

PROMOTOR



**Excmo. AYUNTAMIENTO DE POTES**

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**ENERO 2.005**

FASE:

**APROBACION DEFINITIVA. TEXTO REFUNDIDO**



TOMO

**3 de 4**

DOCUMENTOS

**3.- ORDENANZAS**

CONSULTOR



**CONSULTORIA DE URBANISMO  
DE CANTABRIA S.L.**



## **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

Ingeniero de Caminos

Arquitecto

Geógrafo



## **INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS**

**DOCUMENTO N°1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**DOCUMENTO N°2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**

**DOCUMENTO N° 3. ORDENANZAS**

**DOCUMENTO N° 4.-CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

**DOCUMENTO N° 5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**DOCUMENTO N°3:**

**ORDENANZAS**

## INDICE

<b><u>1. CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1. OBJETO	1
1.2. AMBITO DE APLICACIÓN	1
1.3. NATURALEZA JURÍDICA	2
1.4. OBLIGATORIEDAD	2
1.5. EFICACIA DEL PLANEAMIENTO	3
1.6. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO	3
1.7. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO	5
1.8. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO	6
1.9. NORMAS DE INTERPRETACION	7
1.10. RÉGIMEN JURÍDICO	8
1.11. CONTENIDO DOCUMENTAL	8
<b><u>2. CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS</u></b>	<b><u>10</u></b>
2.1. PRINCIPIOS VINCULANTES DE ORDENACIÓN	10
2.1.1. PRINCIPIO GENERAL	10
2.1.2. PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE NACIONAL PICOS DE EUROPA	10
2.1.3. LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA	10
2.1.4. PAISAJE	11
2.1.5. PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO	11
2.1.6. ERMITA DE VALMAYOR	11
2.2. OBLIGATORIEDAD DE LOS PRINCIPIOS DE ORDENACIÓN	12
2.3. DISPOSICIONES GENERALES	12
2.3.1. COMPETENCIAS	12
2.3.2. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	14
2.4. INSTRUMENTOS DE ORDENACION	14

2.4.1.	PLAN PARCIAL	14
2.4.2.	PLANES ESPECIALES	15
2.4.3.	ESTUDIOS DE DETALLE	15
2.4.4.	PROYECTOS SINGULARES DE INTERÉS REGIONAL	16
<b>2.5.</b>	<b>INSTRUMENTOS DE GESTION</b>	<b>17</b>
2.5.1.	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y AMBITO DE ACTUACIÓN	17
2.5.2.	DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN	17
2.5.3.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN	18
2.5.4.	PARCELACIONES URBANÍSTICAS	19
<b>2.6.</b>	<b>INSTRUMENTOS DE PROYECTO</b>	<b>21</b>
2.6.1.	CLASES DE PROYECTOS	21
2.6.2.	CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS	21
2.6.3.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	22
2.6.4.	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	23
2.6.5.	PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	24
2.6.6.	PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES	27
<b>2.7.</b>	<b>INSTRUMENTOS MUNICIPALES</b>	<b>27</b>
2.7.1.	PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	27
2.7.2.	DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO	28
2.7.3.	DERECHO DE SUPERFICIE	28
2.7.4.	CONVENIOS URBANÍSTICOS	29
<b>3.</b>	<b><u>CAPITULO III. LICENCIAS</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b>3.1.</b>	<b>COMPETENCIAS</b>	<b>30</b>
<b>3.2.</b>	<b>INTERVENCION MUNICIPAL</b>	<b>31</b>
<b>3.3.</b>	<b>ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA</b>	<b>31</b>
<b>3.4.</b>	<b>REGIMEN GENERAL</b>	<b>33</b>
<b>3.5.</b>	<b>PROCEDIMIENTO</b>	<b>34</b>
<b>3.6.</b>	<b>AUTORIZACIONES CONCURRENTES</b>	<b>38</b>
<b>3.7.</b>	<b>CADUCIDAD Y PRORROGA</b>	<b>38</b>

<b>3.8. CEDULA URBANISTICA</b>	<b>39</b>
<b>3.9. SILENCIO ADMINISTRATIVO</b>	<b>40</b>
<b>3.10. PUBLICIDAD DE LAS LICENCIAS</b>	<b>41</b>
3.10.1. CARTELES INFORMATIVOS	41
<b>3.11. RELACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS</b>	<b>41</b>
3.11.1. LICENCIA DE ACTIVIDAD	41
3.11.2. LICENCIA DE APERTURA	42
3.11.3. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN	42
<b><u>4. CAPÍTULO IV. MANTENIMIENTO Y CONSERVACION</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b>4.1. DEBER DE CONSERVACIÓN</b>	<b>43</b>
<b>4.2. ORDENES DE EJECUCION</b>	<b>43</b>
<b>4.3. DECLARACION DE RUINA</b>	<b>45</b>
<b><u>5. CAPÍTULO V.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA</u></b>	<b><u>46</u></b>
<b>5.1. COMPETENCIAS</b>	<b>46</b>
<b><u>6. CAPÍTULO VI.- DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO</u></b>	<b><u>47</u></b>
<b>6.1. DERECHO DE PROPIEDAD</b>	<b>47</b>
<b>6.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>47</b>
<b>6.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>48</b>
6.3.1. SUELO URBANO	48
6.3.2. SUELO URBANIZABLE	49
6.3.3. SUELO RÚSTICO	50
<b>6.4. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA</b>	<b>51</b>
6.4.1. DIVISIÓN FUNCIONAL DEL TERRITORIO	51
6.4.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	52

6.4.3.	SISTEMA GENERAL VIARIO ESTATAL	53
6.4.4.	SISTEMA GENERAL VIARIO AUTONÓMICO	57
6.4.5.	CEMENTERIOS	60
6.4.6.	SANITARIO-ASISTENCIAL	61
6.4.7.	REDES ELÉCTRICAS	61
6.4.8.	RELIGIOSO	62
<b>6.5.</b>	<b>DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS</b>	<b>62</b>
6.5.1.	CRITERIOS GENERALES	62
6.5.2.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	63
6.5.3.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PRIVATIZABLE	63
6.5.4.	APROVECHAMIENTO MEDIO	63
6.5.5.	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	64
6.5.6.	APROVECHAMIENTO PRIVADO	64
<b>6.6.</b>	<b>SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES</b>	<b>64</b>
6.6.1.	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	64
6.6.2.	SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN	65
<b>7.</b>	<b><u>CAPITULO VII. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE DOTACIONES</u></b>	<b>68</b>
<b>7.1.</b>	<b>OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES</b>	<b>68</b>
7.1.1.	SUELO URBANO CONSOLIDADO	68
7.1.2.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	68
7.1.3.	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	68
7.1.4.	SUELO RÚSTICO	69
7.1.5.	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	69
<b>7.2.</b>	<b>OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES</b>	<b>69</b>
7.2.1.	SUELO URBANO CONSOLIDADO	69
7.2.2.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	70
7.2.3.	SUELO URBANIZABLE	70
7.2.4.	SUELO RÚSTICO	70
7.2.5.	EJECUCIÓN DE LAS SISTEMAS LOCALES	70

7.2.6.	OBRA DE SEMIPEATONALIZACIÓN DE LA ARTERIA PRINCIPAL	71
--------	---	----

**8. CAPÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION Y DE LA EDIFICACION** **72**

<b>8.1.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION</b>	<b>72</b>
8.1.1.	RED VIARIA	72
8.1.2.	RED DE AGUA POTABLE	74
8.1.3.	RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS Y DEPURACIÓN	76
8.1.4.	ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO	79
<b>8.2.</b>	<b>DEFINICIONES</b>	<b>80</b>
8.2.1.	SOLAR.	80
8.2.2.	LINDEROS	81
8.2.3.	SUPERFICIE DE PARCELA	81
8.2.4.	ALINEACIÓN EXTERIOR	81
8.2.5.	ALINEACIÓN INTERIOR	82
8.2.6.	PATIO DE MANZANA	82
8.2.7.	RASANTE.	82
8.2.8.	MEDIANERÍA	82
8.2.9.	RETRANQUEO	83
8.2.10.	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	83
8.2.11.	FONDO EDIFICABLE	83
8.2.12.	OCUPACIÓN EN PLANTA	83
8.2.13.	SUPERFICIE CONSTRUÍDA	84
8.2.14.	SUPERFICIE EDIFICABLE	84
8.2.15.	ESPACIO LIBRE	84
8.2.16.	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (ALTURA DE CORNISA)	84
8.2.17.	ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN (ALTURA DE CUMBRERA)	85
8.2.18.	ALTURA DE PISO	86
8.2.19.	PIEZA HABITABLE	86
8.2.20.	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	86

8.2.21.	EDIFICACIÓN EN MANZANA COMPACTA	87
8.2.22.	EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	87
8.2.23.	EDIFICACIÓN ADOSADA O PAREADA	88
8.2.24.	EDIFICACIÓN AISLADA O ABIERTA	88
<b>8.3.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION</b>	<b>88</b>
8.3.1.	CONCEPTO Y APLICACIÓN	88
8.3.2.	DERECHO A EDIFICAR.	88
8.3.3.	DENSIDAD MÁXIMA	89
8.3.4.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN	89
8.3.5.	VOLADIZOS.	90
8.3.6.	PARCELA MÍNIMA.	90
8.3.7.	MÁXIMA OCUPACIÓN DE LA PARCELA.	91
8.3.8.	ALTURA DE PISOS.	91
8.3.9.	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	92
8.3.10.	CONDICIONES HIGIÉNICAS	92
8.3.11.	CONDICIONES DE DOTACIONES, SERVICIOS Y PROTECCIONES	94
8.3.12.	CONDICIONES ESTÉTICAS	94
8.3.13.	PROGRAMA MÍNIMO	99

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

### **100**

<b>9.1.</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>	<b>100</b>
9.1.1.	DEFINICIÓN	100
9.1.2.	APLICACIÓN	100
9.1.3.	PONDERACIÓN	100
9.1.4.	CLASIFICACIÓN	101
<b>9.2.</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>101</b>
9.2.1.	CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN	101
9.2.2.	CONDICIONES GENERALES	102
9.2.3.	CLASE VIVIENDA	102

9.2.4.	CLASE RESIDENCIA COMUNITARIA	102
<b>9.3.</b>	<b>USO DOTACIONAL</b>	<b>103</b>
9.3.1.	DEFINICIÓN Y CLASES	103
9.3.2.	CONDICIONES GENERALES	105
9.3.3.	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	107
<b>9.4.</b>	<b>USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO</b>	<b>107</b>
9.4.1.	CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN	107
9.4.2.	CLASE INDUSTRIA EXTRACTIVA	108
9.4.3.	CLASE INDUSTRIAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS	109
9.4.4.	CLASE TALLERES	110
9.4.5.	CATEGORÍAS DE INDUSTRIA EN GENERAL	111
<b>9.5.</b>	<b>USOS AGROPECUARIOS</b>	<b>112</b>
9.5.1.	EN SUELO URBANO	112
9.5.2.	EN SUELO RÚSTICO	113
<b><u>10.</u></b>	<b><u>CAPITULO X. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EL SUBSUELO</u></b>	<b><u>114</u></b>
<b>10.1.</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>	<b>114</b>
<b>10.2.</b>	<b>RELACIÓN ENTRE EL SUELO Y EL SUBSUELO</b>	<b>114</b>
<b>10.3.</b>	<b>APROVECHAMIENTO DEL SUBSUELO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS</b>	<b>114</b>
10.3.1.	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS MUNICIPALES HISTÓRICOS O TRADICIONALES	114
10.3.2.	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS MUNICIPALES OBTENIDOS CON ARREGLO A ESTE PLAN GENERAL	115
10.3.3.	REDES DE INFRAESTRUCTURA	116
10.3.4.	APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DE LA PLAZA DEL FERIAL	116
<b>10.4.</b>	<b>DEBER DE OBTENER LICENCIA</b>	<b>117</b>
<b><u>11.</u></b>	<b><u>CAPÍTULO XI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN</u></b>	<b><u>118</u></b>

<b>11.1. DESARROLLO SOSTENIBLE</b>	<b>118</b>
<b>11.2. ALCANCE Y CONTENIDO</b>	<b>118</b>
<b>11.3. RESPONSABILIDADES</b>	<b>119</b>
<b>11.4. PROTECCIÓN ECOLÓGICA</b>	<b>120</b>
11.4.1. PRINCIPIO GENERAL	120
11.4.2. ESTIMACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	120
11.4.3. ALCANCE Y CONTENIDO	121
11.4.4. VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS)	122
11.4.5. VERTIDOS GASEOSOS	123
<b>11.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE HÍDRICO</b>	<b>123</b>
11.5.1. RED HÍDRICA	123
11.5.2. ASPECTOS NORMATIVOS	123
11.5.3. BIENES QUE INTEGRAN EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	124
11.5.4. DEFINICIONES	125
11.5.5. NORMAS GENERALES SOBRE MÁRGENES DE RÍOS	125
11.5.6. NORMAS GENERALES SOBRE VERTIDOS	128
11.5.7. NORMAS GENERALES SOBRE SANEAMIENTO	130
<b>11.6. PROTECCION DE LOS NIVELES DE CONFORT Y SEGURIDAD</b>	<b>133</b>
11.6.1. ALCANCE Y CONTENIDO	133
11.6.2. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA	133
11.6.3. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	133
11.6.4. DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS	134
<b>11.7. PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA</b>	<b>134</b>
11.7.1. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO URBANO	134
11.7.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	134
11.7.3. CONSERVACIÓN DEL TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO	135
11.7.4. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES	136
11.7.5. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES	136
11.7.6. ARBOLADO Y VEGETACIÓN	137
11.7.7. CERRAMIENTOS DE SOLARES	138
11.7.8. SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS	138

11.7.9.	MOBILIARIO URBANO	139
11.7.10.	ANUNCIOS.	139
11.7.11.	SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO	141
11.7.12.	TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	141
11.7.13.	OBRAS PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS	142
11.7.14.	SERVIDUMBRES URBANAS	142
<b>11.8.</b>	<b>PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO</b>	<b>142</b>
11.8.1.	ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS	142
11.8.2.	ORDENANZA DE ELIMINACIÓN Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS	143
<b>11.9.</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO Y CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO</b>	<b>144</b>
11.9.1.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	144
11.9.2.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	144
<b>11.10.</b>	<b>PROTECCIÓN LUMÍNICA</b>	<b>145</b>
11.10.1.	PRINCIPIO GENERAL	145
11.10.2.	ALUMBRADO PÚBLICO	146
11.10.3.	BOMBILLAS	148
11.10.4.	INCLINACIÓN DE LAS PANTALLAS	148
11.10.5.	VIDRIOS DE LAS LUMINARIAS	150
11.10.6.	LUMINARIAS	150
11.10.7.	ILUMINACIÓN ORNAMENTAL	151
11.10.8.	PLAN ESPECIAL	151
<b>12.</b>	<b><u>CAPITULO RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO</u></b>	<b>152</b>
<b>12.1.</b>	<b>AMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>152</b>
<b>12.2.</b>	<b>CONCESIÓN DE LICENCIAS</b>	<b>152</b>
<b>12.3.</b>	<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>	<b>153</b>
12.3.1.	ACTUACIONES DIRECTAS.	153
12.3.2.	PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO.	153

<b>12.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS</b>	<b>155</b>
<b><u>13. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u></b>	<b><u>156</u></b>
13.1. AMBITO DE APLICACIÓN	156
13.2. SECTORIZACIÓN	156
13.3. CONDICIONES DE DESARROLLO	156
13.4. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	157
13.5. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	157
13.6. URBANIZACIÓN	158
<b><u>14. CAPÍTULO XIII. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE</u></b>	<b><u>159</u></b>
14.1. DETERMINACIONES GENERALES	159
14.1.1. DEFINICIÓN	159
14.1.2. SECTORIZACIÓN	159
14.1.3. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	160
14.1.4. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	161
14.1.5. RÉGIMEN TRANSITORIO	161
14.1.6. PROGRAMACIÓN	161
14.1.7. URBANIZACIÓN	161
<b><u>15. ORDENANZAS</u></b>	<b><u>163</u></b>
15.1. ZONAS DE ORDENANZA	163
15.2. ZONA U.1. CONJUNTO HISTORICO	163
15.2.1. DEFINICIÓN	163
15.2.2. CONDICIONES	163
15.2.3. APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DE LA PLAZA DEL FERIAL	164
15.3. ZONA U.2. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO	164
15.3.1. GRADO 1º	164

15.3.2.	GRADO 2º	168
15.3.3.	GRADO 3º	171
<b>15.4.</b>	<b>ZONA U.3. RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO</b>	<b>175</b>
<b>15.5.</b>	<b>ZONA NÚCLEO DE RASES</b>	<b>178</b>
<b>15.6.</b>	<b>ZONA A.U. ACTUACIONES UNITARIAS</b>	<b>180</b>
<b>15.7.</b>	<b>ZONA C.T. CONSERVACION TIPOLOGICA</b>	<b>181</b>
<b>15.8.</b>	<b>ZONA E.Q. EQUIPAMIENTO</b>	<b>181</b>
<b>15.9.</b>	<b>ZONA E.L. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>183</b>
<b>16.</b>	<b><u>CAPÍTULO XIV. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO</u></b>	<b>185</b>
<b>16.1.</b>	<b>DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.</b>	<b>185</b>
<b>16.2.</b>	<b>RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO RÚSTICO</b>	<b>186</b>
<b>16.3.</b>	<b>RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO</b>	<b>187</b>
16.3.1.	PRINCIPIO GENERAL	187
16.3.2.	DIVISIONES, SEGREGACIONES O FRACCIONAMIENTOS DEL SUELO.	187
16.3.3.	PARCELACIONES URBANÍSTICAS	187
16.3.4.	TRANSFORMACIÓN DEL SUELO	188
16.3.5.	HALLAZGOS EN EL SUBSUELO	189
<b>16.4.</b>	<b>MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE AL TRÁNSITO MOTORIZADO</b>	<b>189</b>
16.4.1.	OBJETO	189
16.4.2.	MEDIDAS DE ORDENACIÓN DEL TRÁNSITO MOTORIZADO	190
<b>16.5.</b>	<b>SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, VALORES AMBIENTALES- CONSERVACIÓN HÁBITATS</b>	<b>192</b>
16.5.1.	DEFINICIÓN	192
16.5.2.	DELIMITACIÓN EN ZONAS	192
16.5.3.	CONDICIONES DE USO	193
16.5.4.	OTRAS DETERMINACIONES	195
<b>16.6.</b>	<b>SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, ECOLÓGICO-FORESTAL</b>	<b>198</b>
16.6.1.	DEFINICIÓN	198
16.6.2.	DELIMITACIÓN	198

16.6.3.	CONDICIONES DE USO	198
16.6.4.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	200
16.6.5.	CONDICIONES ESTÉTICAS	200
<b>16.7.</b>	<b>SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, AGRÍCOLA</b>	<b>201</b>
16.7.1.	DEFINICIÓN	201
16.7.2.	DELIMITACIÓN	201
16.7.3.	CONDICIONES DE USO	201
16.7.4.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	202
16.7.5.	CONDICIONES ESTÉTICAS	203
<b>16.8.</b>	<b>SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ORDINARIA.</b>	<b>203</b>
16.8.1.	DEFINICIÓN	203
16.8.2.	DELIMITACIÓN	204
16.8.3.	CONDICIONES DE USO	204
16.8.4.	PARCELACIONES Y PARCELA MÍNIMA.	205
16.8.5.	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	206
<b><u>17.</u></b>	<b><u>ZONA DE CONFLICTO</u></b>	<b><u>208</u></b>
<b>17.1.</b>	<b>DELIMITACIÓN</b>	<b>208</b>
<b>17.2.</b>	<b>RÉGIMEN JURÍDICO</b>	<b>208</b>
<b><u>18.</u></b>	<b><u>CAPÍTULO XV. FICHAS PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u></b>	<b><u>209</u></b>
<b><u>19.</u></b>	<b><u>FICHAS PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.</u></b>	<b><u>210</u></b>

## **1. CAPITULO 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 Autónoma 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 laafección 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, Insalubre, 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 todos 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 resultas 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 2.002 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 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 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 “Area 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, Pesagüero, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 construible 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 aís 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 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 discinformidad 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 “Fonfría”) 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 las 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.I.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 proveerá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup>/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.

#### **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 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.

## **8.2. 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 edificarse.

### **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. Coefficiente 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 de 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 pertenezca.

### **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: 0,15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Deportivo cubierto: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Docente, Sanitario Asistencial, Cultural Asociativo, Administrativo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocio espectáculos: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, entendiéndose 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. CAPITULO 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 ruína 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, asumiedo 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 5/2202, 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:

- *Resíduos 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.
- *Resíduos 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.
- *Resíduos 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 salmónidos; 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 salmónidos, 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 aguasresiduales 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 arbitrarse 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.
- NH<sub>4</sub>..... <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, enmorrillados, 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, atendándose 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 discurra 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 astrológicos, causada por la dispersión de la luz artificial en los gases y oartículas 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 Watios/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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 microprismas 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 (OTPCC) 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 adquiriera 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 esta 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 cumplimentar 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 Ferrial 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 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8,00 ml.

A los efectos de segregación se determina una parcela mínima de 320 m<sup>2</sup> 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 + I), 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 m<sup>2</sup>.

#### F) Edificabilidad

Se establece un coeficiente de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 Garcia 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 + I), 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 idénticos 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  $0,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con un máximo de  $150 \text{ m}^2$  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, templetos, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios de información e higiene y kioskos 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-Fotestal.
- 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 ecluyente, se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando concurra 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, aplicarándose 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 cuaces 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 m<sup>2</sup>.

A los efectos edificatorios, se exigirá una parcela mínima de 6.000 m<sup>2</sup>.

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.

- Recreo 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 m<sup>2</sup>.

A los efectos edificatorios, se exigirá una parcela mínima de 6.000 m<sup>2</sup>.

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 tenúes, 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 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup>.

### **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 cumbre, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 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	SECTOR 1 (SUNC-1)
Plano	Clasificación suelo urbano no consolidado

#### PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

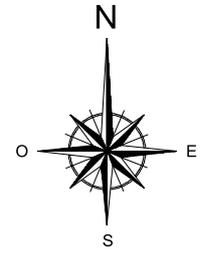
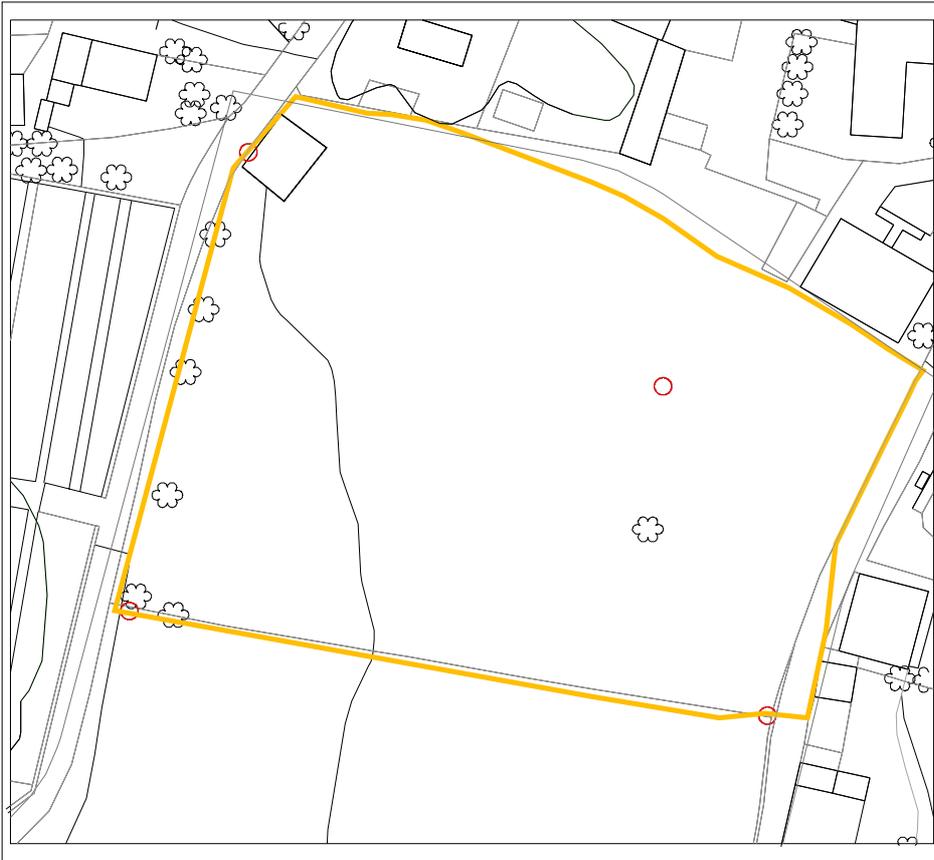
#### PARÁMETROS

Superficie Bruta	5.751 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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: 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	Viarío 2.055 m <sup>2</sup> Espacios libres 1.000 m <sup>2</sup>
Reserva equipamientos	555 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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.

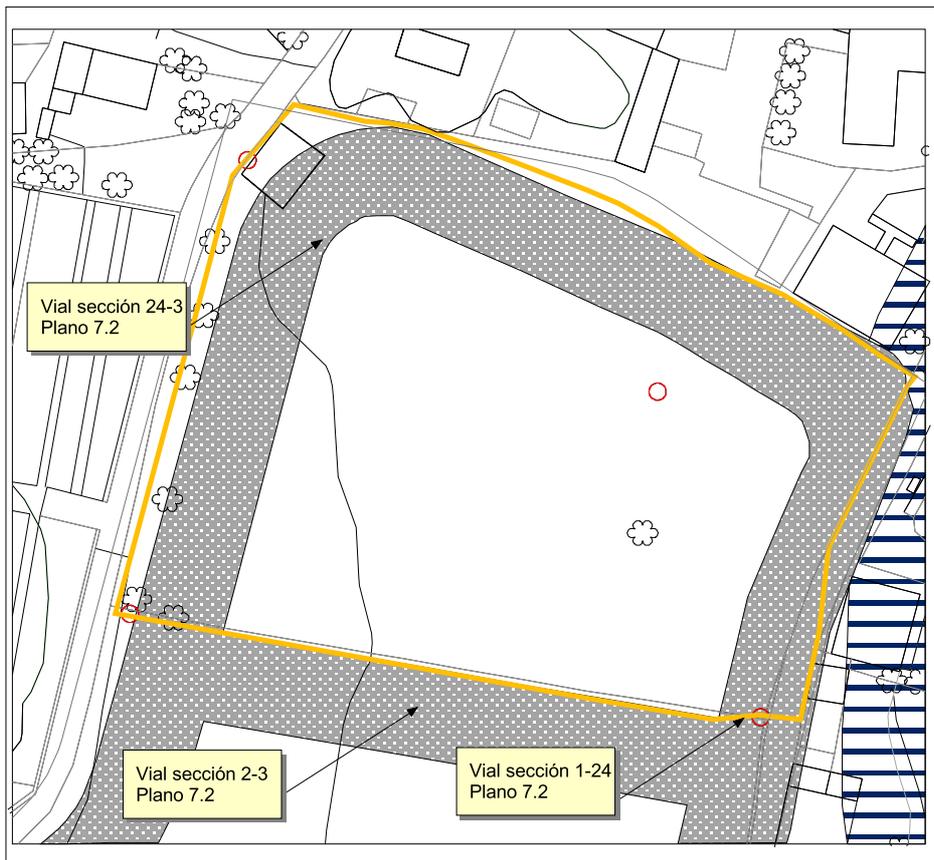
PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO

ESCALA 1: 1000

PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Protección de Ribera



Red Viaria Municipal  
con carácter vinculante



## SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### SUNC-2

#### DATOS GENERALES

Identificación	SECTOR 2 (SUNC-2)
Plano	Clasificación suelo urbano no consolidado

#### PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

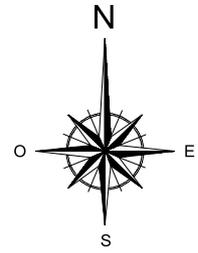
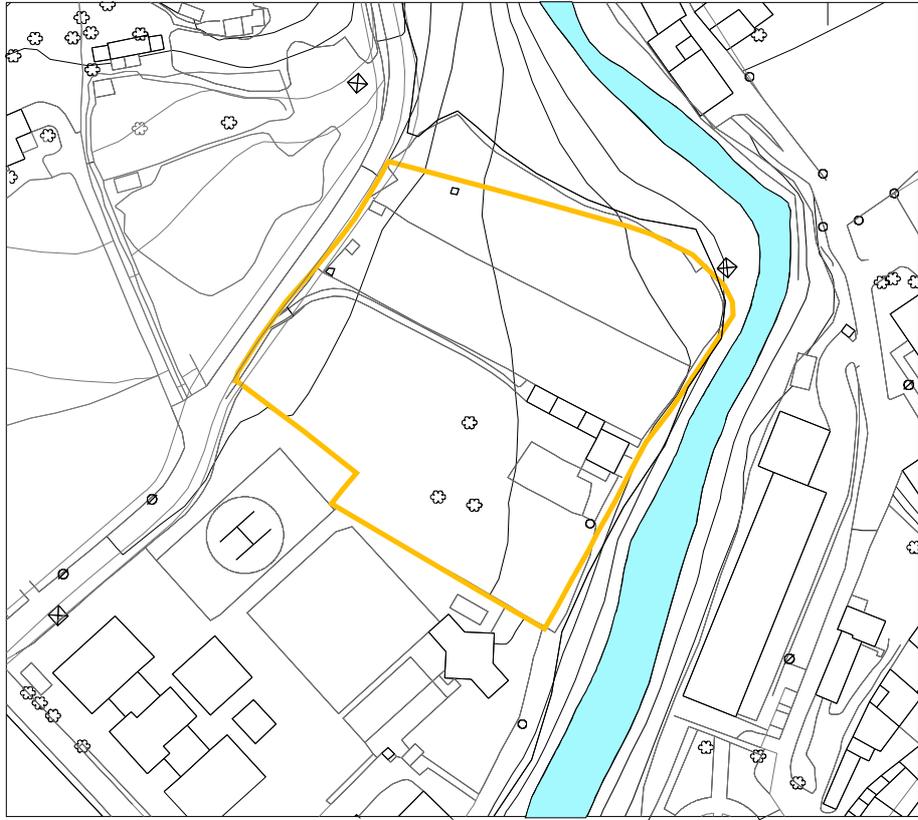
#### PARÁMETROS

Superficie bruta	8.232 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0'38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coeficientes 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
Tipología	Bloque Abierto
Número de plantas	B + 2
Cesiones espacios libres	1.609 m <sup>2</sup>
Reserva equipamientos	1.500 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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 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.

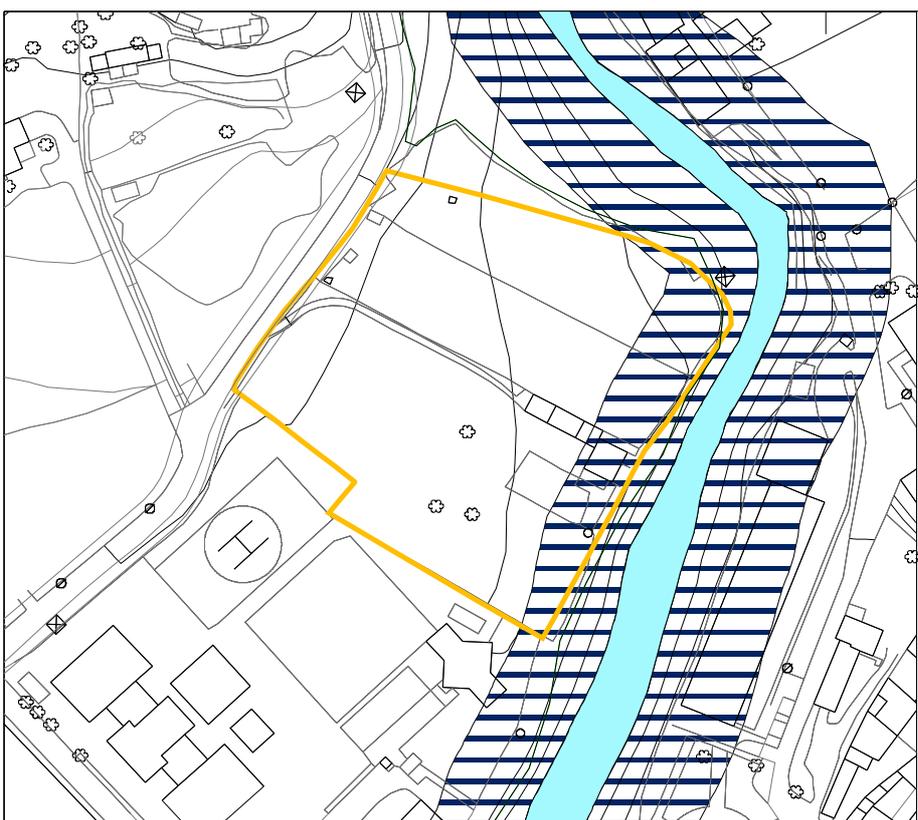
PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



—  
LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO

ESCALA 1: 2.00

PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Protección de Ribera



## SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### SUNC-3

#### DATOS GENERALES

Identificación	SECTOR 3 (SUNC-3)
Plano	Clasificación suelo urbano no consolidado

#### PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de ordenación:	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

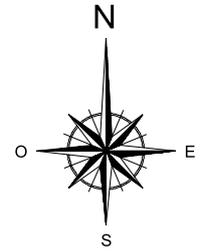
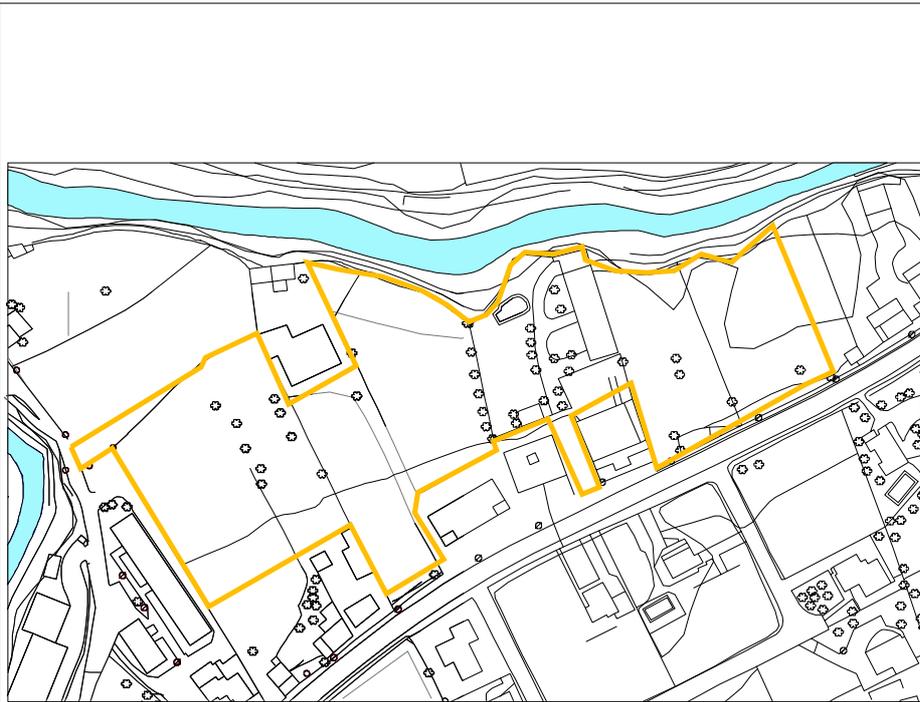
#### PARÁMETROS

Superficie bruta	20.328 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0'48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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
Tipología	Bloque Abierto
Número de plantas	B + 2
Cesiones	Viario 4.562 m <sup>2</sup> Espacios libres 2.856 m <sup>2</sup>
Reserva equipamiento	1.300 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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 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.

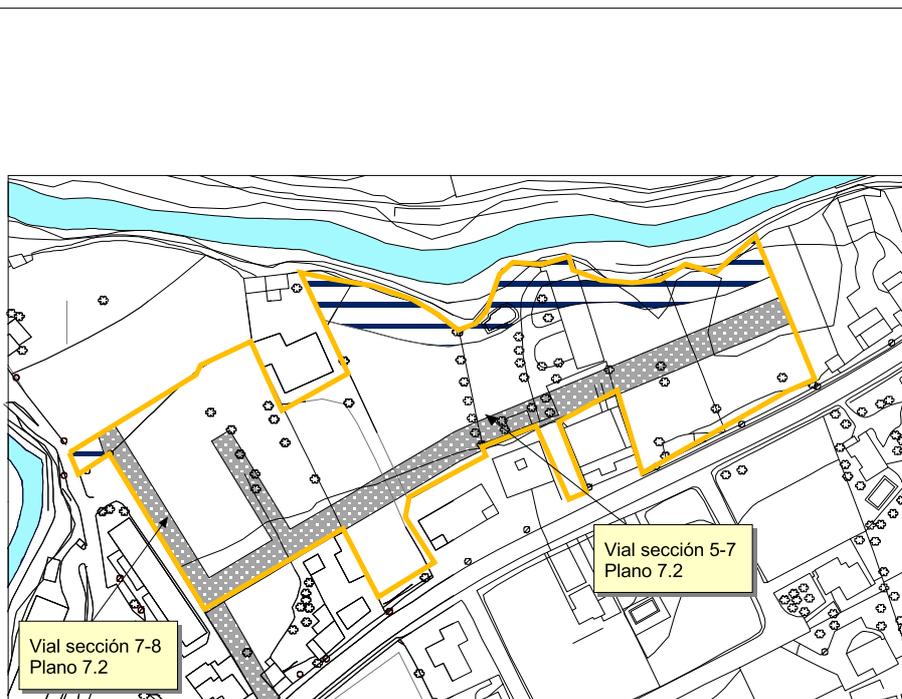
PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



—  
LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO

ESCALA 1: 3000

PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Protección de Ribera



Red Viaria Municipal  
con carácter vinculante



Vial sección 7-8  
Plano 7.2

Vial sección 5-7  
Plano 7.2

## **19. FICHAS PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITAD**

## SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

### SUR-1 ALBANES

#### DATOS GENERALES

Identificación	SECTOR 1 (SUR-1)
Plano	Delimitación de Suelo Urbanizable

#### PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Instrumento de ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Cooperación
Plazo	Dos años

#### PARÁMETROS

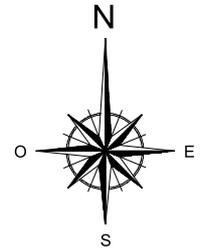
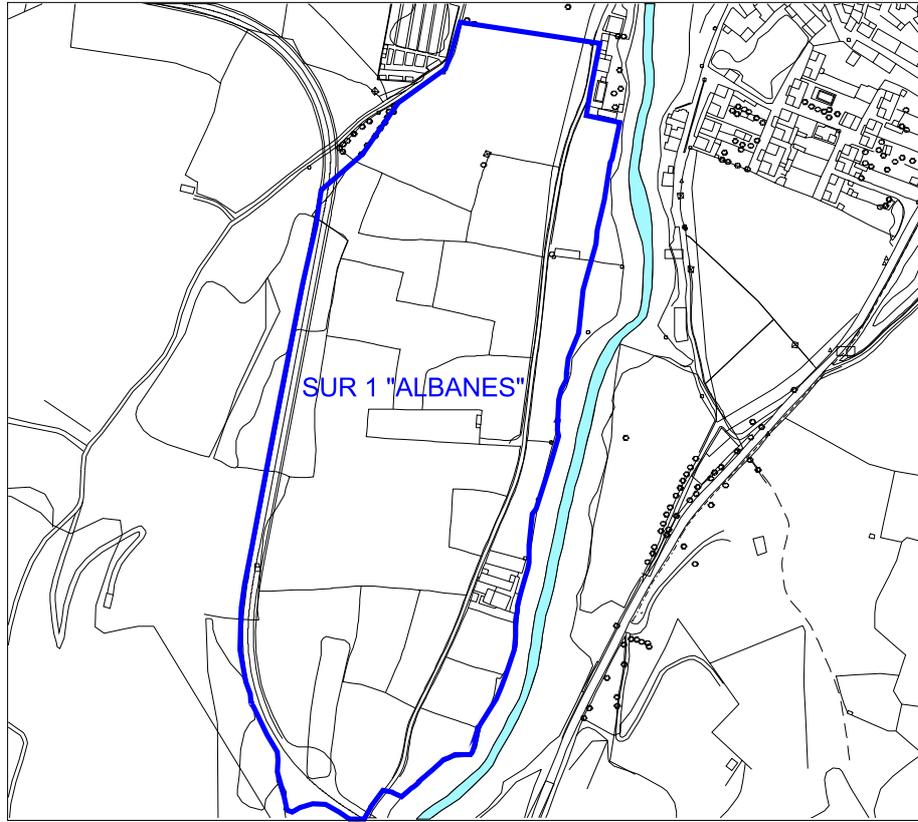
Superficie bruta	84.490 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0,32 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Coeficientes ponderación	Residencial Libre: 1'00 Residencial Reg. Autonómico.- 0'90 Residencial Reg. General.- 0'75 Residencial Reg. Especial.- 0'65 Otros Usos: 1'00
Densidad	Vivienda Libre: 25 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonómico: 30viv/Ha Vivienda Reg. General: 40 viv/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha
Tipología	Bloque Abierto
Número de plantas	B + 2
Cesiones Sistema General	Viario (variante) 5.275 m <sup>2</sup> Espacios libres 11.657 m <sup>2</sup>
Cesiones Sistema Local	Viario 9.061 m <sup>2</sup> Espacios libres 8.449 m <sup>2</sup>
Reserva Equipamiento	2.600 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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 Quiviesa.

- 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 m<sup>2</sup>).
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.

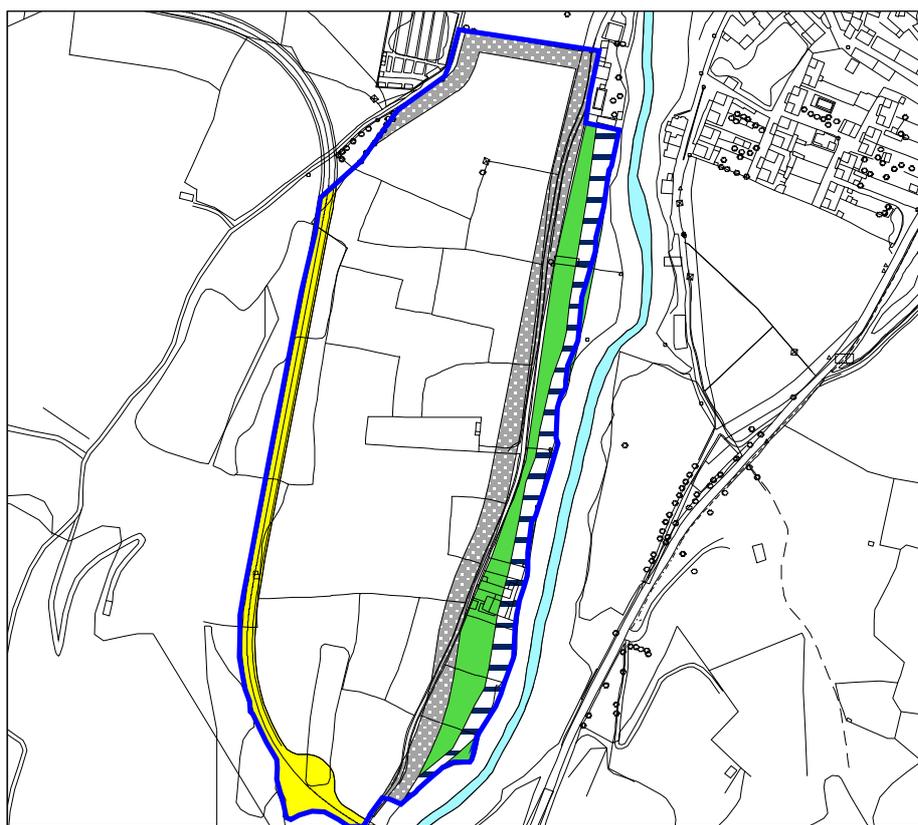
PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANIZABLE

ESCALA 1 : 5000

PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Protección de Ribera



Red Viaria Municipal  
con carácter vinculante



Variante



Sistema General



## 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

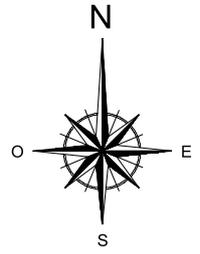
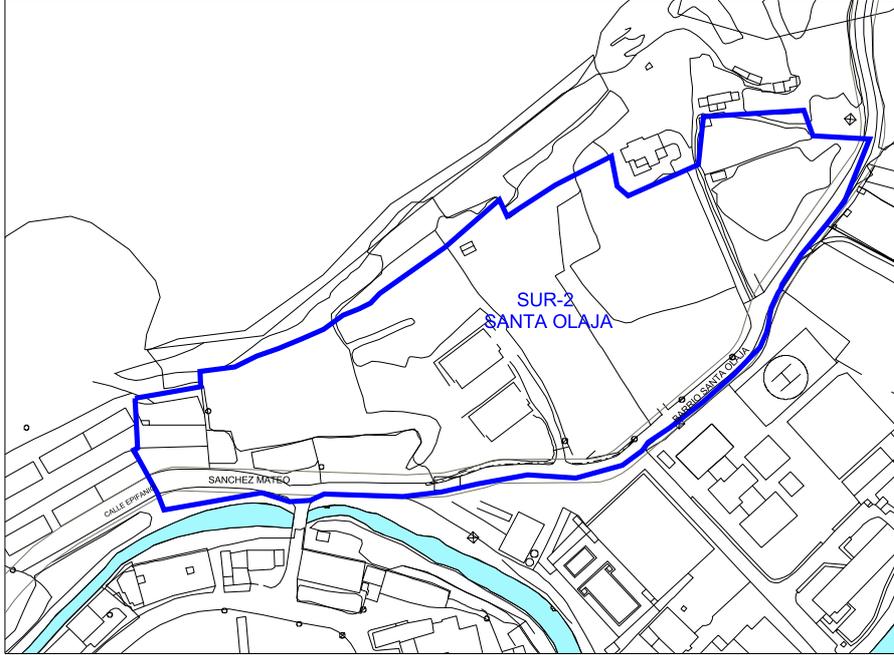
#### PARÁMETROS

Superficie bruta	31.435 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0'40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coeficientes 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: 30 viv/Ha. Vivienda Reg. Autonómico: 35viv/Ha Vivienda Reg. General: 45 viv/Ha Vivienda Reg. Especial: 50 viv/Ha
Tipología	Bloque Abierto
Número de plantas	B + 2
Cesiones Sistema General	Viario (ronda) 3.617 m <sup>2</sup>
Cesiones Sistema Local	Espacios libres 3.143 m <sup>2</sup>
Reserva equipamiento	1.335 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).
- Al menos una de las dos plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.

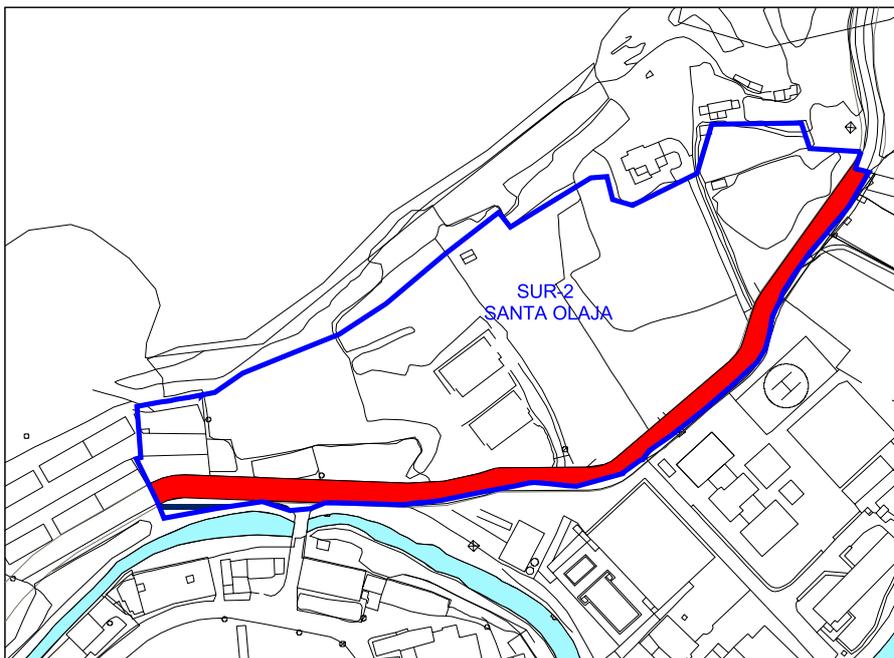
PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



—  
LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANIZABLE

ESCALA 1 : 3500

PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Protección de Ribera



VIARIO RONDA



## SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

### SUR-3 FONFRÍA

#### DATOS GENERALES

Identificación	SECTOR SUR 3 "FONFRÍA"
Plano	Delimitación de Suelo Urbanizable

#### PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de Ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

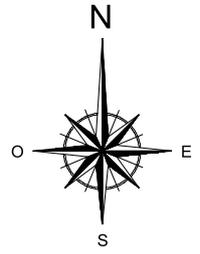
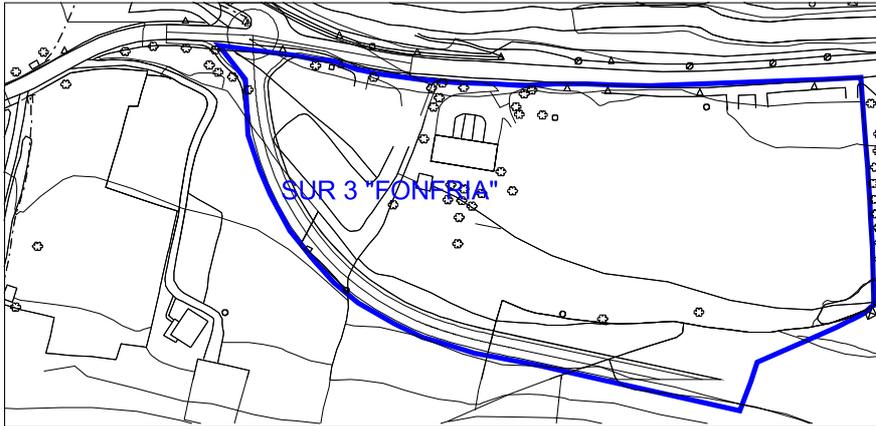
#### PARÁMETROS

Superficie bruta	25.557 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento medio	0'32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
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: 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 <sup>2</sup>
Cesiones Sistema Local	Espacios libres	2.555 m <sup>2</sup>
Reserva equipamiento	877 m <sup>2</sup>	
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).
- 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.

PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



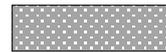
—  
LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANIZABLE

ESCALA 1 : 3000

PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Red Viaria Municipal  
con carácter vinculante



Variante



## 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	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

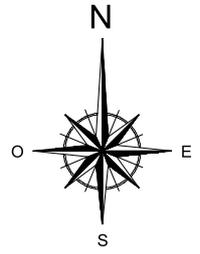
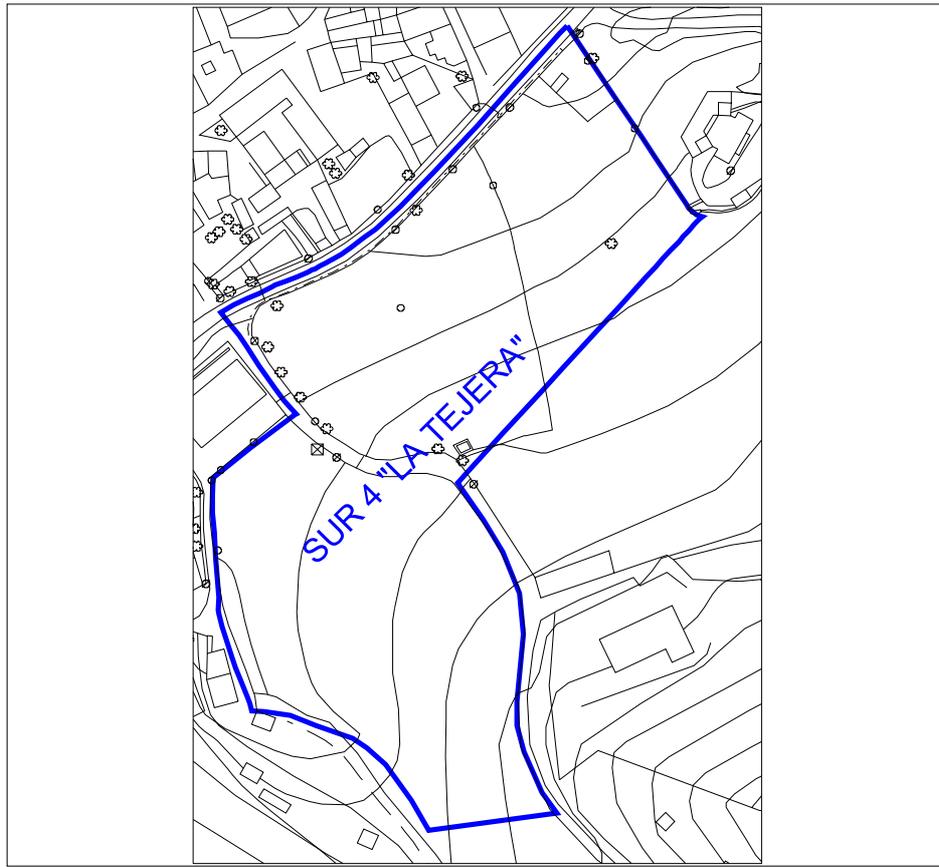
#### PARÁMETROS

Superficie bruta	20.923 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0'32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coeficientes 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 <sup>2</sup> Equipamiento 2.000 m <sup>2</sup> (Casa-Cuartel)
Cesiones Sistema Local	Espacios libres 2.092 m <sup>2</sup> Equipamientos 639 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).
- 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.

PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANIZABLE

ESCALA 1 : 1500

PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Red Viaria Municipal  
con carácter vinculante



Parking



## 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	Plan Parcial
Sistema de actuación	Cooperación
Plazo	Dos años

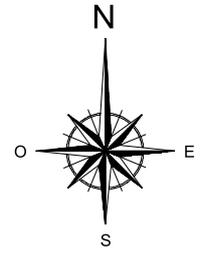
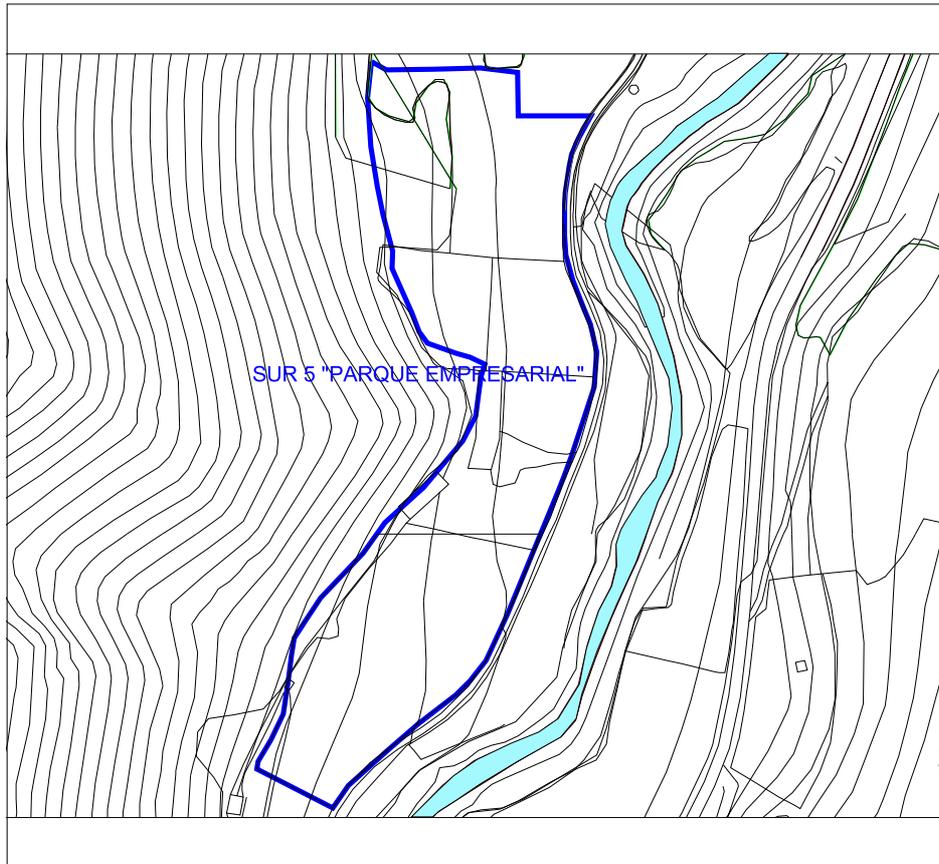
#### PARÁMETROS

Superficie bruta	18.156 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0'50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Tipología	Nave adosada
Altura máxima a cumbrera	9 m.
Cesiones Sistema General	Viario (variante) 733 m <sup>2</sup>
Cesiones Sistema Local	Espacios libres 1.815 m <sup>2</sup>
Reserva equipamientos	1.045 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).
- 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.

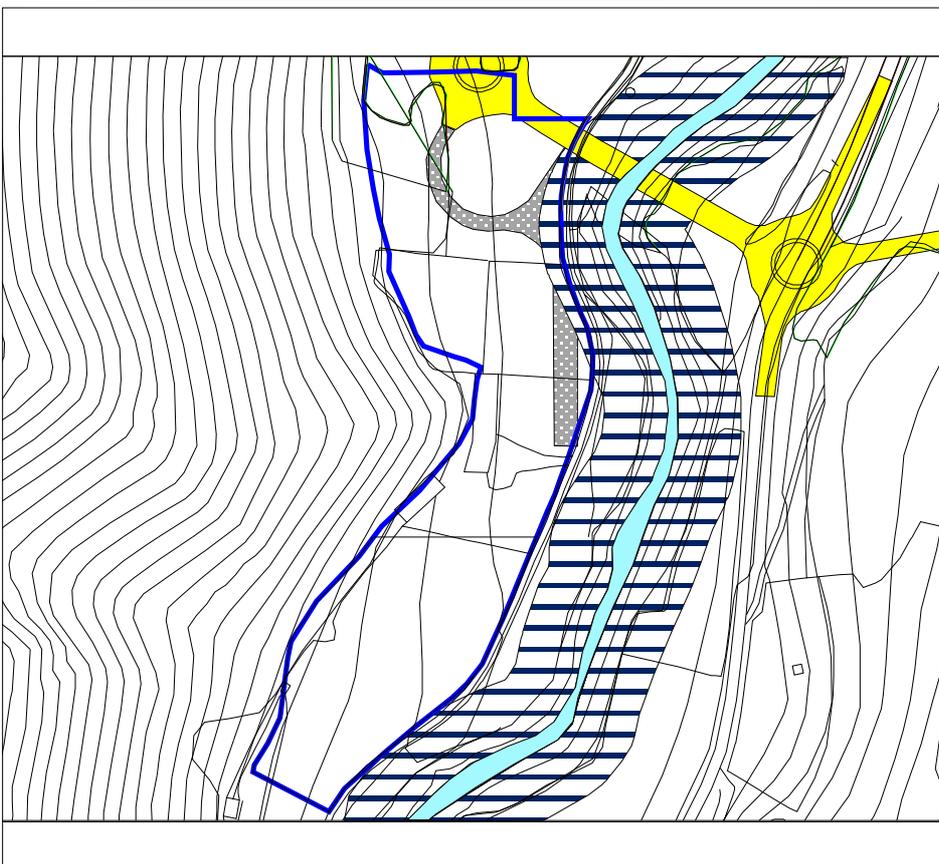
PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



—  
LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANIZABLE

ESCALA 1 : 3000

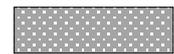
PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Protección de Ribera



Red Viaria Municipal  
con carácter vinculante



Variante



## SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

### SUR-6

#### DATOS GENERALES

Identificación	SECTOR SUR 6
Plano	Delimitación de Suelo Urbanizable

#### PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de Ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

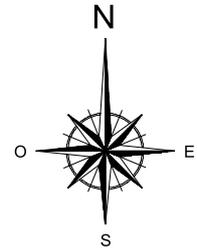
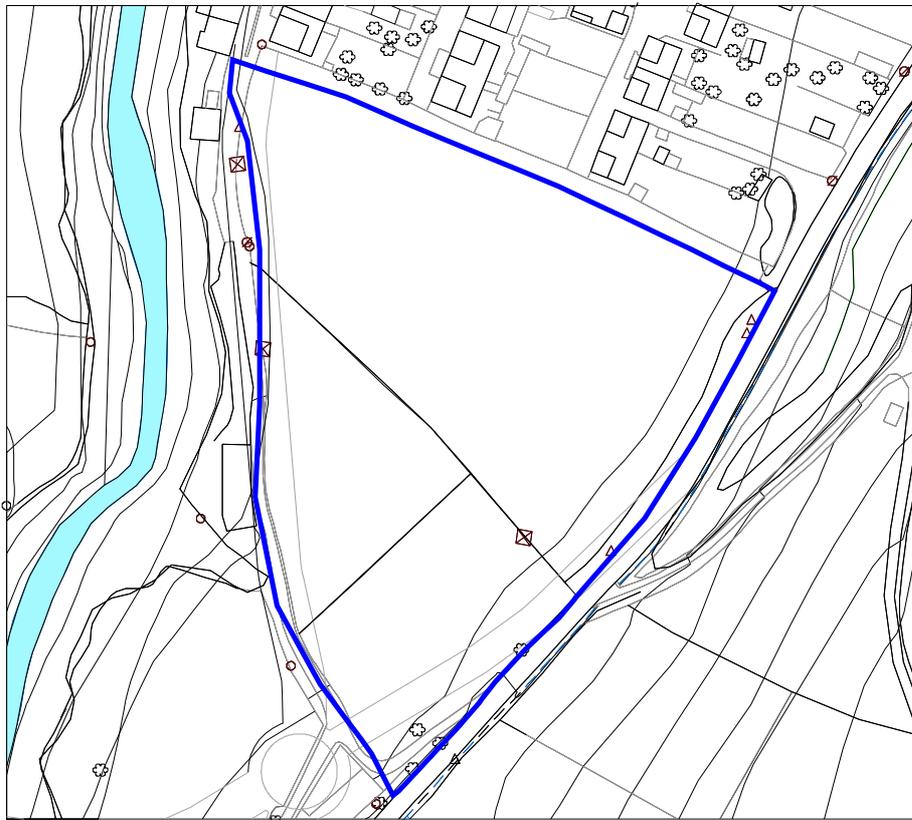
#### PARÁMETROS

Superficie bruta	15.919 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0'32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Reserva equipamientos	611 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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.

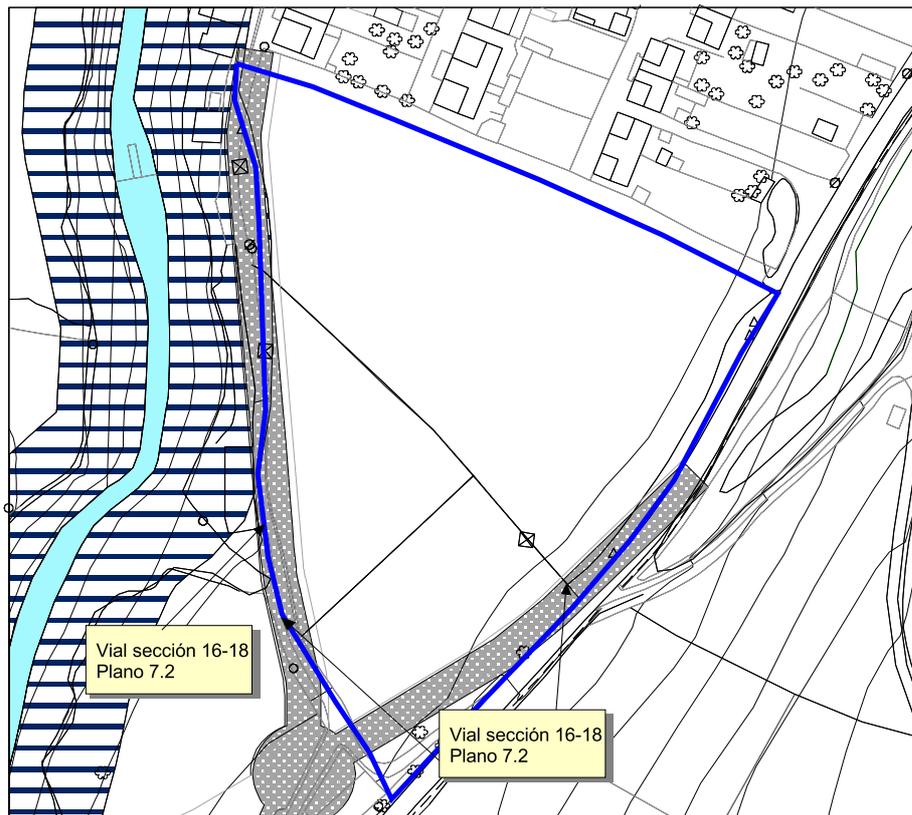
PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



—  
LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANIZABLE

ESCALA 1 : 2.000

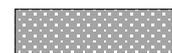
PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Protección de Ribera



Red Viaria Municipal  
con carácter vinculante



## SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

### SUR-7

#### DATOS GENERALES

Identificación	SECTOR SUR 7
Plano	Delimitación de Suelo Urbanizable

#### PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Figura de Ordenación	Plan Parcial
Sistema de actuación	Compensación
Plazo	Cuatro años

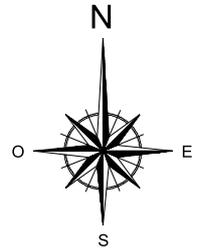
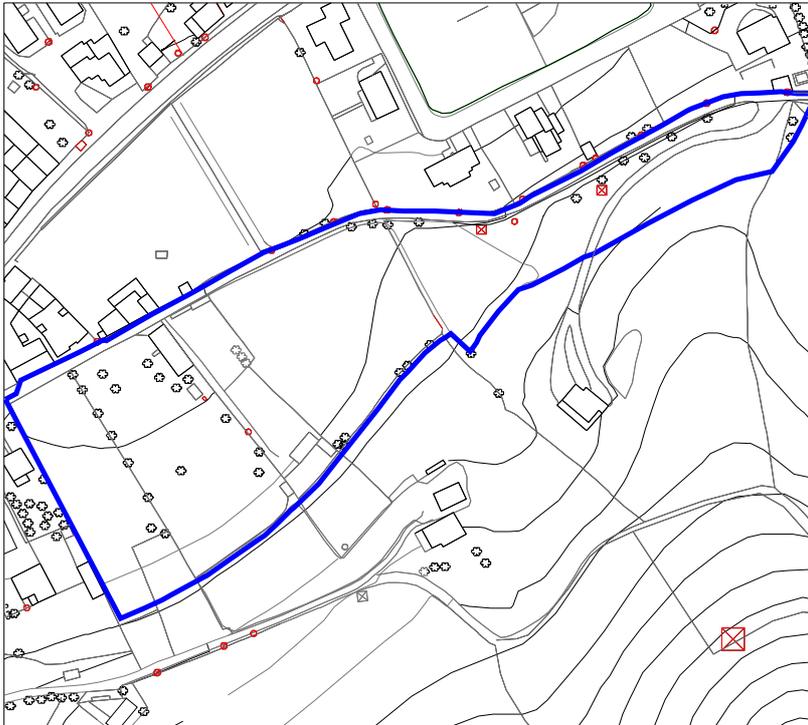
#### PARÁMETROS

Superficie bruta	20.443 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0'32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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 2.044 m <sup>2</sup>
Reserva equipamientos	785 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/ 100 m <sup>2</sup> 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.

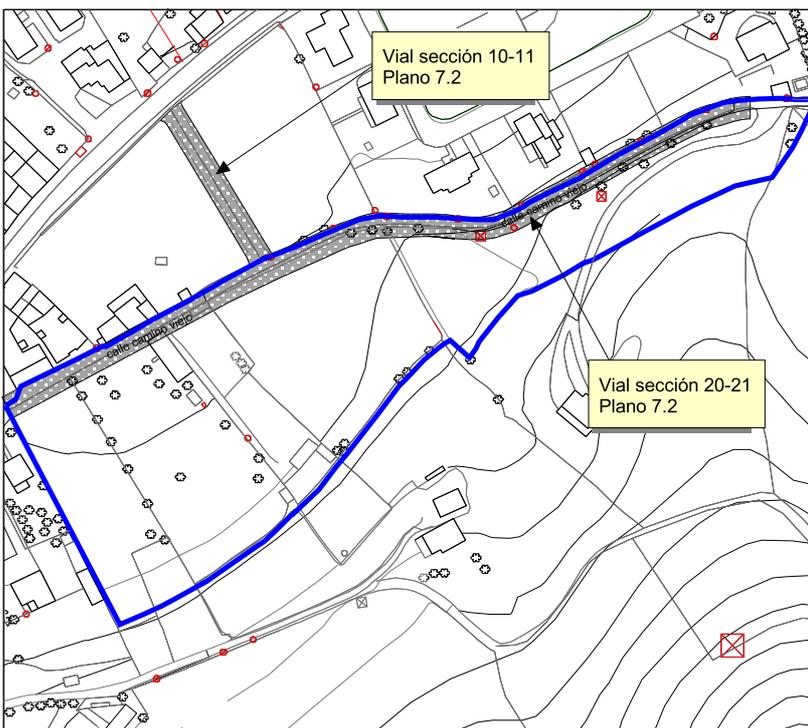
PLANO DE LA PARCELA - ESTADO ACTUAL



LIMITE DE SECTOR EN  
SUELO URBANIZABLE

ESCALA 1: 3.000

PLANO DE LA PARCELA - ACTUACION



Red Viaria Municipal  
con carácter vinculante



ANEJO N°1

ESTUDIO DE DETALLE