIAS (2%) (€)	IMPUESTOS SOBRE CONSTRUCCIÓN (2%) (€)	VALOR DE CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO (€)
UE-1	UNIFAMILIAR	1955.34	801.591.63	16.031.83	16.031.83	23.503.19
UE-2	UNIFAMILIAR	5412.46	2.218.837.98	44.376.76	44.376.76	221.883.80
UE-3	UNIFAMILIAR	3902.85	1.599.973.36	31.999.47	31.999.47	159.997.34
UE-4	UNIFAMILIAR	6950.62	2.849.406.67	56.988.13	56.988.13	284.940.67
UE-5	UNIFAMILIAR	4.006.08	1.707.912.09	34.158.24	34.158.24	48.153.08
UE-6	UNIFAMILIAR	3.229.92	1.377.011.79	27.540.24	27.540.24	137.701.18
UE-7	UNIFAMILIAR	3.128.16	1.333.628.45	26.672.57	26.672.57	133.362.85
UE-8	UNIFAMILIAR	2.881.92	1.228.648.95	24.572.98	24.572.98	122.864.90

DESARROLLO DE SECTORES URBANIZABLES DELIMITADOS							
UNIDAD	TIPO DE EDIFICACIÓN	TECHO EDIFICABLE	SUPERF. DEL SECTOR	P.E.M.	TASAS POR EXPEDICIÓN DE LICENCIAS (2%)	IMPUESTOS SOBRE CONSTRUC. (2%)	VALOR DE CESIÓN 10% APROVECH.
		(m2)	(m2)	(€)	(€)	(€)	(€)
SUR-1	COLECTIVA	22.935,00	71.672,72	10.852.969,35	217.059,39	217.059,39	275.678,70
SUR-2	COLECTIVA	12.573,74	31.434,34	5.832.077,67	116.641,55	116.641,55	583.207,77
SUR-3	COLECTIVA	6.951,43	22.423,97	3.299.962,70	65.999,25	65.999,25	329.996,27
SUR-4	COLECTIVA	4.006,52	9.772,00	1.854.679,67	37.093,59	37.093,59	185.467,97
SUR 5	INDUSTRIAL	9.078,26	18.156,00	2.995.818,00	59.916,36	59.916,36	299.581,80

En resumen, los ingresos municipales estimados en el supuesto de desarrollo pleno del suelo sistemático serán los indicados en el cuadro adjunto:

CONCEPTOS	UNIDADES DE EJECUCIÓN (Ingresos en €)	SECTORES DELIMITADOS (Ingresos en €)
TASAS EXP. LICENCIAS	262.340,22	436.793,79
IMPUESTOS SOBRE CONSTRUCCIÓN	262.340,22	436.793,79
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (10%)	1.132.406,99	1.374.350,70
TOTAL	1.657.087,43	2.247.938,28

En Potes, Enero de 2005.

CONSULTORÍA DE URBANISMO DE CANTABRIA S.L.

Juan E. Hernández Polanco Ingeniero de Caminos
 Federico Hormaechea San Emeterio Arquitecto
 Pablo Sámano Bueno Abogado Urbanista

05/4773

AYUNTAMIENTO DE MERUELO

Información pública de la aprobación inicial del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución, UE-4, en barrio de Ajo, s/n.

Aprobado inicialmente por resolución de la Alcaldía de fecha 27 de abril de 2005 el Estudio de Detalle de iniciativa particular, Estudio de Detalle UE4 de Meruelo, reformado de noviembre de 2004 instado por «Hermasoma, Sociedad Limitada» y otros, con NIF número Be947112, con domicilio a efectos de notificación en barrio de Ajo, s/n, Ajo (Cantabria), según el documento técnico redactado por el arquitecto «José Martínez Marco, S. L., Arquitecto», visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria en fecha 30 de noviembre de 2004.

De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (BOC número 128, de 4 de julio de 2001), para que en el plazo de los veinte días hábiles, siguientes a la publicación del presente anuncio en el BOC, cualquier persona pueda examinar el expediente y presentar contra el mismo las alegaciones que considere oportunas.

En el ámbito territorial afectado por el Estudio de Detalle se suspende el otorgamiento de licencias, suspensión que se extinguirá con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Meruelo, 27 de abril de 2005.—El alcalde, Evaristo Domínguez Dosal.

05/5796

AYUNTAMIENTO DE PESQUERA

Notificación de declaración de ruina inminente de inmueble sito en barrio Ventorrillo número 15, expediente número 3/04.

Dada cuenta de Resolución de esta Alcaldía, de fecha 10 de diciembre de 2004, notificada a los afectados, cuya parte dispositiva dice lo siguiente:

«Primero.-Declarar en estado de ruina inminente del inmueble sito en Barrio Ventorrillo nº 15, a tenor de lo

establecido en el artículo 202 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Segundo.- Ordenar a la propiedad del citado inmueble proceda de forma inmediata al derribo de todos los elementos necesarios para evitar posibles desprendimientos que puedan poner en peligro la seguridad de personas y bienes, debiendo de proceder, en el plazo máximo de diez días y previo nombramiento y aceptación de la Dirección Técnica de la obra, al derribo total del citado inmueble, así como al desescombro y limpieza del solar resultante.

Tercero.- Advertir de que, de no llevarse a cabo lo ordenado en el plazo establecido, en virtud del artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, con cargo a la propiedad. Asimismo, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 98 de la citada Ley y el artículo 28.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el importe de los gastos en que incurra la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, así como de los daños y perjuicios que se irroguen, se exigirá por la vía de apremio sobre el patrimonio.

Cuarto.- Desconociendo los herederos de Dña. Faustina Fernández Viaña, fallecida, y no pudiendo, por tanto, practicarse la notificación conforme a lo establecido en el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en virtud de lo dispuesto en el apartado 5, por medio del presente anuncio, que se publicará en el tablón de edictos del Ayuntamiento, así como el Boletín Oficial de Cantabria, se notifica a los herederos de Dña. Faustina Fernández Viaña, como propietarios afectados en el expediente.»

Citada Resolución es firme y ejecutiva, al no haberse interpuesto contra la misma recurso en tiempo y forma.

Dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 95 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se apercibe a la propiedad para que en el plazo máximo de cinco días, contados a partir de su notificación, que se practicará por medio de la publicación de anuncio en el BOC, así como en el tablón de edictos del Ayuntamiento, dé cumplimiento a lo ordenado en citada Resolución, procedimiento al derribo del inmueble sito en la calle Ventorrillo número 5, de Pesquera, declarado en estado de ruina inminente, así como al desescombro, limpieza y vallado del solar resultante, cuyas obras deberá de finalizar en el plazo máximo de veinte días, contados a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOC.

Transcurrido dicho plazo sin dar cumplimiento a lo ordenado se procederá, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común a la ejecución subsidiaria por empresa contratada al efecto (por carecer de servicios municipales), siendo todos los gastos y perjuicios que se causen a su costa, ascendiendo la valoración, según expediente tramitado al efecto, a la cantidad de mil ciento sesenta euros (1.160 euros) IVA incluido (Derribo del edificio por medios mecánicos y manuales hasta cota cero con transporte de escombros a vertedero).

En virtud de lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por medio del presente anuncio se notifica a los propietarios del contenido del apercibimiento de referencia.

Pesquera, 14 de abril de 2005.—El alcalde, Domingo Fernández González.

05/5793