



AYUNTAMIENTO DE POTES

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO  
POTES CANTABRIA

NORMAS REGULADORAS

**Título I. Disposiciones de Carácter General**

*Capítulo 1. Naturaleza, ámbito territorial, vigencia, efectos e interpretación del Plan Especial.*

Artículo 1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El presente Plan tiene la condición de Plan Especial de Protección y Reforma Interior conforme a lo prevenido en la Legislación Urbanística vigente (en adelante LS) y a lo que establece el artículo 20 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (en adelante LPHE) toda vez que en su ámbito comprende la totalidad del declarado Conjunto Histórico Artístico de Potes, (en adelante CH).

2. El ámbito territorial y por tanto de aplicación del presente Plan Especial de Protección (en adelante PE) comprende la totalidad del CH de Potes y que de acuerdo con el Decreto de declaración BOE 18 de marzo de 1983 se señala en la correspondiente documentación gráfica, coincidiendo con la denominada Zona U.1. Casco Antiguo de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, (en adelante NSP).

3. Integra como propias las determinaciones de las NSP. para la denominada Zona U.1., a los efectos de lo prevenido en el artículo 20.1. y siguientes de la LPHE, las cuales se completarán con las que se establezcan en el presente PE

4. «Se determina como Entorno de Protección la totalidad del Suelo Urbano clasificado en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (diciembre 1998), y cuya Normativa se remite a las correspondientes Condiciones Particulares de Volumen, Uso y Estéticas, de las distintas Zonas de Ordenanza que en dicho entorno se comprenden».

Artículo 2. Vigencia.

1. El presente PE tiene vigencia indefinida, salvo que la Comunidad Autónoma disponga un plazo determinado, sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. Deberá ser revisado, si se producen los siguientes supuestos:

a) Cuando se revisen las NSP y así se determine en las mismas.

b) Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

3. Deberá ser objeto de revisión cada cuatro años contados desde el primer año posterior a su aprobación, siempre que se haya producido una desviación en sus previsiones y cuyo reajuste no fuese posible mediante una modificación puntual del Plan.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

4. El presente PE podrá ser modificado en las circunstancias y según lo dictado en la LS.
5. Cualquier modificación requerirá en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, ajustándose a lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento (en adelante RP) y a lo prevenido en la LPHE

### Artículo 3. Competencias y Efectos.

1. Desde la Aprobación Definitiva del PE a que se refiere esta Ordenanza, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten a inmuebles que no sean monumentos (BIC) ni jardines históricos, ni estén comprendidos en su entorno, y en todo caso con arreglo a las condiciones que en él se determinen. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al PE aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá

ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

En las obras a realizar en los Bienes de Interés Cultural, que en un futuro puedan declararse, y en su Entorno de Protección, será preceptivo previo a la concesión de la licencia, Informe favorable de la Consejería de Cultura de la Diputación Regional de Cantabria.

2. La entrada en vigor de este PE, supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se opongan al mismo.

Así mismo y para su ámbito sustituye a lo que en la Revisión de las NSP. se determina para la zona 1. casco antiguo.

3. El Plan conforme a lo determinado en la LS vigente es ejecutivo, público y obligatorio.

4. La publicidad del PE comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado, que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento y a recabar información en los términos legalmente previstos.

5. La obligatoriedad del PE implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

6. La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del PE, de los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y, en su caso los Planes Especiales que deberán realizarse para aquellas áreas que expresamente se definen (Áreas pendientes de ordenar y en su caso proteger).

### Artículo 4. Interpretación del Plan Especial.

1. La interpretación del PE a los efectos de su aplicación corresponde al Ayuntamiento de Potes, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos, en especial las que se refieren a Monumentos (BIC y su Entorno de Protección) y Jardines Históricos, regulados en los artículos 19 y 20 de la LPHE.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

2. En ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción entre la mismas prevalecerá siempre la interpretación más favorable al mantenimiento de los usos existentes y admitidos, conservación del patrimonio protegido, mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios de protección utilizados.
3. En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos prevalecerán éstos.

### Artículo 5. Infracciones.

Las infracciones a las normas contenidas en el PE, darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

### Artículo 6. Adecuación a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Estas Normas Regulatoras se dictan en cumplimiento de las determinaciones aplicables contenidas en la Revisión de las NSP. sin perjuicio del régimen especial establecido en su ámbito territorial.

### *Capítulo II. Documentos del plan y grafismos.*

### Artículo 7. Documentos del Plan.

1. Todos los documentos del presente PE son vinculantes.
2. En virtud de los artículo 77 y siguientes del RP, el Plan está constituido por los siguientes documentos:
  - a) Memoria Descriptiva y Justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan.
  - b) Estudios Complementarios de Información y sus Planos respectivos.
  - c) Planos de Ordenación.
  - d) Normas Regulatoras con el carácter de Ordenanzas (artículo.77.2.d. RP) y Normas de Protección.
  - e) Programa de Actuación y Estudio Económico- Financiero.
  - f) Catálogo de Elementos, Espacios y Edificios Protegidos.

### Artículo 8. Significado y alcance de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Regulatoras.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este plan es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.
3. El código de grafismos establecidos en este PE es de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan, pueden en caso de insuficiencia del código



## AYUNTAMIENTO DE POTES

establecido emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

### *Capítulo III. Régimen urbanístico del suelo.*

#### Artículo 9. Contenido del Derecho de Propiedad.

1. El suelo incluido dentro del ámbito de este Plan Especial, tiene la clasificación de Urbano, de acuerdo con las determinaciones de las NSP. vigentes.
2. El aprovechamiento urbanístico se establece mediante la calificación que las NSP. asignan al suelo, según se expresa en los planos de ordenación, y por la aplicación de las ordenanzas incluidas en estas Normas Urbanísticas.
3. El derecho de los titulares de suelo a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan, estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de la LS y que los terrenos correspondientes tengan la condición de solar. En caso de que éstos carezcan de algún servicio urbanístico o resulte notoriamente insuficiente, el propietario deberá asumir la obligación de la realización de las obras correspondientes, de forma simultánea a la edificación y en los términos del artículo 40 del RGU.

La patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico requiere el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se determinan en la LS en las NSP. y en el presente PE 4. Los propietarios están obligados al mantenimiento de sus terrenos, edificaciones y plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

#### Artículo 10. Categorías de Áreas de Actuación.

A los efectos de su desarrollo en este PE se han considerado las siguientes categorías de Suelo:

Áreas de Ejecución con base en licencia directa.

Áreas de Ejecución con base en licencia diferida como son las:

- Unidades de Ejecución (UE)
- Áreas de Intervención (AI)
- Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI)

#### Artículo 11. Áreas de Ejecución con base en Licencia Directa.

Son aquellas en las que el cumplimiento de la ordenación no requiere más que la realización de las obras o la implantación de los usos autorizados por la correspondiente calificación, (previo otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística).

#### Artículo 12. Áreas de Ejecución con base en Licencia Diferida.

Corresponden a ámbitos para los cuales este PE establece su delimitación, las condiciones para su ordenación, urbanización o el diseño de las mismas, la naturaleza



## AYUNTAMIENTO DE POTES

de las cesiones que deberán efectuarse y las normas para su desarrollo, ejecución y gestión, en los términos establecidos en el artículo 18.

### Artículo 13. Régimen específico de los Sistemas Generales y Locales.

Los elementos de los sistemas generales y locales comprendidos dentro del ámbito de este PE se regirán por las determinaciones de las NSP. vigente y por las concurrencias de la presente Normativa Urbanística.

## **Título II. Normas urbanísticas generales**

### *Capítulo I. Normas generales de planeamiento.*

#### Artículo 14. Órganos actuantes e iniciativa particular.

1. Sin perjuicio de la iniciativa que atribuye la Ley al Ayuntamiento y a los ciudadanos en el desarrollo y ejecución del Planeamiento, corresponderá a la Administración tutelar, dentro de sus respectivas competencias, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

2. La intervención de los ciudadanos en el desarrollo de este PE estará sujeta a lo establecido en la LS en las vigentes NSP. y en estas Normas.

#### Artículo 15. Instrumentos de desarrollo.

*Los Planes Especiales y Estudios de Detalle que deban realizarse para el desarrollo y ejecución de este PE, se ajustarán a lo previsto en la vigente LS y RP, no pudiendo en ningún caso modificar las condiciones que se determinen en esta documentación, sino que se redactarán únicamente en aquellos supuestos en que expresamente se determine o, en su caso, sea preciso completar o dar una mayor precisión de la misma.*

### *Capítulo II. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.*

#### Artículo 16. Planes Especiales. Criterios de Redacción y Contenido.

1. Los Planes Especiales en general, y los de Protección en particular, contendrán las determinaciones necesarias y el grado de precisión adecuado a sus fines.

2. El contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior será el que se determina en la LS vigente y en el RP artículos 83, 84 y 85, ajustándose a lo establecido para éstos en el apartado correspondiente de las NSP.

3. Así mismo, los Planes Especiales que pudieran ser redactados para el desarrollo de infraestructuras básicas pertenecientes a los sistemas generales o locales, serán formulados de acuerdo con los criterios establecidos por las NSP y por este PE para los ámbitos afectados.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

### Artículo 17. Estudios de Detalle. Criterios de Desarrollo.

El contenido y tramitación de los Estudios de Detalle será el que se determina en la LS vigente y en los artículos 65, 66 y 140 del RP; ajustándose a lo establecido para éstos en el apartado correspondiente de las NSP.

En todo caso, los Estudios de Detalle serán formulados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres, y la red peatonal, deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación, de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento, concreta este PE -El viario en su caso, facilitará el acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito desde este Plan.

-Se garantizará asimismo que los usos colectivos y públicos cuenten con un fácil acceso desde las vías principales.

### *Capítulo III. Normas generales de ejecución y gestión.*

### Artículo 18. Actuaciones Urbanísticas.

1. A efectos de la gestión y ejecución del PE se contemplan, de acuerdo con lo determinado en el artículo 10. anterior, las siguientes Áreas de Actuación con base en Licencia Diferida:

a) Unidades de Ejecución que permitan al menos, la justa distribución de los beneficios y cargas que el planeamiento genera.

b) Áreas de Intervención, en las que la iniciativa pública acometerá las actuaciones necesarias para corregir defectos estructurales existentes en el ámbito del Plan.

c) Áreas de Rehabilitación Integrada a los efectos del artículo 20.2 de la LPHE

2. Deberán redactarse proyectos de urbanización cuando fuesen precisos para la ejecución de las obras.

3. En todo caso, las determinaciones de este PE podrán ser ejecutadas directamente, sin más requisito que la licencia de obras, en aquellas fincas o propiedades aptas para la edificación que reúnan las condiciones de solar de acuerdo con las NSP. no tengan pendiente de cumplimiento ningún deber urbanístico y no deban quedar sujetas a un procedimiento de redistribución de beneficios y cargas, por no ser éste necesario, (Áreas de Actuación con base en Licencia Directa).

### Artículo 19. Sistemas de Actuación.

1. El desarrollo de este PE podrá ejecutarse por cualquiera de los Sistemas de Actuación determinados por la LS vigente, habiendo de determinarse el sistema elegido en el propio planeamiento de desarrollo. El presente PE asigna el correspondiente sistema de actuación a las Unidades de Ejecución que delimita.

2. En todo caso, en el Suelo no objeto de planeamiento de desarrollo, podrá actuarse mediante proyectos de obras ordinarias, con o sin imposición de contribuciones especiales.

3. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo conforme a lo



## AYUNTAMIENTO DE POTES

determinado en la LS vigente (expropiación u ocupación directa).

### *Capítulo IV. Normas generales de urbanización.*

#### Artículo 20. Obras de Urbanización.

1. Para la definición técnica de las obras de acondicionamiento urbanístico del Suelo, en ejecución de las determinaciones de este PE y del planeamiento que lo desarrolle, se formularán los correspondientes Proyectos de Urbanización.
2. Su contenido y documentación, así como las condiciones y requisitos en el caso de iniciativa particular, se ajustarán a lo determinado en la LS vigente y en el RP (artículo.141) y a lo establecido en las NSP. vigentes y en el Título III de estas Normas.
3. Los costes de la urbanización de las actuaciones urbanísticas serán sufragados por los propietarios de los terrenos afectados y por la administración de acuerdo con las determinaciones del correspondiente Proyecto de Compensación, o en su caso, de Cooperación.  
El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de una Unidad de Ejecución comprenderá los conceptos que se establecen en los artículos 59, 60 y 61 del R.G.
4. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrán a cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.
5. En todo caso las obras de urbanización se realizarán de forma y con los materiales adecuados al carácter ambiental y en su caso monumental del Conjunto Histórico de Potes objeto del presente PE.
6. En las zonas de preferente peatonalización se deberá realizar una pavimentación que puede soportar un tráfico rodado circunstancial.
7. En las obras de urbanización a realizar en el ámbito del PE deberá tenerse en cuenta la posible demanda de un mayor número de conducciones para futuras instalaciones, con el fin de evitar en lo posible nuevas intervenciones.
8. En las Áreas y calles Peatonales y Preferentemente Peatonales se prohíbe expresamente el asfalto y hormigón sin tratamiento como material de acabado.  
En cuanto a los tendidos eléctricos y telefónicos se estará a lo que se determina en los artículos 21 y 23.
9. Los correspondientes Proyectos o, en su caso, Estudios de Detalle para la realización de las correspondientes Obras de Urbanización (UR), que se describen en el Programa de Actuación, (Volumen VI), deberán contar previamente a su aprobación con Informe vinculante de la Consejería de Cultura y Deporte.»

#### Artículo 21. Ambiente y Mobiliario Urbano.

Será objetivo de este PE la recuperación del ambiente urbano tradicional para lo cual el Ayuntamiento podrá mediante el otorgamiento de incentivos de diversa índole, fomentar (artículo.76), tanto la adecuación de los locales comerciales y sus carteles publicitarios para una mayor integración en el conjunto, como la sustitución o recuperación de elementos urbanos ajenos o en su caso desaparecidos.

En este sentido, el nuevo mobiliario urbano (luminarias, farolas, papeleras, jardineras, bancos, quioscos... etc) deberán realizarse con un criterio unitario a partir



## AYUNTAMIENTO DE POTES

de un diseño previo aprobado por el Ayuntamiento, situándose, en todo caso, en aquellos lugares que no afecten a elementos o áreas de interés.

Asimismo, deberá sustituirse el mobiliario existente por el realizado con el nuevo diseño, planteándose, en su caso un cambio de localización.

Se prohíbe para la nueva edificación o en obras de reforma o rehabilitación el cableado aéreo del tendido eléctrico o telefónico, el cual deberá ser subterráneo según se determina en el artículo 23.3.c.

### *Capítulo V. Normas generales de edificación.*

#### Artículo 22. Planeamiento vigente.

Se estará a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas actualmente vigentes (NSP) en todo lo que no contradigan a las contenidas en la presente Documentación.

#### Artículo 23. Ornato e Instalaciones.

##### 1. Obligación de Conservar.

Los propietarios de edificaciones y carteles deberán mantener los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según lo determinado en la LS vigente y en los artículos 10 y 11 del RDU así como lo estipulado en las NSP. vigentes, y en el artículo 34 de la LPHE

##### 2. Medianerías y Paramentos.

Será obligatorio, en todo el ámbito del PE, el tratamiento como fachada de las medianerías, tapias, cerramientos y paramentos que queden al descubierto en los edificios de nueva planta. asimismo para las existentes, el Ayuntamiento obligará a que se traten con los materiales o procedimientos que se consideren más convenientes con el fin de mejorar la imagen visual del conjunto, de acuerdo con lo determinado en la LS vigente.

##### 3. Instalaciones.

a). Todas las instalaciones que se realicen en los edificios construídos o en construcción, formarán parte del Proyecto global de construcción o serán objeto de Proyecto particular de las mismas, si bien las que por su simplicidad así se considere, por el Ayuntamiento podrán ser objeto de una Memoria y esquema adjunto de la misma, para solicitar Licencia Municipal de Obras, sin la cual queda prohibida su ejecución.

b). Las instalaciones de los edificios, tanto de Saneamiento, como de Agua, Electricidad, Telefonía, Gas,

Televisión o cualquier otra, no se ejecutarán nunca vistas por fachada del edificio. Para la instalación de Gas, si fuere absolutamente necesaria la instalación exterior, ésta será objeto de Proyecto detallado, en el que se planteará su integración en la composición de la fachada afectada.

Quedan excluidas de este artículo las bajantes de pluviales.

Cuando sea imprescindible situar en fachada cajas de registro, acometidas, cajas generales de protección o cualquier otra similar, deberán situarse en el punto de la fachada en el que el impacto sea menor, y deberá realizarse un cajeadado en la misma para su alojamiento interior, sin sobresalir del plano de fachada, formando una puerta que permita un acabado con el mismo material que el del resto de la misma. Esta solución podrá eximirse únicamente cuando el especial valor del zócalo de piedra del edificio no aconseje una solución de cajeadado del mismo.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

c). En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de electricidad y telefonía, se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento.

En este caso se obliga a la empresa suministradora a realizar una reparación completa del pavimento, comprendiendo ésta, paños enteros de la composición decorativa del mismo, o bien si se van a acometer a corto plazo obras de urbanización, se deberán realizar éstos y aquellas conjuntamente.

### 4. Antenas.

Únicamente se autoriza la instalación de una antena de TV y otra de Radio por edificio. Las antenas parabólicas se colocarán en la zona de la cubierta en la que sea menor su impacto visual.

### Artículo 24. Edificios fuera de Ordenación.

A este respecto se consideran dos situaciones:

#### 1. Situación Fuera de Ordenación.

Se considerarán fuera de ordenación 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.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

No obstante, en casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al planeamiento anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

#### 2. Situación Fuera de Ordenanza.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resultaren disconformes con las determinaciones de estas serán considerados fuera de ordenanza.

Dicha consideración permite reconocer sus actuales condiciones de Volumen, de Uso y Estéticas, sin que sean de aplicación las restricciones que se determinan para la situación de fuera de Ordenación. No obstante, en el caso de su sustitución serán de aplicación las condiciones que para cada área de ordenanza expresamente se señalan en estas Normas.

### Artículo 25. Licencias.

1. Una vez Aprobado Definitivamente el presente PE todos los proyectos de edificación (de nueva planta, derribo, rehabilitación o reforma), tanto de carácter privado como público, que se pretenda realizar en su ámbito, además de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, deberán obtener, con carácter previo a su iniciación, la correspondiente licencia municipal. En el supuesto de que las obras se realicen en un Bien de Interés



## AYUNTAMIENTO DE POTES

Cultural en su Entorno de Protección, deberán contar previamente a la concesión de la licencia con el preceptivo Informe vinculante dictado por el Órgano competente de la Diputación Regional de Cantabria según la normativa específica, que deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes a partir de la comunicación del Ayuntamiento.

2. Transcurrido el citado plazo sin haberse emitido, se entenderá favorable.

### Artículo 26. Proyectos de Obra Nueva, Rehabilitación y Derribos.

1. Proyectos de Obra Nueva o Rehabilitación.

Junto con los Proyectos de Obra Nueva o Rehabilitación de edificios protegidos o no, se deberán presentar Planos a escala adecuada, Fotografías y Memoria de las características del mismo en su estado actual, así como alzado compuesto con los edificios colindantes justificando en todo caso las soluciones constructivas y compositivas adoptadas.

2. Derribos.

En el ámbito de aplicación del PE, se prohíbe el derribo de edificios o de cualquier otro elemento arquitectónico sin la previa autorización municipal, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Derribo.

Dicha autorización señalará aquellos elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación, así como fijar las medidas de protección de dichos elementos, si éstas condiciones no están específicamente determinadas en el presente PE.

Los edificios con algún tipo de protección no podrán ser demolidos (en todo o en parte, según su grado), de acuerdo con lo determinado en las presentes Normas.

### Artículo 27. Ruinas.

1. A los efectos de declaración del estado de ruina de un inmueble o elemento integrante del mismo, se estará a lo dispuesto en la LS.

2. Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio protegido o alguno de sus elementos, el

Ayuntamiento señalará los elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación en base a las determinaciones y criterios del presente PE.

3. En todo caso, se estará a lo que a éste respecto se determina en el apartado correspondiente de las NSP.

### Artículo 28. Edificios de Carácter Excepcional.

1. En los supuestos de proyectos de rehabilitación de edificios o de nueva planta que se pretendan ejecutar en el ámbito del PE y que tengan la consideración de excepcional, se podrá variar las condiciones establecidas en las presentes Normas Reguladoras. Se excluyen en todo caso de la anterior dispensa las referidas al aprovechamiento urbanístico, mediante el procedimiento determinado en los puntos siguientes.

2. La calificación de excepcionalidad, a la que se refiere el apartado anterior, será dictada por el Ayuntamiento, debidamente ponderada la singularidad del proyecto.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

3. Para el otorgamiento de la preceptiva licencia municipal, será precisa la aprobación de expediente de modificación puntual del PE, con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio, no siendo preciso en este caso el cumplimiento del trámite determinado en el artículo 125 del RP.

### *Capítulo VI. Normas generales de protección del espacio exterior urbano.*

#### Artículo 29. Intervenciones en el espacio exterior.

1. El ámbito de las presentes Normas contenidas en este Capítulo comprende todos los espacios libres no ocupados por la edificación, así como los elementos, arquitectónicos o no, que los delimitan, cierran y definen.

2. El otorgamiento de las licencias queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de protección del espacio exterior que sean de aplicación en cada caso.

El Ayuntamiento exigirá, en los casos en los que la incidencia de la intervención lo justifique, y dentro de la documentación para la solicitud de la licencia, un estudio de evaluación de impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana.

3. Las obras de urbanización y edificación responderán a las características compositivas de la edificación existente y del espacio urbano, con criterio integrador.

En las intervenciones en el entorno de elementos protegidos, se considerará de forma preferente el tratamiento armonioso del conjunto, prohibiéndose la alteración en su ámbito de percepción visual y todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas de protección que sean de aplicación.

4. Las intervenciones de carácter accesorio o provisional, como el vallado de obras o el cierre de locales en tanto no se ocupan para un uso específico, se realizarán de manera que no incidan negativamente en el ambiente urbano, armonizando convenientemente con su entorno, pudiendo el Ayuntamiento imponer el correspondiente diseño y acabado, y estarán sometidas a las mismas obligaciones de conservación que el resto de la edificación, todo ello sin perjuicio de las condiciones de seguridad, señalización o de ocupación del espacio público que les sean exigibles en función de sus características y de las correspondientes Ordenanzas Municipales.

A los efectos anteriores, estas actuaciones quedan sometidas a la supervisión y autorización municipal

debiendo figurar, en la documentación de solicitud de la correspondiente licencia, la descripción detallada de las mismas.

5. Las intervenciones sobre las vías y espacios públicos, adoptarán las medidas necesarias para suprimir los obstáculos o barreras arquitectónicas, facilitando el tránsito y la utilización de la ciudad por las personas de edad avanzada o que padecen minusvalías físicas o sensoriales, de acuerdo con la normativa Europea, Estatal o Autonómica vigente en la materia.

6. Así mismo se estará a lo que se determina en el capítulo IV del presente título.

#### Artículo 30. Protección del arbolado y áreas ajardinadas.

1. El arbolado y las áreas ajardinadas (existentes o previstas) públicas o privadas, que se vean afectadas, por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar, convenientemente localizado en la documentación para la solicitud de la licencia.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para impedir cualquier daño y garantizar su conservación.

2. Toda pérdida de arbolado supondrá la obligación de su reposición, con un ejemplar de igual especie y porte, a cargo del responsable y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, mediante la apertura del correspondiente expediente sancionador.

### Artículo 31. Medianerías y Paramentos.

Además de lo determinado en el artículo 23.2. del Capítulo V. del presente Título (Normas Generales de Edificación), deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las medianerías y demás paramentos al descubierto ya sean existentes o de obra nueva habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que forman parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento.

Su adecuación será obligatoria y con cargo al propietario.

2. Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en determinados espacios urbanos, el Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, podrá asumir mediante ejecución subsidiaria la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.

3. Las licencias de derribo que comporten dejar a la vista medianerías, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento de seguridad y ornato que deba darse a las mismas.

### Artículo 32. Rótulos.

1. Quedan prohibidos los rótulos perpendiculares a fachadas con excepción de los banderines realizados a la manera tradicional (longitud máxima del vuelo 0,80 m., superficie máxima 0,36 m<sup>2</sup> y altura mínima 2,50 m.). Sólo se admitirán los paralelos a la misma a situar en la planta baja del edificio, salvo cuando éste sea objeto de una protección específica que lo prohíba.

2. Los rótulos paralelos a fachadas que se sitúen sobre macizos de obra, estarán realizados con letra suelta y no superarán los 0,30 m. de lado, pudiendo el Ayuntamiento autorizar la utilización de rótulos transparentes con letras impresas, cuando se garantice que con su aplicación no se desfigura la composición de las fachada ni se merma su calidad.

En ningún caso los rótulos podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

### Artículo 33. Marquesinas y toldos.

1. En el ámbito del PE con carácter general se prohíben las marquesinas.

2. Se autorizan únicamente los toldos, persianas o pequeños voladizos de protección, de materiales ligeros, ya sean fijos o móviles, realizándose en todo caso de forma que



## AYUNTAMIENTO DE POTES

por su diseño y por los materiales empleados se integren en el carácter ambiental del área. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m. y su vuelo se definirá en cada caso según el ancho de la calle sin superar un vuelo de 1,20 m., siendo inferior en todo caso al 10% del ancho de la calle.

### Artículo 34. Bajos y Locales Comerciales.

1. En las obras de nueva planta y reforma, el tratamiento de las plantas bajas deberá responder a las propuestas compositivas del resto del edificio, debiendo quedar establecido en forma clara y precisa en el correspondiente proyecto de edificación.

2. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites ni desfigurar sus proporciones ni carácter.

3. En los proyectos de instalaciones comerciales se incorporará plano de fachada completa del edificio a

escala adecuada y fotografías de fachada y de los elementos de interés. Será preceptivo que los proyectos incorporen una descripción detallada del equipamiento de fachada del local comercial incluidos rótulos y toldos móviles o fijos.

4. Cualquier propuesta de modificación del equipamiento en fachada del local comercial, incluidos rótulos y toldos móviles, se tramitará como modificación de fachadas.

5. Los portales en obras de nueva planta si el frente de fachada supera los 6,00 m., tendrá como mínimo una anchura hasta el arranque de escalera de 1,50 m. y si no alcanzase tal dimensión la resultante de aplicar las condiciones establecidas por la NBE-CPI.

En obras de reforma o rehabilitación se mantendrán las condiciones existentes.

### Artículo 35. Publicidad Exterior.

1. Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos.

2. Podrán instalarse soportes publicitarios en los terrenos sin edificar y en las obras en ejecución, siempre que no estén comprendidos dentro de un espacio protegido.

3. En cualquier caso, estarán sometidos a la correspondiente autorización municipal, que será denegada cuando suponga un impacto negativo sobre la escena urbana o el patrimonio protegido.

### Artículo 36. Instalaciones en el espacio exterior.

1. Toda instalación o elemento de mobiliario urbano que se implante en el espacio público, tanto los de titularidad pública como los colocados por particulares, estarán sometidos a la previa autorización municipal.

2. Corresponde a la Administración Municipal establecer las condiciones que deben cumplir los distintos elementos, controlando su coordinación y adecuación al entorno y



## AYUNTAMIENTO DE POTES

evitando la ocupación intensiva del espacio y la intromisión sobre elementos singulares de la escena urbana.

A estos efectos, el Ayuntamiento, aprobará mediante la resolución de los correspondientes concursos convocados al efecto los diseños específicos y señalará, para cada caso concreto, la localización y condiciones del emplazamiento.

### *Capítulo VII. Normas generales del régimen de usos.*

#### Artículo 37. Aplicación de las Condiciones de Uso de las Normas Subsidiarias Planeamiento.

La consideración del Conjunto Histórico de Potes como un sector mayoritario integrado en la totalidad del Casco Urbano obliga a determinar que las condiciones de uso sean las que se regulan en las NSP. para cada una de las Zonas de Ordenanza comprendidas en su ámbito.

No obstante, y como complemento a las mismas se determina a continuación el Régimen General de Usos en el ámbito del PE.

#### Artículo 38. Uso Residencial.

1. Se reconocen dos Categorías:

Categoría primera: Vivienda

Se considera como tal el uso de todo edificio o parte del mismo, destinado a desarrollar la vida individual o familiar y privada.

Se distinguen dos tipos:

-Tipo Primero: Plurifamiliar

-Tipo Segundo: Unifamiliar

Categoría segunda: Residencial Colectivo

Se considera el que permite el desarrollo de la vida, parcial o totalmente, en forma colectiva, sin que exista uso independiente.

#### Artículo 39. Uso Industrial.

1. Se considera únicamente la siguiente Categoría:

Categoría Primera: Actividades industriales y artesanales en planta baja y primera del inmueble, compatibles con el Uso Residencial y Terciario y cuya localización inmediata a los mismos no supone perjuicio para éstos, ni incurre en las limitaciones que establece la legislación vigente.

2. En el ámbito del PE solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de actividades clasificadas y normativa dictada en su desarrollo o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad industrial pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen radiaciones peligrosas, emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las admitidas en las Normas específicas vigentes.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos, o en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

- c) Eliminar hacia el exterior los gases o vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
  - d) Cumplir con la Ordenanza Municipal de Ruido y Vibraciones.
  - e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras establecidas.

### Artículo 40. Uso Terciario.

1. Se consideran las siguiente Categorías, Tipos y Situaciones:

Categoría A. Comercio.

Tipo: Comercio local. Situación 1ª en Planta Baja.

Situación 2ª en Planta de Pisos o Edificio exclusivo.

Categoría B. Hostelería.

Tipo: Bares, Cafeterías, Restaurantes y Hoteles.

Categoría C. Oficinas.

Tipo: Oficinas y Academias. Situación 1ª en Planta Baja.

Situación 2ª en Planta de Pisos o Edificio exclusivo.

Categoría D. Equipamiento.

Tipo: Docente.

-Preescolar y guardería.

-Educación General Básica.

-Bachillerato Unificado Polivalente.

-Formación Profesional.

-Educación Especial.

Socio-Cultural.

-Biblioteca.

-Cine y Teatro.

-Museos y Archivos.

-Centros Culturales.

-Centros Sociales.

Sanitario.

-Extra hospitalario.

-Hospitalario.

Asistencial.

-Club de Ancianos y otros.

-Residencia de Ancianos y otros.

Religioso.

-Iglesias y Conjuntos Parroquiales.

-Conventos y Monasterios.

Comercial.

-Mercado de Abastos.

Servicios Públicos.

-Servicios Municipales.

-Servicios Supramunicipales e Institucionales.

-Policía y Guardia Civil.

Equipamiento General.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

2. Los usos terciarios deberán contar en todo caso, con las medidas de seguridad que establece la normativa vigente. El Ayuntamiento podrá autorizar la ubicación de usos terciarios mancomunados o individuales en edificio completo siempre que se garantice el cumplimiento estricto de las disposiciones legales de aplicación en materia de prevención de incendios, no cause incidencia negativa a la circulación, se garantice la resolución de la carga y descarga y se permita de acuerdo con lo determinado en las correspondientes Normas Particulares.

### Artículo 41. Uso de Espacios Libres.

Se contemplan las Categorías siguientes:

- A. Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
  - Zonas Verdes y Espacios Ajardinados.
  - Aceras y Espacios Peatonales.
  - Protección de Márgenes
- B. Espacios Libres de Dominio y Uso Privado.
- C. Espacios Libres vinculados a Equipamiento.

### Artículo 42. Uso de Viario.

Comprende la Red Viaria en Tipos peatonal, preferentemente peatonal o rodada.

### Artículo 43. Uso de Garaje-Aparcamiento.

En el ámbito del PE será obligatorio cumplir con las dotaciones mínimas y demás características que se determinan para este uso en las NSP. vigentes y en el presente PE.

### Artículo 44. Compatibilidad de Usos.

En lo que se refiere a la compatibilidad entre las categorías de usos urbanos, se estará a lo que, para cada uno de ellos se determina en las correspondientes Normas Particulares.

## *Capítulo VIII. Normas generales de protección del patrimonio arqueológico.*

### Artículo 45. Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico.

Las presentes condiciones tienen por objeto la protección conservación del patrimonio arqueológico en el ámbito del PE de Potes, para su debida explotación y puesta en valor. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Regulatorias no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los restos arqueológicos existentes se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE



## AYUNTAMIENTO DE POTES

155 de 29 de junio de 1985) de los Reales Decretos 111/1986, de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada (BOE 24 de 28 de enero de 1986), y 64/1994, de 21 de enero por el que se modifica el Real Decreto 111/1986 (BOE de 2 de marzo de 1994) y la Legislación Autonómica en la Materia.

Se entenderá por Valor Arqueológico: independientemente del valor económico de su hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que, pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información de interés arqueológico.

Con vistas a regular el desarrollo de las obras de cualquier naturaleza que impliquen remociones del subsuelo en el ámbito del presente PE se definen unas específicas normas de actuación y protección.

### Artículo 46. Definición de Áreas de Interés Arqueológico.

Se define como Área de Interés Arqueológico la totalidad del Ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Potes.

### Artículo 47. Normas para la ejecución de obras.

Con carácter general, ante cualquier hallazgo casual de tipo arqueológico éste será comunicado a la Administración competente, en materia arqueológica, siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del Título V de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

## **Título III. Normas urbanísticas particulares**

### *Capítulo I. Normas subsidiarias de planeamiento.*

### Artículo 48. Aplicación Ordenanzas NSP.

En el ámbito del PE y para todos aquellos aspectos no regulados por estas Normas, se estará a lo que determinen las correspondientes Normas Generales de las NSP. vigentes.

Así mismo y de acuerdo con lo determinado en las NSP. vigentes, las presentes Normas Particulares para el ámbito del PE anulan a las que se determinan para la zona U.1. conjunto histórico, lo cual no supone modificación de planeamiento según se señala en el apartado 1.1.2. del punto 10.1.5. (Zonas de Ordenanza) de dichas NSP.

A continuación se determinan las condiciones particulares de volumen, uso y estéticas en el ámbito del presente Plan Especial, según se determina en las NSP. vigentes:

zona U.I. casco antiguo, zona eq. equipamiento comunitario y zona e.I. espacios libres de uso y dominio público.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

### *Capítulo II. Zona u.1. casco antiguo. (C.A)*

#### Artículo 49. Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza es la de la denominada Zona U.1. Casco Antiguo señalada en las NSP. vigentes y recogida como tal en los correspondientes Planos de Ordenación.

Comprende la totalidad del Conjunto Histórico declarado.

#### Artículo 50. Condiciones de Volumen.

##### 1. Tipo de edificación.

Manzana Cerrada, Manzana Compacta o edificación en hilera, y aquellas otras tipologías existentes o propuestas y que se señalan en la correspondiente Documentación gráfica.

##### 2. Alineaciones y Rasantes.

En general se respetarán las alineaciones exteriores de manzana existentes, formadas por las fachadas o cerramientos actuales y las rasantes, excepto aquellas que expresamente se modifican en estas Normas, según lo que se determina en los correspondientes Planos de Ordenación.

En el caso de existencia de soportal la alineación exterior en Planta Baja será la existente, manteniéndose así mismo la que determina el propio soportal en las plantas superiores.

Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada.

En el correspondiente Plano de Ordenación se señala la Alineación Exterior (Alineación de Edificación o en su caso de Manzana).

Para la Alineación Interior (Fondo Máximo Edificable), se estará a lo que se determina en el plano de ordenación y a lo siguiente.

##### 3. Fondo Máximo Edificable y Ocupación.

El Fondo Máximo Edificable en altura (Alineación Interior) será en cada caso el siguiente:

Para Edificios con Protección Integral. Se mantendrán las Alineaciones existentes y la ocupación, pudiendo no obstante derribarse los cuerpos añadidos sin valor con el fin de recuperar el estado original de la edificación.

Para Edificios con Protección Estructural. El fondo máximo será el de la edificación principal que se protege.

Para Edificios con Protección Ambiental. El fondo máximo será el de la edificación principal cuya fachada se protege.

Para Edificios de Nueva Planta. El fondo máximo de la edificación en altura será el señalado en el plano de ordenación o en su caso 14 m.

Para Rehabilitaciones en Edificios sin Protección. El fondo máximo en altura será el de la edificación principal que se rehabilita.

Con respecto a la Ocupación Máxima en Planta Baja, no podrá superarse en ningún caso el fondo edificable en altura, teniendo el resto de los terrenos la consideración de Espacios Libres (no edificables) de Dominio y Uso Privado.

##### 4. Aprovechamiento máximo.

Será el que resulte de aplicar en cada caso al fondo máximo autorizado la altura máxima que se determina a continuación.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

En todo caso se autorizará la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable siempre que se vincule su uso al piso inmediato inferior, así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables excepto la parte del semisótano que se proyecte por encima de la rasante.

### 5. Altura máxima.

En edificios con Protección Integral, Estructural o Ambiental se respetará tanto el número de plantas existentes como la altura máxima de cornisa (Altura de Cornisa) y la de formación de cubierta (Altura de Cumbre a altura total).

En edificios de nueva planta la altura máxima autorizada será el Número de Plantas que se indica en el correspondiente Plano de Ordenación (0.3.) para cada unidad catastral existente de acuerdo con lo siguiente:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA DE CORNISA	ALTURA DE CUMBRERA
DOS PLANTAS (BAJA + DOS).....	6,20 m.....	9,40 m.
TRES PLANTAS (BAJA + DOS).....	9,00 m.....	12,20 m.
CUATRO PLANTAS (BAJA + TRES).....	11,80 m.....	15,00 m.

En las manzanas calificadas como de Regiones Devastadas (RD), la altura de cornisa será para tres plantas 9,40 m. y para cuatro plantas 12,20 m. con 12,60 m. y 15,40 m. de altura de cumbre respectivamente.

En todo caso, se autoriza consolidar la altura existente por encima del número de plantas completas (máximas) que se determina en el plano de ordenación. (Caso de existencia de altillos y desvanes).

Se entiende por Altura de Cornisa la distancia desde la rasante del terreno o acera hasta la cara inferior del último forjado o alero.

Se entiende por Altura de Cumbre la altura total de la edificación medida desde la rasante del terreno o acera hasta la parte más alta de la cubierta.

Para obras de nueva planta si el frente de fachada tiene una longitud mayor de 16 m. la altura de la edificación se medirá en tramos no superiores a dicha dimensión.

En solares de esquina con distinta altura en cada uno de sus frentes se permitirá construir el mayor número de plantas en el de menor altura en una longitud no superior a 8 m.

En el caso de solares con frente a calles de distinta rasante, la altura máxima se aplicará en la fachada que se señala en los planos de ordenación, siendo la altura de cornisa en la fachada opuesta la correspondiente a la prolongación en horizontal del último forjado de la fachada en la que se determina la altura de cornisa máxima.

### 6. Altura Libre.

La altura libre mínima de pisos en obras de nueva planta será de 2,50 m. y la máxima de planta baja no superará los 3,50 m.

Los semisótanos tendrán una altura libre mínima de 2,50 m. y no superará en 1,10 m. la rasante de la acera (incluyendo forjado).

Los sótanos tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. a cualquier instalación o elemento estructural.

### 7. Condiciones de Parcela.

A los efectos edificatorios no se determina parcela mínima, debiéndose mantener, en este caso, la catastral existente.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

Los solares existentes o en aquellos otros resultantes del derribo de edificios no protegidos, no podrán realizarse segregaciones que den como resultado otros con frente inferior a 8,00 m. y fondo inferior a 14,00 m.

Se prohíben las agregaciones de más de dos parcelas de los catastrales existentes, siempre que no superen los 16,00 m. de fachada, debiendo en todo caso acusarse en la misma el frente original de cada una de ellas.

8. Cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones.

Se entiende por:

a). Cuerpo volado cerrado: Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación cerrada por sus cinco planos, con o sin huecos en alguno de los mismos.

b). Terraza: Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación semi-cerrada por sus tres planos verticales con materiales ciegos, transparentes, traslúcidos o cerrajería.

En este caso se considerará terraza siempre y cuando no cumpla las condiciones que definen el balcón y que se describen a continuación.

c). Balcón: Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería metálica, con un vuelo máximo de 30 cm y un canto de forjado máximo de 8 cm. No obstante se podrá aumentar tanto el vuelo como el canto del mismo siempre que se justifique en relación con el entorno tradicional construido.

d). Mirador o Solana: Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación, característica de la arquitectura histórica o tradicional.

e). Condiciones: Para el diseño y construcción de los anteriores elementos arquitectónicos se estará a lo determinado en este punto y en el Capítulo IV de esta Ordenanza (Condiciones Estéticas), debiendo cumplir en todo caso las siguientes condiciones.

De acuerdo con las definiciones anteriores en el presente PE se determina:

Cuerpos volados cerrados: Prohibidos.

Terrazas: Prohibidas.

Balcones: Permitidos en todas las calles debiéndose cumplir lo siguiente y lo dictado en las correspondientes condiciones estéticas.

En calles de ancho menor de 5 m. el vuelo del balcón no supera los 10 cm. de vuelo.

Miradores o solanas: Permitidos con un vuelo máximo de 80 cm.

### Artículo 51. Condiciones Higiénicas.

1. Viviendas en Sótanos y Semisótanos.

Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos.

Para otros usos se estará a lo que se determina en el punto 3 siguiente.

2. Vivienda Exterior.

a). Toda vivienda deberá ser exterior, debiendo cumplir en todas sus piezas las condiciones de ventilación e iluminación que se determinan en los puntos siguientes, debiendo tener, además, al menos uno de sus huecos (frente mínimo 3,50 m.) sobre calle, plaza o alternativamente sobre espacio libre público o privado en contacto directo con la vía pública.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

La obligada iluminación y ventilación en el propio faldón de cubierta y sin quiebros en la misma obliga a vincular el espacio bajo la misma a la planta inmediatamente inferior, en el caso de que se autorice su uso como pieza habitable.

b). Se autorizarán así mismo las viviendas interiores (a patio de parcela o manzana), existentes y aquellos otros que puedan realizarse como consecuencia de la rehabilitación de edificios protegidos siempre y cuando se justifique en base a las características estructurales del mismo o a su excesivo fondo.

### 3. Pieza Habitable.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que en ella se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.

En plantas sótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, siempre y cuando estén vinculadas a la planta baja.

### 4. Ventilación.

Se entiende por ventilación la capacidad de renovación del aire en un local. Puede ser:

a) Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada, cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. 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, y de las habitables no adscritas a usos residenciales.

### 5. Ventilación e Iluminación de piezas habitables y escaleras.

a). Adscritas a Usos Residenciales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la superficie útil del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho y un fondo total no superior a 7 m.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de un hueco practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a 1/6 su superficie útil.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán además de conductos independientes para su eliminación.

b). Usos No Residenciales.

Se dispondrá al menos de 1 conducto de ventilación por cada 100 m<sup>2</sup>. de local hasta 1,00 por encima de la cubierta.

c). Escaleras.

En el ámbito del PE y para un máximo de 3 plantas, se autorizan las escaleras con luz y ventilación cenital, mediante lucernario con superficie superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras en planta, con una dimensión mínima de 0,80 m.

d). Condiciones Especiales.

En los edificios con Protección Estructural o Ambiental, independientemente de lo dictado en estas Normas, podrán mantenerse las condiciones existentes de iluminación y ventilación de piezas habitables y escaleras.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

En la rehabilitación de edificios protegidos para uso exclusivo de equipamiento, podrán variarse de forma justificada las anteriores condiciones de iluminación y ventilación de piezas habitables y escaleras.

### 6. Patio.

a). Se definen los patios cerrados y los patios abiertos a fachada.

- Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.
- Se entenderá por patio abierto a fachada el retranqueo de parte de la edificación sobre la alineación de edificación.

Se prohíben los patios abiertos o fachada en todas aquellas manzanas incluidas en el ámbito del PE en las que se señalan alineaciones de edificación.

b). La dimensión de los patios cumplirá las condiciones que se indican en el punto 7 siguiente.

c). Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera y otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y mantenimiento de los mismos.

d). El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

### 7. Patios Cerrados.

a). Las dimensiones de los patios de parcela cerrados serán tales que en ellos se pueda inscribir un círculo de 3 m. como mínimo de diámetro.

b). Los huecos de las escaleras, aseos, baños y pasillos tendrán luces rectas de un mínimo de 2 m.

c). En cualquier caso las piezas habitables adscritas a usos residenciales tendrán luces sobre espacios que al menos cumplan con la condición de patio.

d). En el supuesto de viviendas de protección oficial se estará a la normativa que respecto a patios cerrados existe para este tipo de edificaciones.

e). En los edificios protegidos podrán mantenerse los patios existentes aunque sean de menores dimensiones que los determinados por estas Normas.

f). No se autorizará la cubrición de los patios cerrados de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

### 8. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes Normas:

La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo,

mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

### 9. Patinejos de ventilación.

a). Se permitirán los patinejos de ventilación en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

- b. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>. siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.
- c. Las chimeneas con altura superior a 9 m. deberán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m.
- d. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, en los casos de locales existentes y cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

### Artículo 52. Condiciones de Uso.

#### 1. Uso Característico.

El uso característico en la Zona U.1.: Casco Antiguo es el Residencial en todas sus Categorías y Tipos.

#### 2. Usos Compatibles.

a). Industria. (Categoría Primera). Actividades industriales y artesanales en Planta Baja y Primera, compatible con usos urbanos, residenciales o anexas a vivienda unifamiliar, según el artículo 39 de estas Normas.

En los usos artesanales se incluyen expresamente aquellas que sin perder esta condición suponen la transformación y envasado de productos agrícolas y ganaderos.

b). Terciario. Permitido en las Categorías A (Comercio), B (Hostelería), C (Oficinas), D (Equipamiento) en todos sus Tipos y Situaciones, de acuerdo con lo señalado en el artículo 40 de estas Normas.

c). Espacios Libres. Permitidos en todas sus Categorías y Tipos en las siguientes condiciones:

##### Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

Son los compuestos por las denominadas Zonas Verdes y Espacios A Jardinados, Aceras y Áreas Peatonales, según se determina en el artículo 41. de estas Normas.

Las Zonas Verdes son las que en los correspondientes Planos de Ordenación y Estructura Urbanística se señalan genéricamente como Espacios Libres de Dominio y Uso Público y que comprenden las Áreas A Jardinadas o Pavimentadas existentes y aquellas que se proponen como de nueva creación por el PE.

Se incorporan así mismo al Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público los calificados como Protección de Márgenes de los ríos Deva y Quiviesa.

En ellas sólo podrá realizarse obras de urbanización, ajardinamiento o forestación encaminadas a mejorar sus actuales condiciones o para la creación de algún espacio de juego o áreas deportivas no regladas. No obstante, podrán instalarse elementos singulares tales como quioscos, esculturas, fuentes, etc. así como aquellos que formen parte del mobiliario urbano.

##### Espacios Libres de Dominio y Uso Privado.

Son los que así se determinan en los correspondientes Planos de Ordenación y en los cuales se prohíbe realizar cualquier tipo de edificación de carácter no provisional por ser nulo su aprovechamiento urbanístico. Se autoriza por el contrario el aprovechamiento bajo rasante.

##### Espacios Libres de Vinculados a Equipamiento.

Podrán ocuparse por la nueva edificación con el fin de ampliar el equipamiento existente con un máximo del 30% de su superficie.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

### d). Viario.

Se autorizan en todos sus tipos (de acuerdo con el artículo 42 de estas Normas) y así se señala en la correspondiente documentación gráfica: la denominada Red Viaria Rodada, la Red Viaria Preferentemente Peatonal, y la Red Peatonal, para cada una de las cuales regirán las siguientes condiciones:

**Red Viaria Rodada.** Se autoriza el tráfico rodado y el aparcamiento sin limitaciones, excepto aquellas que de forma excepcional pueda imponer la Sección de Tráfico del Ayuntamiento.

**Red Viaria Preferentemente Peatonal.** Tendrá un carácter peatonal y únicamente se autoriza el tráfico rodado para los residentes en las calles así calificadas, limitándose para el resto de los vehículos en el tiempo (carga y descarga), y prohibiéndose en todo caso el aparcamiento y el tráfico de paso continuado.

En su diseño se suprimirán las aceras con bordillo a desnivel y se dará al pavimento un tratamiento adecuado a su condición de preferentemente peatonal y al carácter ambiental de su entorno.

**Red Peatonal y Escaleras.** Estará prohibido el tráfico rodado, se suprimirán los bordillos a desnivel y se dará a su pavimento un tratamiento adecuado a su condición de peatonal y de carácter ambiental de su entorno.

No se considerará como causa de Modificación Puntual del presente PE las posibles transformaciones del carácter de la red viaria en los términos anteriormente determinados y no determinadas expresamente.

### Artículo 53. Condiciones Estéticas.

Las obras de nueva planta o rehabilitación en el ámbito del PE se ajustarán a las siguientes condiciones según la correspondiente calificación de la manzana o frente de calle en el que se localiza:

AT Arquitectura Tradicional.

AP Arquitectura Popular.

AR Arquitectura de Regiones Devastadas.

1. Arquitectura Tradicional (AT)

1.1. Altura de la edificación.

Para los edificios protegidos será la existente.

Para los edificios de nueva planta será la que se determina en los Planos de Ordenación.

El edificio de nueva planta colindante con uno o dos edificios protegidos se adaptará al de menor altura de las que tengan tal consideración no debiendo superar su altura de cornisa. (Con un mínimo de dos plantas y un máximo de tres plantas).

1.2. Cubierta.

La cubierta que deberá ser inclinada con vertiente a fachada y patio (pendiente entre 30 y 40 %) y terminación de teja cerámica curva, se rematará con aleros o cornisas, de acuerdo con las características de los existentes en las edificaciones protegidas colindantes o que forman la manzana, igualando su vuelo y prohibiéndose expresamente el diseño tipo mansarda y la cubierta plana.

La iluminación del espacio bajo cubierta, se realizará mediante lucernarios situados en el mismo faldón, o mediante buhardillas con una modulación y tamaño (artículo.53.1.6.) de huecos similar a la del resto de las plantas, con un ancho máximo (exterior) de 1,20m. una altura máxima (exterior) de 1,60m. y situados a una distancia



## AYUNTAMIENTO DE POTES

de 1,60m. de la línea exterior de la fachada, (medida perpendicularmente). Se prohíben expresamente los espacios abuhardillados en fachada como continuación de la galería o mirador existente en la última planta del edificio y los áticos.

### 1.3. Materiales de Fachada.

No se admitirán otros materiales de fachada que los característicos de la zona a base de piedra mampostería o sillería, enfoscados revocos y estucos, con molduras y recercados y terminación de pintura en colores de tonos suaves.

### 1.4. Carpintería.

La carpintería tanto en planta baja como en planta de pisos, 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. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color y el anodizado color bronce.

En plantas de piso no se autorizan las persianas enrollables con guías por el exterior, permitiéndose únicamente las tradicionales contraventanas.

### 1.5. Voladizos.

No se autorizan los voladizos, excepto los tradicionales Balcones y Miradores, uno por hueco y las Solanas.

### 1.6. Huecos de fachada.

Los huecos serán de proporción rectangular en sentido vertical formando balcones de acuerdo con las características tipológicas de la zona y con un ancho máximo de 1,20 m. En planta baja podrá autorizarse puertas de entrada a garajes con un ancho máximo de 2,50 m.

### 1.7. Plantas Bajas, Carteles Publicitarios y Marquesinas.

Las plantas bajas tanto en obras de nueva planta como en las de restauración, rehabilitación o acondicionamiento ajustarán su diseño a la composición de la fachada del edificio propuesto o existente, debiendo en edificios de nueva planta definirse su composición de acuerdo con el proyecto de ejecución del mismo.

Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área.

Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición. Así mismo se prohíben los carteles publicitarios perpendiculares a fachada en soportales.

Se prohíben las marquesinas autorizándose únicamente toldos, persianas o pequeños voladizos de protección de materiales ligeros ya sean fijos o móviles, realizándose en todo caso de forma que por su diseño y por los materiales empleados se integren en el carácter ambiental de todo el área.

Se estará asimismo a las condiciones generales que se determinan en los artículos 32, 33 y 34 de estas Normas.

### 1.8. Parcelario.

En las edificaciones de nueva planta se mantendrá el parcelario tradicional existente y así se acusará en el diseño y terminación de las fachadas.

En el caso de parcelas existentes de tamaño superior al tradicional, los frentes de fachada se diseñarán de forma que recuerde la parcelación original.

### 1.9. Construcciones por encima de la altura permitida.

Se prohíben expresamente los áticos y cualquier otra construcción por encima de la altura máxima permitida, excepto aquellos necesarios para las instalaciones del



## AYUNTAMIENTO DE POTES

edificio incluidos los casetones de ascensores y que en todo caso no podrán sobrepasar la formación de cubierta debiendo quedar incluidos bajo la misma.

### 1.10. Incorporación de Elementos.

En los edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribos o en aquellos con protección ambiental se respetarán aquellos elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente que se derriba, en todo o en parte, debiendo incorporarlos a la nueva edificación que se propone.

## 2. Arquitectura Popular (AP)

### 2.1. Altura de la Edificación.

Para edificios protegidos será la existente.

Para edificios de nueva planta será la que se determina en los Planos de Ordenación.

El edificio de nueva planta colindante con uno o dos edificios protegidos se adaptará al de menor altura de las que tengan tal consideración no debiendo superar su altura de cornisa. (Con un mínimo de dos plantas y un máximo de tres plantas).

### 2.2. Cubierta.

La cubierta que deberá ser inclinada con vertiente a fachada y patio (pendiente entre 30 y 40 %) y terminación de teja cerámica curva, se rematará con aleros, de acuerdo con las características de los existentes en las edificaciones protegidas colindantes o que forman la manzana, igualando su vuelo y prohibiéndose expresamente el diseño tipo mansarda y la cubierta plana.

La iluminación del espacio bajo cubierta, se realizará mediante lucernarios situados en el mismo faldón con una modulación de huecos similar a la del resto de las plantas. (artículo. 53.1.6). No se autorizan quiebros en la misma ni buhardillas.

Se prohíben, así mismo, las buhardillas en fachada como continuación de la galería o mirador existente en la última planta del edificio y los áticos.

### 2.3. Materiales de fachada.

No se admitirán otros materiales de fachada que los característicos de la zona a base de piedra sillería y mampostería tradicional, enfoscados revocos y estucos, con terminación de pintura en colores de tonos suaves.

### 2.4. Carpintería.

La carpintería tanto en planta baja como en planta de pisos, 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.

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color y el anonizado color bronce.

En plantas de piso no se autorizan las persianas enrollables con guías por el exterior, permitiéndose únicamente las tradicionales contraventanas o fraileros.

### 2.5. Voladizos.

Sólo se autorizan los tradicionales balcones (uno por hueco), enrasados con la línea de fachada (sin vuelo).

### 2.6. Huecos de Fachada.

Podrán ser rectangulares en vertical o cuadrados con un ancho máximo de 1,20 m. Prohibidos los apaisados. En planta baja podrá autorizarse puertas de entrada a garajes con un ancho máximo de 2,50 m.

### 2.7. Plantas Bajas, Carteles Publicitarios y Marquesinas.

Las plantas bajas tanto en obras de nueva planta como en las de restauración, rehabilitación o acondicionamiento ajustarán su diseño a la composición de la fachada del edificio propuesto o existente, debiendo en edificios de nueva planta definirse su composición de acuerdo con el proyecto de ejecución del mismo.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área.

Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición. Así mismo se prohíben los carteles publicitarios perpendiculares a fachada en soportales.

Se prohíben las marquesinas autorizándose únicamente toldos, persianas o pequeños voladizos de protección de materiales ligeros ya sean fijos o móviles, realizándose en todo caso de forma que por su diseño y por los materiales empleados se integren en el carácter ambiental de todo el área.

Se estará asimismo a las condiciones generales que se determinan en los artículos 32, 33 y 34 de estas Normas.

### 2.8. Parcelario.

En las edificaciones de nueva planta se mantendrá el parcelario tradicional existente y así se acusará en el diseño y terminación de las fachadas.

En el caso de parcelas existentes de tamaño superior al tradicional, los frentes de fachada se diseñarán de forma que se recuerde la parcelación original.

### 2.9. Construcciones por encima de la altura permitida.

Se prohíben expresamente los áticos y cualquier otra construcción por encima de la altura máxima permitida, excepto aquellos necesarios para las instalaciones del edificio incluidos los casetones de ascensores y que en todo caso no podrán sobrepasar la formación de cubierta debiendo quedar incluidos bajo la misma.

### 2.10. Incorporación de Elementos.

En los edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribos o en aquellos con protección ambiental se respetarán aquellos elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente que se derriba en todo o en parte, debiendo incorporarlos a la nueva edificación que se propone.

## 3. Arquitectura de Regiones Devastadas. (RD)

En general se estará a las invariantes características de esta tipología.

### 3.1. Cubierta.

La cubierta que deberá ser inclinada con vertiente a fachada y patio (pendiente entre 30 y 40 %) y terminación de teja cerámica curva, se rematará con aleros o cornisas, de acuerdo con las características de los existentes en las edificaciones protegidas colindantes o que forman la manzana, igualando su vuelo y prohibiéndose expresamente el diseño tipo mansarda y la cubierta plana.

Se prohíben las mansardas.

### 3.2. Materiales de fachada.

Se adecuarán en todo caso al entorno a base de piedra sillería, ladrillo visto, o enfoscados con recercado de huecos.

### 3.3. Carpintería.

Se prohíbe el aluminio en su color y el anodizado color bronce.

### 3.4. Construcciones por encima de la altura permitida.

Se prohíben expresamente los áticos y cualquier otra construcción por encima de la altura máxima permitida, excepto aquellos necesarios para las instalaciones del edificio incluidos los casetones de ascensores y que en todo caso no podrán sobrepasar la formación de cubierta debiendo quedar incluidos bajo la misma.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

### Artículo 54. Condiciones de Ejecución.

Para el desarrollo de la presente Zona de Ordenanza se han delimitado las correspondientes Áreas de Intervención y Áreas de Rehabilitación Integrada a desarrollar mediante los sistemas que se determinan en la vigente LS y las condiciones de estas Normas.

Las características de dichas intervenciones se detallan en el Programa de Actuación y Estudio Económico que completa esta documentación.

Asimismo se han delimitado dos Unidades de Ejecución, según se determina en los Planos de Ordenación, con el fin de revitalizar las áreas menos consolidadas del Conjunto y en las condiciones de las Fichas de Características que se adjuntan como Anexo a estas Normas Regulatoras.

Tanto para los Planes Especiales de Reforma Interior a realizar para el desarrollo de las Unidades de Ejecución en el ámbito de esta Ordenanza, como para los correspondientes Proyectos o, en su caso, Estudios de Detalle a realizar para el desarrollo de las Áreas de Intervención (de Urbanización, o de Acondicionamiento de Márgenes), que se determinan en el Programa de Actuación (Volumen VI), se deberá contar previamente a su aprobación con Informe vinculante de la Consejería de Cultura y Deporte.

### Artículo 55. Condiciones de Protección.

Para los edificios afectados con algún tipo de protección serán de aplicación las Normas de Protección que se determinan en el título IV.

### *Capítulo III. zona EC Equipamiento Comunitario.*

### Artículo 56. Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza comprende las áreas calificadas como Equipamiento Comunitario y que como tal se definen en el presente PE y así se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación.

### Artículo 57. Condiciones de Volumen.

En edificios protegidos se estará a lo que se determina en el Catálogo y en las correspondientes Normas de Protección.

En edificios de nueva planta se estará a lo que se determina en estas Normas Regulatoras para la Zona U.1. Casco Antiguo.

### Artículo 58. Condiciones Higiénicas.

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Higiénicas correspondientes a la Zona U.1.: Casco Antiguo (Artículo 44) de las presentes Normas Regulatoras.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

### Artículo 59. Condiciones de Uso.

Se estará a lo que se determina en el Capítulo VII del Título II: Normas Generales del Régimen de Usos de estas Normas Reguladoras.

### Artículo 60. Condiciones Estéticas.

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Estéticas correspondientes a la Zona U.1.: Casco Antiguo (Artículo 53) de las presentes Normas Reguladoras en base a la tipología y a los diferentes grados de protección que se determinan en los correspondientes Planos de Ordenación.

### Artículo 61. Condiciones de Protección.

Para los edificios afectados con algún tipo de protección serán de aplicación las Normas de Protección que se determinan en el título IV.

### *Capítulo IV. zona Z.V. zona Verde.*

### Artículo 62. Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación serán las áreas así calificadas como Zona Verde por las NSP. y en el presente PE y que como espacios libres de dominio y uso público se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación.

Se incluye en el ámbito de esta Ordenanza el área calificada como de protección de márgenes en el presente PE y delimitada asimismo como tal en los correspondientes Planos de Ordenación.

### Artículo 63. Condiciones de Volumen.

#### 1. Espacios libres de dominio y uso público.

Se prohíbe toda edificación en los Espacios Libres de Dominio y Uso Público así calificados en el presente PE excepto aquellas de carácter provisional como quioscos de bebidas, flores, prensa, etc., con autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento.

#### 2. Protección de márgenes.

Se prohíben todo tipo de obras excepto aquellas encaminadas al mantenimiento y consolidación de las condiciones morfológicas y las que puedan plantearse de reforestación.

### Artículo 64. Condiciones de Uso.

#### 1. Espacios libres de dominio y uso público.

El uso característico es de Zonas Verdes, Parques y Jardines y juegos de niños.

Como uso compatible se autorizan los quioscos, de carácter provisional, de bebidas, flores, prensa, etc.

#### 2. Protección de márgenes.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

Deberán mantenerse las Condiciones de Uso existente o aquellas derivadas de su condición de Espacio Libre de Dominio y Uso Público, señalados en el punto 1 anterior.

### Artículo 65. Condiciones Estéticas.

Las construcciones autorizadas en los Espacios de Dominio y Uso Público deberán ser, tanto en su diseño como en los materiales empleados los más adecuados al carácter ambiental del conjunto y en todo caso, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

### Artículo 66. Condiciones de Intervención.

Para la ejecución de las determinaciones que en estas Normas Regulatoras se dictan para los Espacios de Dominio y Uso Público se delimitan las correspondientes Áreas de Intervención.

Los correspondientes Proyectos o, en su caso, Estudios de Detalle para la ejecución de las Intervenciones denominadas Protección de Márgenes en el Programa de Actuación (Volumen VI), deberán contar previamente a su aprobación con Informe vinculante de la Consejería de Cultura y Deporte».

## **Título IV. Normas de protección**

### *Capítulo I. Normas generales de protección.*

### Artículo 67. Objeto y Ámbito de Aplicación.

Las presentes Normas constituyen las determinaciones que serán de obligado cumplimiento en todo aquello referente a obras de edificación y urbanización en el ámbito del presente Plan Especial del Conjunto Histórico de POTES.

### Artículo 68. Niveles de protección.

Se establecen tres niveles de Protección: Integral, Estructural y Ambiental. El Nivel Integral protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

El Nivel Estructural protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

El Nivel Ambiental protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles Integral y Estructural.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

### Artículo 69. Ámbitos de Protección.

#### 1. Ámbito de Protección Integral.

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así clasificados que se reseñan en los planos correspondientes (edificios, torres, puertas y elementos monumentales).

#### 2. Ámbito de Protección Estructural.

Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así calificados y que se reseñan en los planos correspondientes. (Edificios de Arquitectura Histórica, Arquitectura Tradicional, Arquitectura Popular Tipológica y Arquitectura de Regiones Devastadas).

#### 3. Ámbito de Protección Ambiental.

Las Normas de Protección Ambiental serán de aplicación sobre el conjunto de edificios así calificados y que se reseñan en los planos correspondientes. (Edificios de Arquitectura Popular Ambiental).

### Artículo 70. Efectos sobre el Planeamiento.

Serán de aplicación todas las determinaciones de las NSP. vigentes en tanto en cuanto no contradigan a lo dispuesto en estas Normas.

### Artículo 71. Efectos sobre la propiedad (Deber de Conservar).

#### 1. Seguridad, Salubridad y Ornato.

Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones. (artículo 23). En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

#### 2. Declaración de ruina.

La declaración del estado de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la LS, y en lo que se determina en las NSP. vigentes.

En los edificios incluidos en el ámbito del PE deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

Así mismo se estará a lo dispuesto en los artículos 26 y 27 de las presentes Normas.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

### *Capítulo II. Normas particulares de protección.*

#### Artículo 72. Tipos de obras.

Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito del PE son los siguientes:

- a. Conservación
- b. Restauración
- c. Consolidación
- d. Rehabilitación
- e. Reestructuración
- f. Pavimentación
- g. Urbanización
- h. Ajardinamiento
- i. Obra Nueva.

Son obras de Conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Asimismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

Son obras de Restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

Son obras de Consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

Son obras de Rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; o apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando estos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales de Uso del Suelo y Edificación.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

Son obras de Reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de



## AYUNTAMIENTO DE POTES

elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Son obras de Pavimentación las necesarias para dotar de acceso rodado a todos aquellos terrenos comprendidos dentro del ámbito del PE.

Son obras de Urbanización aquellas que además de dotar de acceso rodado o peatonal incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de jardinería, mobiliarios, zonas de juegos, etc.

Son obras de Ajardinamiento aquellas en que la urbanización se refiere principalmente a la ordenación de los parques y jardines.

Son obras Nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este PE.

### Artículo 73. Protección de los Usos.

A efectos de la protección de usos otorgada en el presente PE se establecen las siguientes clases:

-Públicos dotacionales:

Espacio libre de uso y dominio público

Cultural

Religioso

Sanitario-Asistencial

Administrativo

-Públicos no dotacionales:

Espectáculos

Salas de reunión

Hostelería

-Privados-Residenciales

Viviendas

Hoteleros

-Privados No residenciales

Todos los demás

### Artículo 74. Condiciones Estéticas.

Toda actuación en el ámbito del PE deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas declaradas para cada zona.

En obras de Conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

Las obras de Restauración y Consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que



## AYUNTAMIENTO DE POTES

presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En las obras de Restauración además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso de edificio.

En obras de Rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

En obras de Reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

En obras de Pavimentación se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

En obras de Urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura en las vías peatonales o preferentemente peatonales.

Se estará, así mismo, a lo que se determina en el artículo 20 de estas Normas. En obras de Ajardinamiento se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

### Artículo 75. Protección de parcela.

Se estará en lo dispuesto en los artículos 50.7. y 53.1.8. y 53.2.8. de la Zona U.1 de las presentes Normas.

### Artículo 76. Protección Integral.

#### 1. Edificios y construcciones con Protección Integral.

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondientes Planos de Ordenación y en el Catálogo que completa esta documentación.

#### 2. Obras permitidas.

En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Así mismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando a conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

#### 3. Usos.

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones:

-Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales y a todos aquellos de uso privado residencial.

-Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales.



## AYUNTAMIENTO DE POTES

- Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

### Artículo 77. Protección Estructural.

#### 1. Edificios y construcciones con Protección Estructural.

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales grafiados en los correspondientes Planos de Ordenación y en el Catálogo que completa esta documentación.

#### 2. Obras Permitidas.

No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales (estructura forjados, formación de cubierta y escaleras).

#### 3. Aprovechamiento.

Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.

#### 4. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

#### 5. Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

- Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato.
- Así mismo, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido en el artículo 76.3.

### Artículo 78. Protección Ambiental.

#### 1. Ámbito de Protección Ambiental.

El ámbito de Protección Ambiental abarca a los edificios así calificados en los correspondientes Planos de Ordenación y en el Catálogo que completa esta documentación.

#### 2. Obras permitidas.

Se autoriza el derribo del edificio pero debiendo conservar su fachada y recuperando su formación de cubierta. Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, permitiendo siempre que se justifique con el fin de mejorar condiciones de habitabilidad, la apertura de nuevos huecos en fachada manteniendo en todo caso su ritmo compositivo.

#### 3. Aprovechamiento.

Será el volumen construido de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

#### 4. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente, así como las tapias y cerramiento de las zonas no



## AYUNTAMIENTO DE POTES

edificables, excepto los que expresamente se modifican según se determina en los correspondientes Planos de Ordenación.

### 5. Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

-Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato.

-Así mismo, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido en el artículo 76.3.

### *Capítulo III. Subvenciones y ayudas.*

#### Artículo 79.

El Ayuntamiento, en base a las determinaciones del presente Plan Especial adoptará las medidas necesarias destinadas a facilitar, ayudar y/o compensar la participación de los particulares, en su ejecución como las que se reseñan a continuación (Obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación a realizar en el patrimonio arquitectónico protegido).

Rehabilitación proporcionar información y asesoramiento a los particulares para que puedan beneficiarse ampliamente de las disposiciones vigentes para el fomento de la conservación del patrimonio edificado.

Créditos y Subvenciones: instrumentar fórmulas de crédito y subvención especiales destinadas a fomentar y/o compensar las condiciones de conservación y restauración de edificios y elementos que imponga el planeamiento.

Exenciones Fiscales: reducir la Contribución Urbana y articular otras bonificaciones o exacciones fiscales o parafiscales además de las que regulan los artículos 69 y 70 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Concursos: Se realizarán concursos tanto sobre nuevos proyectos y de obras de rehabilitación como de cualquier otra realización que tenga un comportamiento positivo en la mejora del medio ambiente urbano.

Ayuda a la Rehabilitación del Patrimonio Edificado: Se asignarán los fondos necesarios en los Presupuestos Municipales con el fin de subvencionar la rehabilitación del Patrimonio Edificado Protegido existente en el ámbito del PE.

### *Capítulo IV. Áreas de rehabilitación integrada.*

#### Artículo 80. Áreas de Rehabilitación Integrada.

En base a lo determinado en el artículo 20 de la LPHE y con el fin de mejorar las condiciones de una zona degradada del Conjunto Histórico, se delimita como Área de Rehabilitación Integrada el ámbito que se comprende en las parcelas catastrales 82-93-0/06 y 82-93-0/07 según se indica en el Plano O.4. (Localización de Actuaciones).

Dichas parcelas se encuentran construidas y sus edificios por su carácter se han catalogado con Protección Ambiental, lo que obliga a mantener su altura, sus fachadas y la formación de cubierta.



AYUNTAMIENTO DE POTES

Para su desarrollo será preceptivo la realización de un Estudio de Detalle previo al Proyecto de Ejecución en base a las condiciones que se determinen, tanto en las Normas Regulatoras como en los Planos de Ordenación.

No obstante, teniendo en cuenta la situación y características de los edificios existentes y que se protegen y la altura de las colindantes, se autoriza construir una planta por encima de las existentes, debiéndose cumplir en todo caso el resto de las condiciones que en estas Normas Regulatoras se determinan.

**ANEXO: FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

DENOMINACIÓN: UE 1

LOCALIZACIÓN PLANOS:

ORDENANZA DE APLIC.:U 1

SUPERFICIE VIARIO:

SUP. ESPAC. LIBRES: 753 m<sup>2</sup>

SUP. SUELO EQUIP.:

SUP.:SUELO CON APROV.:1.507 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL: 2.260 m<sup>2</sup>

Nº DE PLANTAS: 3

COEFIC. OCUPACIÓN: 50%

EDIFICAB PÚBLICA:

EDIFICAB. PRIVADA: 2.300 m<sup>2</sup>

EDIFICAB. TOTAL: 2.300 m<sup>2</sup>

USOS PERMITIDOS: S/U 1

CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN ESPACIOS

LIBRES Y 10% AM.

INSTR. PREVIOS ORDEN: PERI.

SISTEMA DE EJECUCIÓN: COMPENSACIÓN

PLANO:

OBSERVACIONES:

SE REALIZARÁ LA ORDENACIÓN DE SU ÁMBITO CON EL OBJETIVO DE CREAR ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Y CONSERVAR EL ARBOLADO EXISTENTE ACUMULANDO EL APROVECHAMIENTO PREFERENTEMENTE EN EL FRENTE A LA CN-612.

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

DENOMINACIÓN: UE 2

LOCALIZACIÓN PLANOS:

ORDENANZA DE APLIC.:U 1

SUPERFICIE VIARIO:

SUP. ESPAC. LIBRES: 400 m<sup>2</sup>

SUP. SUELO EQUIP.:

SUP.:SUELO CON APROV.: 780 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL: 1.180 m<sup>2</sup>



AYUNTAMIENTO DE POTES

Nº DE PLANTAS: 3

COEFIC. OCUPACIÓN: 50%

EDIFICAB PÚBLICA:

EDIFICAB. PRIVADA: 1.200 m<sup>2</sup>

EDIFICAB. TOTAL: 1.200 m<sup>2</sup>

USOS PERMITIDOS: S/U 1

CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN ESPACIOS

LIBRES Y 10% AM.

INSTR. PREVIOS ORDEN: PERI.

SISTEMA DE EJECUCIÓN: COMPENSACIÓN

PLANO:

OBSERVACIONES:

SE REALIZARÁ LA ORDENACIÓN DE SU ÁMBITO CON EL OBJETIVO DE CREAR ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Y CONSERVAR EL ARBOLADO EXISTENTE ACUMULANDO EL APROVECHAMIENTO PREFERENTEMENTE EN EL FRENTE A LA CN-612. APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.