

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163

## AYUNTAMIENTO DE POTES

**CVE-2018-7186** *Aprobación definitiva del Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Potes - Ordenanza ZU2.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que, por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 5 de julio de 2018, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Potes - Ordenanza ZU2, promovida por la mercantil PROMOTORA ASTURLEBANIEGA, S. L., siendo el contenido literal del acuerdo, en su parte dispositiva, el siguiente:

PRIMERO: Aprobar definitivamente el TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES - ORDENANZA ZU2 PARA DESARROLLAR USOS DOTACIONALES Y TERCIARIOS.

SEGUNDO: Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria para su entrada en vigor de acuerdo con el artículo 84 de la LOT 2/01, con comunicación a las autoridades y organismos establecidos en el artículo 68.3 de la ley de Cantabria 2/01.

TERCERO: Notificar este acuerdo a todos los interesados que consten en el expediente.

CUARTO: Facultar al señor alcalde para dictar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Santander, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Potes, 13 de julio de 2018.  
El alcalde  
Francisco Javier Gómez Ruiz.

### ANEXO

Documento del Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Potes - Ordenanza ZU2, promovida por la mercantil PROMOTORA ASTURLEBANIEGA, S.L

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE POTES  
TEXTO REFUNDIDO - APROBACIÓN DEFINITIVA

Ingeniería:



Promotor:

PROMOTORA ASTURLEBANIEGA S.L.

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



**Contenido:**

0.1.	Introducción .....	- 3 -
0.2.	Marco normativo .....	- 3 -
DOC. Nº 1: MEMORIA DE INFORMACIÓN		
1.1.	La estructura urbana y los usos dotacionales en el Plan general de Potes.....	- 5 -
DOC. Nº 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN		
2.1.	Objeto y alcance .....	- 13 -
2.2.	Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento .....	- 13 -
2.3.	Potestad discrecional e <i>ius varandi</i> .....	- 17 -
2.4.	Interés general.....	- 20 -
2.5.	Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica.....	- 21 -
2.6.	Descripción y estudio de alternativas .....	- 21 -
2.7.	Descripción de la alternativa seleccionada .....	- 25 -
2.8.	Justificación legal y técnica.....	- 30 -
2.9.	Sus efectos sobre el planeamiento .....	- 37 -
2.10.	Tramitación ambiental .....	- 37 -
DOC. Nº 3: PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA		
3.1.	Alcance y contenido .....	- 39 -
3.2.	Programa de actuación y plan de etapas .....	- 40 -
3.3.	Estudio económico financiero .....	- 40 -
3.4.	Informe de sostenibilidad económica .....	- 40 -
DOC. Nº 4: DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DEL PGOU		

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



### **0.1. Introducción**

El presente documento constituye una propuesta de **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Potes** mediante la cual se pretende propiciar la implantación de usos dotacionales y terciarios en el municipio.

Para ello, propondrá la alteración de la normativa de una forma puntual y de alcance limitado adecuándola a las necesidades arquitectónicas de estos usos.

### **0.2. Marco normativo**

El marco urbanístico básico en la Comunidad Autónoma de Cantabria viene determinado por la **Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria**, y por el Reglamento de Planeamiento de 1979, al no existir un desarrollo reglamentario específico de la Ley del Suelo autonómica.

---

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



**1.1. La estructura urbana y los usos dotacionales en el Plan general de Potes**

**La importancia de los usos dotacionales en el PGOU**

El Plan General de Ordenación Urbana de Potes vigente es el documento aprobado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el 20 de enero de 2005.

A lo largo de su Memoria Justificativa, que como es sabido es un documento fundamental para plantear las estrategias sobre el territorio y que toma carácter vinculante para interpretar la restante documentación del planeamiento convirtiéndose con ello en un elemento esencial del mismo, explica como se ha conformado el núcleo de Potes así como sus fortalezas y debilidades.

El planeamiento es consciente del carácter monocéntrico de Potes y de su gran concentración espacial, lo cual es debido principalmente a la pronunciada topografía del municipio. Esto, unido a la protección del casco antiguo de Potes, declarado administrativamente como Conjunto Histórico, lleva a una cierta simplicidad de la estructura urbana a nivel de ordenación si bien no a nivel de complejidad real.

Esta ordenación se traduce en un casco antiguo ordenado bajo una calificación de suelo y unas zonas de ensanche residencial, denominadas bajo distintas ordenanzas como residencial de ensanche intensivo o extensivo, pero con una misma función.

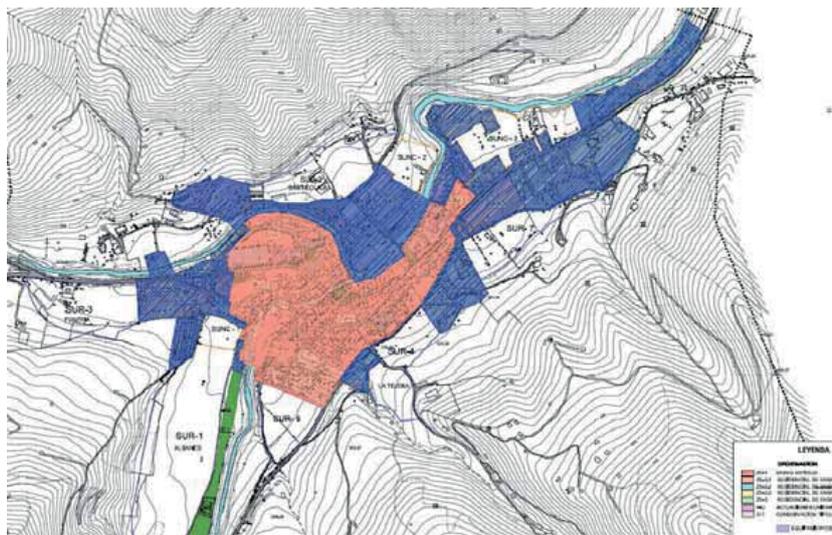
En el siguiente esquema se puede apreciar en color rojo las zonas de casco antiguo y conservación tipológica y en azul las zonas de ordenanza de ensanche.

---

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Asimismo, el PGOU pone de relieve la dependencia económica de la localidad del sistema de producción terciario, siendo los servicios su principal motor –en gran parte incentivados por el turismo de la población y su condición de cabecera comarcal- si bien no se observa que su normativa recoja de forma especial estos usos, más allá de hacerlos compatibles con los usos residenciales.

Obviamente, los usos terciarios o dotacionales deben tener una escala adecuada al territorio, por lo que es lógico que se encuentren acotados en el planeamiento, si bien también parece lógico tener en consideración que mantener la escala no tiene porque significar que se amolden necesariamente o que sea positivo que lo hagan a lo que supondría una edificación residencial. De hecho el planeamiento acota la escala de algunos de los servicios terciarios, en concreto los comerciales, prohibiendo expresamente los grandes establecimientos comerciales, es decir, aquellos que tienen más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Se ha aludido anteriormente a la complejidad real de Potes, en tanto y en cuanto constituye un ejemplo claro de ciudad compacta – a la escala propia de este Ayuntamiento –, donde la diversidad de usos y servicios, su imbricación, y su propia estructura fomentan la interrelación entre sus vecinos y visitantes.

Es en este modelo donde se hace más necesario aún el posibilitar el desarrollo de los distintos usos dotacionales en condiciones arquitectónicas y de escala adecuada, lo que se aborda en la presente modificación.

**Categorías de los usos dotacionales y su tratamiento normativo**

Los usos dotacionales contemplados en el PGOU son los siguientes:

- 1.- Equipamiento Comunitario
  - 1.1. Docente
  - 1.2. Sanitario-Asistencial
  - 1.3. Cultural-Asociativo
  - 1.4. Ocio-Espectáculos
  - 1.5. Deportivo
  - 1.6. Abastecimiento
  - 1.7. Administración
  - 1.8. Seguridad
  - 1.9. Cementerios
  - 1.10 Mataderos
  - 1.11 Combustibles
  - 1.12 Vertederos-Depuración
- 2.- Servicios Terciarios
  - 2.1. Comercio
  - 2.2. Oficinas
  - 2.3. Reunión

Para los Servicios Terciarios se consideran las SITUACIONES:

- S.1. En edificios de viviendas
- S.2. En edificios independientes

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



- 3.-Turismo
- INTENSIVO, comprendiendo:
  - 3.1. Hotelero
  - 3.2. Restauración
- EXTENSIVO, comprendiendo:
  - 3.3. Excursionismo
  - 3.4. Acampada

Como se puede observar en el listado anterior, los usos dotacionales incluyen aquellos servicios que no corresponden con usos residenciales, actividades industriales o agropecuarias, y por ello, todos los servicios públicos o privados, directamente relacionados con la atención y necesidades de los vecinos y visitantes de Potes.

En la normativa del PGOU existe la regulación de los usos dotacionales, que se plasma sobre el territorio en dos modos distintos:

- mediante la calificación de parcelas bajo la ordenanza de “equipamiento”
- mediante su autorización en parcelas con otra calificación pormenorizada

En el primero de los casos, esto es, de parcelas calificadas bajo la ordenanza de “equipamiento” se limita a los equipamientos comunitarios. En concreto si se compara el plano de sistemas generales existentes de equipamiento con el plano de calificación se constata que se ha otorgado esta calificación de suelo a los sistemas generales de equipamiento comunitario, dejando fuera los servicios terciarios:

---

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Cod_id	Sistema General
1	TORRE DEL INFANTADO - ADMON. CULTURAL
2	BAJOS DE LA PLAZA CAPITAN PALACIOS, ADMON. CULTURAL, SERVICIOS TERCIARIOS
3	CORREOS
4	CENTRO SINDICAL, BIBLIOTECA Y PUNTO INFORMACION JUVENIL
5	SEGURIDAD SOCIAL
6	CENTRO DE SALUD
7	CONVENTO DE SAN RAIMUNDO - ADMON. CULTURAL
8	COLEGIO PUBLICO CONCEPCION ARENAL
9	INSTITUTO
10	POLIDEPORTIVO
11	PISCINAS MUNICIPALES
12	CENTRO DE EDUCACION INFANTIL
13	ASILO
14	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
15	CAMARA AGRARIA
16	CEMENTERIO
17	IGLESIA
18	FERIAL
19	BOLETA
20	PUNTO LIMPIO
21	MATADERO MUNICIPAL
22	ESCUELAS
23	ESTACION DE AUTOBUSES

Tabla de Sistemas Generales de Equipamiento comunitario del PGOU de Potes

En el segundo de los casos, esto es mediante su autorización en parcelas con otra calificación pormenorizada, los usos dotacionales se permiten para cada una de ellas en los siguientes términos:

A) ZONA U.1. CONJUNTO HISTORICO:

- Sus condiciones se remiten al Plan Especial del Conjunto Histórico de Potes

B) ZONA U.2. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO

- Grado 1:
  - o Uso Dotacional: permitidas únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8., la clase 2: Servicios Terciarios, en sus tipos: 2.1., 2.2. y 2.3. y la clase 3: Turismo, en sus tipos: 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



- Grado 2:
  - o Uso Dotacional: permitido únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2, 1.3. 1.4, 1.6, 1.7 y 1.8.
- Grado 3:
  - o Uso Dotacional: permitidas únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8., la clase 2: Servicios Terciarios, en sus tipos: 2.1., 2.2. y 2.3. y la clase 3: Turismo, en sus tipos: 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

C) ZONA U.3. RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO

- Dotacional: Prohibido en todas sus clases y tipos

Es decir, con las salvedades del conjunto histórico, que se remiten al Plan Especial que lo rige según la propia normativa sectorial, los equipamientos (a falta del deportivo) se permiten en todos los grados de “ZU-2 residencial de ensanche intensivo” y el comercio y turismo de restauración y hotelero se permite en sus grados 1 y 3.

Esta permisibilidad, además, no se traduce necesariamente en una compatibilidad de uso, sino que la normativa tolera los usos dotacionales como uso dominante (e incluso exclusivo) de parcelas calificadas con uso residencial.

Esta compatibilidad de uso favorece la complejidad del núcleo de Potes y potencia la economía local basada en los usos terciarios. Sin embargo, al tratarse siempre de usos amparados bajo la ordenanza residencial, su desarrollo arquitectónico se tiene que limitar a la composición e invariantes de estos usos, lo cual no siempre favorece su buen desarrollo, su adecuación final al uso pretendido, ni la diversidad de Potes en cuanto a su morfología que en todo caso es enriquecedora de la complejidad urbana.

Por tanto, como más adelante se verá, **el objetivo último de esta modificación puntual es adaptar las ordenanzas ZU-2 que autorizan desarrollar usos dotacionales**

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



---

**para que éstos se puedan implantar en unas condiciones arquitectónicas adecuadas al uso, que ya de por sí se encuentra permitido.**

Sin perjuicio de lo anterior, se tiene que ser consciente de que esta adaptación debe realizarse con proporcionalidad al núcleo de Potes, manteniendo por ejemplo las limitaciones relativas al tamaño de las superficies comerciales ya contemplada en la normativa urbanística, y remitiendo las soluciones finales a estudios de detalle mediante los que el proyectista deba justificar la mejor adecuación de la solución propuesta al entorno de forma motivada.

Señalar además, como complemento de lo anterior, que las ordenanzas ZU-2 se corresponden con parcelas que se ubican fuera del Conjunto Histórico de la Villa de Potes, perteneciendo a su entorno de protección respecto del que el Plan Especial establece que su ordenación queda remitida a las propias ordenanzas de zona.

---

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

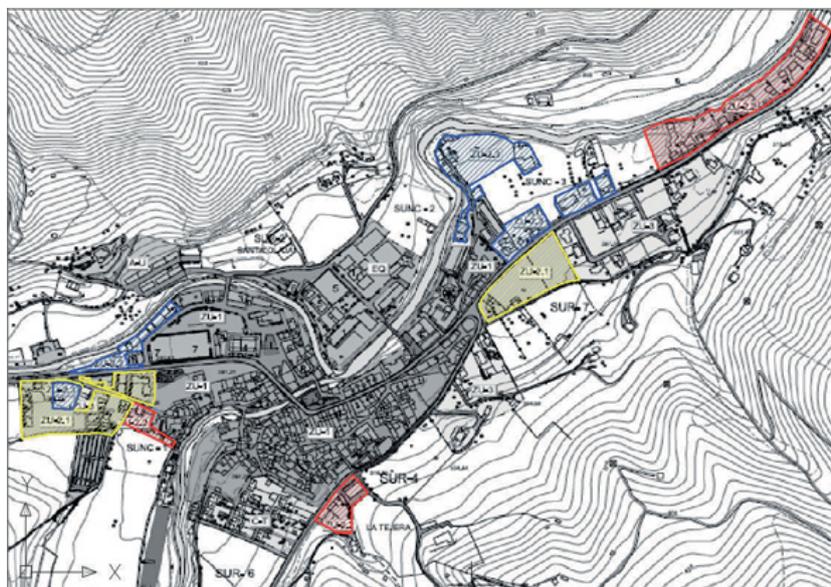
CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



## 2.1. Objeto y alcance

El objeto de la Modificación Puntual es propiciar la implantación de usos dotacionales en el municipio, y más concretamente adaptar las ordenanzas ZU-2 que autorizan desarrollar usos dotacionales, para que éstos se puedan implantar en unas condiciones arquitectónicas adecuadas, siempre controlando o introduciendo mecanismos de control para que el resultado sea proporcional y equilibrado con el tamaño de Potes.



Zonas calificadas como ZU-2 (2.1 en amarillo, 2.2 en rojo, y 2.3 en azul)

## 2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento

De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria (LOTRUSCA)

*“1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus*

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



*determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión.”*

Dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación, ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. Así lo reitera la jurisprudencia. El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

*a)...en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.*

*b)...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.*

*c)...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.*

El contenido exigido de la modificación se regula en los apartados siguientes del citado artículo 83:

*“2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.*

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



*Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.*

*3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en las que se atenderá a las siguientes reglas:*

*a) El trámite previsto en el art. 67 tendrá carácter meramente potestativo.*

*b) Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del art. 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.*

*c) Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los arts. 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.*

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del art. 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del art. 40 de esta Ley, tendrá idéntico tratamiento.

7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.”

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



El artículo 71.2 LOTRUSCA establece que la Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias.

El cumplimiento de las determinaciones contempladas en los artículos 83 y 71.2 se justifican en el apartado 2.8 de la presente Memoria Justificativa tras la explicación concreta del contenido de la modificación puntual.

### **2.3. Potestad discrecional e *ius varandi***

#### **Potestad**

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración local, en este caso del Ayuntamiento de Potes, lo que no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

El ejercicio de la potestad discrecional supone la facultad del ente que la ostenta de elegir entre varias soluciones posibles la que considere más adecuada, con el único límite de que tal solución no sea incoherente o arbitraria en relación a los hechos determinantes que concurren.

*Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:*

*"...la jurisprudencia de esta Sala viene declarando en forma constante que en el planeamiento se contiene una de las manifestaciones típicas del ejercicio administrativo de potestades discrecionales. La calificación y asignación de un destino a los distintos terrenos es actividad de oportunidad técnica, en la que el planificador elige una solución determinada de modelo del territorio entre varias alternativas admisibles".*

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



**Titular de la potestad**

La diversidad de intereses concurrentes en el campo del urbanismo, hacen inicialmente del planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las Comunidades Autónomas, a través de un procedimiento bifásico en el que la aprobación provisional y definitiva es del Municipio, previo informe vinculante de la Administración Autonómica, y siempre sobre la base de que en la relación entre el interés local y el supralocal, es claramente predominante éste, como ya quedó fijado en la sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989 de 19 de octubre EDJ1989/9283.

La LOTRUSCA recoge este esquema en el artículo 83 en cuanto a modificación de los instrumentos de planeamiento. La competencia está claramente delimitada en el artículo 71 de la LOTRUSCA:

*“Artículo 71. Aprobación definitiva*

*1. La aprobación definitiva del Plan General corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo.*

*2. La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias. A tal efecto, la Comisión Regional podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que éste subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, y salvo que proceda la delegación, aprobará el Plan en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones.*

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



*3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 72 en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior.*

*(...)”.*

El alcance del control de legalidad e intereses supralocales ha sido analizado por el TS a la luz de la legislación estatal anterior a la LOTRUSCA, aunque con el matiz del refuerzo a la autonomía municipal del apartado 3 del artículo 71, la regulación de ésta es similar a aquélla, por lo que nos sirve la jurisprudencia del TS para analizar el contenido y alcance de ambas competencias.

La doctrina jurisprudencial sobre la dicotomía entre la autonomía municipal y el control autonómico se condensa en la muy conocida sentencia de 18 de mayo de 1992 (dictada en el recurso de apelación número 1694 de 1990), ha concretado la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento en los siguientes términos:

A) Aspectos reglados del plan: control pleno de la Comunidad, con una matización para el supuesto de que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados -es bien sabido que éstos admiten una única solución justa y que por tanto integran criterios reglados-:

a) Si la determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal, el margen de apreciación que tales conceptos implican corresponde a la Administración municipal.

b) Si el punto ordenado por el plan afecta a intereses superiores ese margen de apreciación se atribuye a la Comunidad.

B) Aspectos discrecionales. También aquí es necesaria aquella subdistinción:

a) Determinaciones del plan que no inciden en materias de interés comunitario. Dado que aquí el plan traza el entorno físico de una convivencia puramente local y sin trascendencia para intereses

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



superiores ha de calificarse como norma estrictamente municipal y por tanto:

- a') Serán, sí, viables los controles tendentes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos tal como en este terreno las viene concretando la Jurisprudencia -SS. 1 y 15 diciembre 1986, 19 mayo y 11 julio 1987, 18-7-1988, 23 enero y 17 junio 1989, 20 marzo, 30 abril y 4 mayo 1990, 11 febrero, 2 abril y 27 marzo 1991, 20 enero, 14 abril y 12 mayo 1992, etc.-.
- b') No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad: en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el Municipio con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.
- b) Determinaciones del planeamiento que tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior: además de lo ya dicho antes en el apartado a'), aquí y dado que «en la relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante este último» -Sentencia ya citada del Tribunal Constitucional 170/1989 - resulta admisible un control de oportunidad en el que prevalece la apreciación comunitaria".

#### 2.4. Interés general

La fijación de fines de interés social o general se halla en el núcleo de la actividad discrecional del legislador, quien, atendiendo a las necesidades y sensibilidades sociales de cada momento, goza de una margen razonable para determinar qué fines, en una situación determinada, pueden revestir suficiente trascendencia para ser considerados como de interés social.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Para ello es suficiente con que tenga competencias en la materia y con que el test de razonabilidad a que la actividad de los poderes públicos está sujeta no demuestre la existencia de elementos de arbitrariedad o desviación de poder en su decisión (STS 16/07/1997).

El Tribunal Constitucional ha considerado que la determinación de los fines de utilidad pública e interés social corresponde al ente territorial con competencias sustantivas en el área de que se trate y ha partido del reconocimiento implícito de una amplia discrecionalidad en el ejercicio de esta potestad (TC 7/02/1990).

#### **2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica**

El actual contexto económico, devenido de un periodo de estancamiento, hace más necesario que nunca el apoyo de las Administraciones a la generación de actividades económicas, suplidas en los últimos años con actividades vinculadas a los usos dotacionales, hosteleros y terciarios en ausencia de tractores como la industria o la construcción.

Esta circunstancia se hace más importante en el municipio de Potes, donde su propio planeamiento justifica e intensifica la dependencia económica del municipio del sector servicios, tanto por su condición de cabecera de comarca como por el marcado interés turístico de la localidad.

Por ello la modificación de ordenanzas que finalmente se propondrá y que responde básicamente a matizar las condiciones de crujía de los edificios dotacionales y sus condiciones estéticas, se consideran adecuadas y necesarias en estos momentos, con la finalidad de favorecer y fomentar actividades dotacionales que de otro modo tendrían difícil cabida en el municipio.

#### **2.6. Descripción y estudio de alternativas**

Para conseguir el objetivo planteado se desarrollan dos alternativas, que se describen a continuación. Ambas son “alternativas razonables, técnica y ambientalmente

---

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



viables" tal y como quedan descritas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Posteriormente se procederá a la selección de alternativas evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

#### **Descripción de alternativas**

Se proponen dos alternativas para favorecer la implantación de usos terciarios, que responden a dos técnicas diferentes:

- Alternativa 1: calificar determinadas parcelas con uso dotacional y crear una ordenanza de zona específica.
- Alternativa 2: modificar las actuales ordenanzas ZU-2 para flexibilizar los parámetros arquitectónicos de los edificios que se construyan en dicha ordenanza y que desarrollen usos dotacionales

A continuación se describen ambas alternativas:

#### **Alternativa 1**

Consistiría en determinar cuales son las parcelas en las que por ubicación, superficie, o estrategia urbana debieran acoger usos dotacionales, incluyendo los equipamientos privados, los usos hoteleros y hosteleros y los usos comerciales.

Esto implicaría la modificación de la calificación de suelo, y la confección de una nueva ordenanza asociada donde se establecieran cuestiones relevantes para estos usos desde el punto de vista de la arquitectura, como crujías máximas, altura máxima o condiciones estéticas.

#### **Alternativa 2**

Basaría su estrategia en matizar la ordenanza ZU-2, en sus tres grados ZU-2.1, ZU-2.2 y ZU-2.3, para permitir que cuando se implanten usos dotacionales compatibles ya permitidos de por sí, se puedan amoldar determinadas cuestiones arquitectónicas, como la crujía, altura o condiciones estéticas mediante estudio de detalle y sin aumento de edificabilidad.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Este estudio de detalle garantiza en todo caso el control municipal de las actuaciones para que se adecuen a la escala del casco urbano y se garantice la integración de estas nuevas construcciones en el entorno.

### **Selección de alternativas**

La selección de alternativas se realiza evaluando de forma combinada aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y económicos.

A cada uno de estos factores se les asigna el mismo peso (factor =1), de modo que ninguno de ellos prime en la elección; asimismo cada una de las alternativas recibirá una valoración de cada factor de forma razonada. Como se trata de dos alternativas se va a usar un método de comparación con valores “mejor”, “peor” o “igual” conforme a la siguiente definición:

- Aspectos urbanísticos: se valorará la mejor ordenación de los terrenos
- Aspectos ambientales: se valorará los impactos generados previsibles, determinados en paralelo al presente documento en el Documento Ambiental Estratégico
- Aspectos funcionales: se valorará qué solución garantiza un mejor funcionamiento de los usos dotacionales
- Aspectos económicos: se valorará la repercusión económica, primando la más sostenible a estos efectos

Con los criterios anteriores y el sistema de valoración descrito se realiza la siguiente valoración:

- Aspectos urbanísticos: se considera “mejor” la alternativa 2 que la 1, ya que la alternativa 2 garantiza una mayor flexibilidad en la implantación de usos sin que por ello se produzcan desajustes de la ordenación tanto por encontrarse las parcelas con calificación ZU-2 muy localizadas en la zona exterior del casco urbano como por su remisión a estudio de detalle.

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



La alternativa 1 por otro lado, presenta algunas ventajas, especialmente la predeterminación de las parcelas en las que ubicar usos dotacionales exclusivos, controlando con ello los impactos sobre el medio urbano, paisaje, las personas y el tráfico que las mismas puedan conllevar, si bien esta cuestión se considera secundaria respecto a la de la flexibilidad por la limitada entidad de las actuaciones que se puedan desarrollar, dado lo exiguo o limitado del parcelario y la disponibilidad de suelos urbanos en Potes.

- Aspectos ambientales: según el Documento Ambiental Estratégico es mejor la alternativa 2 que la alternativa 1.
- Aspectos funcionales: se considera que la alternativa 1 es “igual” que la alternativa 2, puesto que en el caso que estén bien desarrolladas normativamente ambas el resultado final de la ordenación no debería diferir.
- Aspectos económicos: se considera que la alternativa 2 es “mejor” que la alternativa 1, puesto que favorece en mayor medida la implantación de actividades económicas en condiciones adecuadas, al ser menos limitativa espacialmente.

En los términos anteriores la comparación de alternativas quedaría resumida en la siguiente tabla:

	ASPECTOS URBANÍSTICOS	ASPECTOS AMBIENTALES	ASPECTOS FUNCIONALES	ASPECTOS ECONÓMICOS
ALTERNATIVA 1	PEOR	PEOR	IGUAL	PEOR
ALTERNATIVA 2	MEJOR	MEJOR	IGUAL	MEJOR

Por tanto **la alternativa 2 es la alternativa seleccionada.**

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



## 2.7. Descripción de la alternativa seleccionada

Como se ha indicado, la alternativa 2 o seleccionada promueve la modificación de la ordenanza ZU-2 para flexibilizar los parámetros arquitectónicos de aplicación de los usos dotacionales ya compatibles de por sí en esta ordenanza. Esta alteración se plantea que se realice en los términos siguientes (en rojo partes del texto que se propone modificar):

### 15.3. ZONA U.2. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO

#### 15.3.1. Grado 1

##### 15.3.1.1. Condiciones de Volumen

###### A) Tipo de Edificación

Manzana Cerrada, Manzana Compacta o Bloque de acuerdo con las alineaciones de edificación que se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

###### B) Alineaciones y Rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle, debiendo guardar una distancia mínima a lindero las plantas sobre rasante de tres metros.

###### C) Fondo Edificable

Se determina un fondo máximo edificable en altura a partir de la alineación de edificación de 15 m.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo podrá aumentarse este fondo máximo edificable hasta un máximo de 40 metros mediante estudio de detalle para adecuarlo a las necesidades de estos usos.

En los supuestos de que las edificaciones ocupen mayor longitud del fondo máximo permitido, deberá complementarse con un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística, previsto en el artículo 19 de la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

###### D) Altura Máxima

La altura máxima autorizada es de tres plantas (Baja + Dos), con altura de cornisa máxima de 8,90 m. y altura de cumbrera máxima de 12,90 m.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cumbrera establecidas como máximas, interiormente tengan tres, dos o una sola planta.

###### E) Parcela Mínima

A los efectos edificatorios se determina una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8,00 ml.

A los efectos de segregación se determina una parcela mínima de 320 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 16,00 ml.

###### F) Edificabilidad

~~El aprovechamiento máximo~~ La edificabilidad máxima será ~~el~~ la que resulte de aplicar al fondo máximo edificable ~~de 15 metros~~ en altura la que se determina así mismo como

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



máxima, independientemente de su disposición con un fondo mayor cuando éste sea el resultado de un estudio de detalle para usos dotacionales.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

G) Cuerpos Volados

Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, en una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.

Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se permitirán marquesinas en los accesos de los establecimientos con un vuelo máximo de 1,5 metros desde el paramento vertical donde se apoyen.

H) Parcelaciones y Segregaciones

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.

#### 15.3.1.2. Condiciones de Uso

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

Permitidas únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8., la clase 2: Servicios Terciarios, en sus tipos: 2.1., 2.2. y 2.3. y la clase 3: Turismo, en sus tipos: 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

C) Uso de Industria y Extractivo

Permitido únicamente la clase Talleres, tipo Doméstico (C.1).

D) Agropecuario

Prohibido.

#### 15.3.1.3. Condiciones Estéticas

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas previstas en estas Ordenanzas y a lo siguiente:

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 30º y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45º, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entramados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

D) Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán incluir en la composición estética de la edificación aportaciones que, sin cumplir con lo anterior, sirvan para identificar el uso dotacional o la imagen corporativa del edificio

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



dotacional sin que por ello se pierda la armonía estética con su entorno, aspecto que deberá ser valorado individualmente para cada caso por el Ayuntamiento de Potes y la Dirección General de Cultura, o administración equivalente.

### 15.3.2. Grado 2

#### 15.3.2.1. Condiciones de Volumen

##### A) Tipo de Edificación

Se autoriza la edificación adosada y pareada.

##### B) Alineaciones y Rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle.

Las alineaciones que se señalan tienen el carácter de alineación de manzana, de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas.

##### C) Fondo Edificable

Será el que resulte de aplicar el resto de las condiciones que en esta Ordenanza se determinan.

##### D) Altura Máxima

La altura máxima autorizada es de dos plantas (Baja + I), con altura de cornisa máxima de 6'80 m. y altura de cumbrera máxima de 9'30 m.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cumbrera establecidas como máximas, interiormente tengan dos o una sola planta.

##### E) Parcela Mínima

Se determina a los efectos de segregación una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>.

##### F) Edificabilidad

Se establece un coeficiente de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad bruta, con una ocupación máxima del 45% y unos retranqueos mínimos a todos los linderos de 3 m.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

##### G) Cuerpos Volados

Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, en una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.

Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se permitirán marquesinas en los accesos de los establecimientos con un vuelo máximo de 1,5 metro desde el paramento vertical donde se apoyen.

##### H) Parcelaciones y Segregaciones

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.

#### 15.3.2.2. Condiciones de Uso

##### A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



B) Uso Dotacional

Permitido únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2, 1.3. 1.4, 1.6, 1.7 y 1.8.

C) Uso de Industria y Extractivo

Prohibido.

D) Agropecuario

Prohibido.

**15.3.2.3. Condiciones Estéticas**

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas prescritas en este Plan General y a lo siguiente:

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 45 % y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45º, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entramados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

D) Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán incluir en la composición estética de la edificación aportaciones que, sin cumplir con lo anterior, sirvan para identificar el uso dotacional o la imagen corporativa del edificio dotacional sin que por ello se pierda la armonía estética con su entorno, aspecto que deberá ser valorado individualmente para cada caso por el Ayuntamiento de Potes y la Dirección General de Cultura, o administración equivalente.

**15.3.3. Grado 3**

**15.3.3.1. Condiciones de Volumen**

A) Tipo de Edificación

Bloque abierto de acuerdo con las alineaciones de edificación que se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

B) Alineaciones y Rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle.

C) Fondo Edificable

Se determina un Fondo Máximo Edificable en altura a partir de la alineación de edificación de 14 m.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo podrá aumentarse este fondo máximo edificable hasta un máximo de 35 metros mediante estudio de detalle para adecuarlo a las necesidades de estos usos.

En los supuestos de que las edificaciones ocupen mayor longitud del fondo máximo permitido, deberá complementarse con un documento técnico denominado Análisis de

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Impacto e Integración Paisajística, previsto en el artículo 19 de la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

D) Altura Máxima

La altura máxima autorizada es de TRES PLANTAS (Baja + Dos), con altura de cornisa máxima de 8,90 m. y altura de cumbrera máxima de 12,90 m

Se autoriza asimismo una altura máxima de CUATRO plantas (Baja +Tres) con altura de cornisa máxima de 11,90 m y altura de cumbrera máxima de 14,90 m en el área consolidada comprendida entre la calle Garcia de Enterría margen derecha del río Deva antiguo matadero y límite del Conjunto Histórico en dicha calle.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cumbrera establecidas como máximas, interiormente tengan cuatro, tres, dos o una sola planta, según el supuesto de los anteriores en que se encuentre.

E) Parcela Mínima

A los efectos de segregación se determina una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20 m.

F) Edificabilidad

La edificabilidad máxima será el que resulte de aplicar al fondo máximo edificable de 14 metros en altura la que se determina así mismo como máxima, independientemente de su disposición con un fondo mayor cuando éste sea el resultado de un estudio de detalle para usos dotacionales.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

Los vuelos cerrados y los miradores que expresamente se autorizan en el párrafo siguiente computan a los efectos del cálculo del aprovechamiento al 100 %.

Las terrazas y las solanas lo serán al 50 % y los balcones no computan.

G) Cuerpos Volados

Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, en una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.

Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se permitirán marquesinas en los accesos de los establecimientos con un vuelo máximo de 1,5 metros desde el paramento vertical donde se apoyen.

H) Parcelaciones y Segregaciones

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.

I) Retranqueos

Se dejará una separación mínima entre bloques de seis metros. Así mismo, se deberá retranquear la edificación como mínimo tres metros de todos los linderos.

**15.3.3.2. Condiciones de Uso**

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



B) Uso Dotacional

Permitidas únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8., la clase 2: Servicios Terciarios, en sus tipos: 2.1., 2.2. y 2.3. y la clase 3: Turismo, en sus tipos: 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

C) Uso de Industria y Extractivo

Permitido únicamente la clase Talleres, tipo Doméstico (C.1).

D) Agropecuario

Prohibido.

**15.3.3.3. Condiciones Estéticas**

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas previstas en este Plan General y a lo siguiente:

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 45 % y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45º, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entramados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

D) Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán incluir en la composición estética de la edificación aportaciones que, sin cumplir con lo anterior, sirvan para identificar el uso dotacional o la imagen corporativa del edificio dotacional sin que por ello se pierda la armonía estética con su entorno, aspecto que deberá ser valorado individualmente para cada caso por el Ayuntamiento de Potes y la Dirección General de Cultura, o administración equivalente.

**2.8. Justificación legal y técnica**

En el presente apartado se justifican individualmente las cuestiones jurídicas necesarias para considerar como viable la propuesta de modificación puntual, así como la motivación y adecuación técnica de las propuestas concretas que se promueve introducir en la ordenanza zonal ZU-2.

**2.8.1. Justificación legal**

**Cumplimiento del artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria**

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



- 83.1: el alcance limitado de la modificación (matización de una ordenanza zonal) se encuadra dentro de este artículo, no afectando a determinaciones estructurales del planeamiento
- 83.2: el presente documento incluye la documentación exigida por la legislación autonómica y estatal, en concreto la documentación justificativa de la sostenibilidad económica de la propuesta y la preceptiva para la evaluación ambiental estratégica, así como la justificación de la propuesta y la descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente
- 83.3: no se incluye documento de presupuestos iniciales y orientaciones básicas por no considerarse necesario ni oportuno dado el limitado alcance de la modificación
- 83.4: la propuesta de modificación no se incrementa la edificabilidad (ni residencial ni de otro uso) ni la densidad, no siendo por tanto de aplicación este artículo
- 83.5: la propuesta de modificación no implica el cambio de destino de terrenos reservados para dotaciones ni equipamientos colectivos previstos en el PGOU, no siendo por tanto de aplicación este artículo
- 83.6: la propuesta de modificación no implica una diferente zonificación o uso de espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el PGOU, no siendo por tanto de aplicación este artículo
- 83.7: este artículo trata una cuestión procedimental, sin afección al presente documento

#### **Ejercicio de la potestad en el caso concreto**

Este documento de Modificación Puntual pretende variar ligeramente una ordenanza de zona, la ZU-2, sin que por ello se alteren las condiciones generales de ordenación del mismo, sin que se altere su edificabilidad o densidad, se produzca una distinta

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



zonificación de espacios libres o dotacionales, limitándose simplemente a matizar una ordenanza zonal.

Tal actuación, por tanto, entra de lleno en el ámbito discrecional de la potestad pública urbanística. Las circunstancias indicadas responden a claras razones técnicas debidamente justificadas, así como resultan positivas para el interés general, dentro de un claro criterio de razonabilidad.

En concreto la modificación no afecta a actos reglados del Plan General, no incide en materias de interés comunitario, no interfiere con el modelo territorial y estructural, ni responde a revisiones de pura oportunidad sino que otorgan una mejora global de la regulación urbanística municipal.

#### **Interés general**

Detectadas las carencias del planeamiento para desarrollar edificaciones dotacionales con condiciones arquitectónicas adecuadas a su uso, las cuales en ausencia de modificación se remiten necesariamente a incluir estos usos en edificios con forma de vivienda unifamiliar o bloque colectivo, con su misma regulación de alturas, fondos de fachada o condiciones estéticas, está en manos del Ayuntamiento de Potes subsanar dichas carencias.

Tal decisión además es conforme al interés público urbanístico, pues el desarrollo efectivo de la modificación permite mejorar la implantación de los usos dotacionales en un municipio con una fuerte dependencias del sector servicios.

En estos términos, la alteración del planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997).

---

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



### **2.8.2. Justificación técnica**

La modificación puntual propuesta se ciñe a matizar o completar cinco cuestiones arquitectónicas concretas que se considera necesario modificar para un adecuado desarrollo e integración de los usos dotaciones en la ordenanza ZU-2 en función de sus grados:

#### **Fondo edificable**

Se completa para cada uno de los grados:

- ZU-2.1: Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo podrá aumentarse este fondo máximo edificable hasta un máximo de 40 metros mediante estudio de detalle para adecuarlo a las necesidades de estos usos.
- ZU-2.2: no se matiza nada
- ZU-2.3: Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo podrá aumentarse este fondo máximo edificable hasta un máximo de 35 metros mediante estudio de detalle para adecuarlo a las necesidades de estos usos.

El fondo edificable es una de las cuestiones más relevantes para el adecuado desarrollo arquitectónico de usos dotacionales, siendo la crujía máxima de 15 metros propia de un uso residencial.

Esta crujía deviene de una distribución de pasillo central y viviendas a los lados, que sea compatible con la necesaria ventilación de las viviendas y su tamaño medio. Sin embargo otro tipo de usos no operan con esta regla, póngase como ejemplo un uso educativo, un pabellón de deportes asociado a un centro educativo, un supermercado o una iglesia; ninguno de estos usos tiene a priori buen encaje en una crujía de 15 metros.

Por otro lado, el fondo edificable debe acotarse en un núcleo como el de Potes, haciéndolo acorde a su escala, limitándolo a 40 m en UZ-2.1 y a 35 m en UZ-2.2, de

---

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



manera proporcional a la intensidad de cada una de las ordenanzas, y previendo su implantación mediante estudio de detalle, gracias al cual se pueda controlar el resultado final de la implantación.

Como consecuencia de la evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual se incorpora la cautela de que, cuando se aplique este mayor fondo edificable, el estudio de detalle que ampare este mayor fondo se deberá acompañar de un análisis de impacto e integración paisajística

#### **Altura máxima**

Se completa para cada uno de los grados:

- ZU-2.1: Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cubrera establecidas como máximas, interiormente tengan tres, dos o una sola planta.
- ZU-2.2: Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cubrera establecidas como máximas, interiormente tengan dos o una sola planta.
- ZU-2.3: Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cubrera establecidas como máximas, interiormente tengan cuatro, tres, dos o una sola planta, según el supuesto de los anteriores en que se encuentre.

En los tres casos el precepto es el mismo, adecuado al número máximo de plantas permitido para cada grado.

Básicamente consiste en que sin modificar la altura de cornisa ni de coronación ya prevista en el planeamiento, se puede aplicar la misma sin que exista una relación directa con el número de plantas, pudiendo llegar a confeccionarse un volumen con la

---

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



altura de cornisa máxima y una sola planta, lo que equivaldría a una doble o triple altura según el caso.

La motivación de esta propuesta de modificación es que las alturas interiores de los usos dotacionales que se pretendan implantar no se corresponden con las previstas para los usos residenciales; de este modo si se acude a los ejemplos señalados en el apartado anterior (un uso educativo, un pabellón de deportes asociado a un centro educativo, un supermercado o una iglesia) es intuitivo pensar que para su correcta implantación necesitan mayores alturas interiores que las que resultasen de aplicar aunadamente los criterios de altura máxima de cornisa y número de plantas y que daría como resultado una altura de planta inferior a 3 metros.

#### **Edificabilidad**

Se modifica este apartado para los grados 1 y 3, que establecen la edificabilidad en función de la crujía (previamente modificada para usos dotacionales exentos), si bien no haría falta variar sus determinaciones para el grado 2 que sistematiza la edificabilidad como un coeficiente; por tanto, las modificaciones propuestas serían las siguientes:

- ZU-2.1: La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar al fondo máximo edificable de 15 metros en altura la que se determina así mismo como máxima, independientemente de su disposición con un fondo mayor cuando éste sea el resultado de un estudio de detalle para usos dotacionales.
- ZU-2.3: La edificabilidad máxima será el que resulte de aplicar al fondo máximo edificable de 14 metros en altura la que se determina así mismo como máxima, independientemente de su disposición con un fondo mayor cuando éste sea el resultado de un estudio de detalle para usos dotacionales.

Los cambios propuestos se limitan a matizar que aunque la forma de la edificación dotacional pueda superar el fondo edificable de 15 y 14 metros respectivamente, este

---

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



fondo sigue siendo el de referencia para el cálculo de la edificabilidad. Es decir, es un modo de aclarar que la edificabilidad de la parcela es siempre la misma.

Por otro lado, en el grado 1 se corrige que el parámetro regulado es la edificabilidad y no el aprovechamiento al no concordar con el concepto descrito en el art. 123 de Ley 2/2001 de Cantabria, lo cual queda claro en el epígrafe del mismo.

#### **Cuerpos volados**

Se completa para los tres grados:

- UZ-2.1, UZ-2.2, UZ-2.3: Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se permitirán marquesinas en los accesos de los establecimientos con un vuelo máximo de 1,5 metros desde el paramento vertical donde se apoyen.

Con esta determinación, en concordancia con la siguiente relativa a las condiciones estéticas, se pretende dotar a los usos dotacionales exentos de una imagen más apropiada a estos usos, no siendo una imitación de lo que serían los edificios de uso residencial, si no permitiendo que sean identificables dentro del conjunto urbano, sin que por ello se pierda su armonía o integración en el conjunto.

En el caso de las marquesinas de acceso, además, este concepto se introduce para favorecer el uso de estos edificios cuya actividad les supone una importante concurrencia pública, y servir de resguardo ante la lluvia en los momentos de acceso a los mismos. Por ello se considera que un vuelo adecuado para cumplir tal finalidad y que no sea llamativo por su desproporción es 1,5 metros de anchura, ya que con menos no se garantizaría su capacidad de resguardo.

#### **Condiciones estéticas**

Se completa para los tres grados, por similares motivaciones que las expuestas en el punto anterior:

- UZ-2.1, UZ-2.2, UZ-2.3: D) Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán incluir en la composición

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



estética de la edificación aportaciones que, sin cumplir con lo anterior, sirvan para identificar el uso dotacional o la imagen corporativa del edificio dotacional sin que por ello se pierda la armonía estética con su entorno, aspecto que deberá ser valorado individualmente para cada caso por el Ayuntamiento de Potes y la Dirección General de Cultura, o administración equivalente.

Esta propuesta de modificación persigue la identificación de los usos dotacionales en el entorno, pero sin que ello signifique imitar patrones puramente tradicionales y asociados a los usos residenciales. En todo caso, la solución final quedará sometida al Ayuntamiento de Potes y la Consejería competente al tratarse de ordenanzas aplicables al entorno de protección del Conjunto Histórico de la Villa de Potes.

#### **2.9. Sus efectos sobre el planeamiento**

La aprobación definitiva de la modificación puntual conlleva las siguientes modificaciones sobre el planeamiento:

- Normativa: alteración de la ordenanza “Zona U.2. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO” en los términos del apartado 2.7 del presente documento.

#### **2.10. Tramitación ambiental**

El documento aquí propuesto es una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Potes, esto es, de un planeamiento general, y con un alcance limitado, al proponer modificar en aspectos concretos una ordenanza de zona.

Su tramitación ambiental se ha realizado mediante evaluación ambiental estratégica simplificada, habiendo sido evacuado el Informe Ambiental Estratégico con fecha 5 de junio de 2017 y habiendo sido publicado en el BOC nº 118 de 20 de junio de 2017.

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



### 3.1. Alcance y contenido

La Ley 2/2001 de Cantabria señala en su artículo 52.1 apartado e) que uno de los documentos del Plan General, y por ende de las modificaciones puntuales, es el siguiente:

*"e) Estudio económico – financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello"*

La modificación de esta Ley, mediante la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero cuyo objeto es su adaptación a la Ley 8/2007 del Suelo, incorpora una letra f) al artículo 52.1 y añade un apartado 2, añadiendo lo siguiente:

*"f) Programa de actuación en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbano y suelo urbanizable.*

1. *El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental así como cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal."*

Es decir, la modificación debe contener:

- Programa de actuación y plan de etapas
- Estudio económico – financiero
- Documento exigido por la legislación ambiental y la básica estatal

Donde este último apartado hace referencia por un lado a los contenidos ambientales, que no son objeto del presente apartado, y la documentación exigida a la legislación

---

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



básica estatal, lo que se entiende como la aplicación del artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Todo esto se traduce en que el Plan debe contener los siguientes aspectos, los cuales se integran en el presente apartado:

- Programa de actuación y plan de etapas
- Estudio económico – financiero.
- Informe de Sostenibilidad Económica.

### **3.2. Programa de actuación y plan de etapas**

Al tratarse de un cambio de ordenanzas en suelo urbano consolidado, la propuesta de modificación puntual no tiene programación ni etapas de desarrollo.

### **3.3. Estudio económico financiero**

Al tratarse de un cambio de ordenanzas en suelo urbano consolidado, la propuesta de modificación puntual no tiene estudio económico financiero.

### **3.4. Informe de sostenibilidad económica**

El impacto de la actuación sobre la hacienda pública se considera positivo, si bien es complejo de ser evaluado de antemano al depender de la puesta en marcha de nuevas actividades en el marco de la modificación de ordenanzas.

<“MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES”>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



No obstante, el favorecer la implantación de usos dotacionales estará acompañado de algunas afecciones a la hacienda pública en los términos siguientes, cuando se trate de iniciativas privadas:

- Afecciones positivas:
  - Tasas e ICIO por construcción
  - Tasas e impuestos por actividad
  - Abono de recibos municipales de servicios
  - Generación de puestos de trabajo con aumento de las cotizaciones
- Afecciones negativas:
  - Posible incremento de servicios públicos: abastecimiento de agua, saneamiento, limpieza, que se consideran irrelevantes dada la entidad de las actuaciones permitidas y el abono de los correspondientes recibos de suministro por las nuevas actividades

Si por el contrario, se desarrollase alguna actuación de iniciativa pública, el impacto sería mayor pero en todo caso sería un impacto controlado por las propias administraciones e incluidas dentro de sus presupuestos.

---

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



**ORDENANZA ZU-2 EN LO SEÑALADO EN ROJO**

**15.3. ZONA U.2. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO**

**15.3.1. Grado 1**

**15.3.1.1. Condiciones de Volumen**

A) Tipo de Edificación

Manzana Cerrada, Manzana Compacta o Bloque de acuerdo con las alineaciones de edificación que se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

B) Alineaciones y Rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle, debiendo guardar una distancia mínima a lindero las plantas sobre rasante de tres metros.

C) Fondo Edificable

Se determina un fondo máximo edificable en altura a partir de la alineación de edificación de 15 m.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo podrá aumentarse este fondo máximo edificable hasta un máximo de 40 metros mediante estudio de detalle para adecuarlo a las necesidades de estos usos.

En los supuestos de que las edificaciones ocupen mayor longitud del fondo máximo permitido, deberá complementarse con un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística, previsto en el artículo 19 de la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

D) Altura Máxima

La altura máxima autorizada es de tres plantas (Baja + Dos), con altura de cornisa máxima de 8,90 m. y altura de cumbre máxima de 12,90 m.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cumbre establecidas como máximas, interiormente tengan tres, dos o una sola planta.

E) Parcela Mínima

A los efectos edificatorios se determina una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8,00 ml.

A los efectos de segregación se determina una parcela mínima de 320 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 16,00 ml.

F) Edificabilidad

~~El aprovechamiento máximo~~ La edificabilidad máxima será ~~el~~ la que resulte de aplicar al fondo máximo edificable ~~de 15 metros~~ en altura la que se determina así mismo como máxima, independientemente de su disposición con un fondo mayor cuando éste sea el resultado de un estudio de detalle para usos dotacionales.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

G) Cuerpos Volados

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, en una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.

Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se permitirán marquesinas en los accesos de los establecimientos con un vuelo máximo de 1,5 metros desde el paramento vertical donde se apoyen.

H) Parcelaciones y Segregaciones

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.

#### 15.3.1.2. Condiciones de Uso

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

Permitidas únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8., la clase 2: Servicios Terciarios, en sus tipos: 2.1., 2.2. y 2.3. y la clase 3: Turismo, en sus tipos: 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

C) Uso de Industria y Extractivo

Permitido únicamente la clase Talleres, tipo Doméstico (C.1).

D) Agropecuario

Prohibido.

#### 15.3.1.3. Condiciones Estéticas

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas previstas en estas Ordenanzas y a lo siguiente:

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 30º y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45º, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entramados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

D) Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán incluir en la composición estética de la edificación aportaciones que, sin cumplir con lo anterior, sirvan para identificar el uso dotacional o la imagen corporativa del edificio dotacional sin que por ello se pierda la armonía estética con su entorno, aspecto que deberá ser valorado individualmente para cada caso por el Ayuntamiento de Potes y la Dirección General de Cultura, o administración equivalente.

#### 15.3.2. Grado 2

##### 15.3.2.1. Condiciones de Volumen

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



A) Tipo de Edificación

Se autoriza la edificación adosada y pareada.

B) Alineaciones y Rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle.

Las alineaciones que se señalan tienen el carácter de alineación de manzana, de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas.

C) Fondo Edificable

Será el que resulte de aplicar el resto de las condiciones que en esta Ordenanza se determinan.

D) Altura Máxima

La altura máxima autorizada es de dos plantas (Baja + I), con altura de cornisa máxima de 6'80 m. y altura de cumbrera máxima de 9'30 m.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cumbrera establecidas como máximas, interiormente tengan dos o una sola planta.

E) Parcela Mínima

Se determina a los efectos de segregación una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>.

F) Edificabilidad

Se establece un coeficiente de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad bruta, con una ocupación máxima del 45% y unos retranqueos mínimos a todos los linderos de 3 m.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

G) Cuerpos Volados

Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, en una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.

Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se permitirán marquesinas en los accesos de los establecimientos con un vuelo máximo de 1,5 metro desde el paramento vertical donde se apoyen.

H) Parcelaciones y Segregaciones

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.

**15.3.2.2. Condiciones de Uso**

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

Permitido únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2, 1.3. 1.4, 1.6, 1.7 y 1.8.

C) Uso de Industria y Extractivo

Prohibido.

D) Agropecuario

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Prohibido.

#### 15.3.2.3. Condiciones Estéticas

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas prescritas en este Plan General y a lo siguiente:

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 45 % y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45º, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entramados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

D) Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán incluir en la composición estética de la edificación aportaciones que, sin cumplir con lo anterior, sirvan para identificar el uso dotacional o la imagen corporativa del edificio dotacional sin que por ello se pierda la armonía estética con su entorno, aspecto que deberá ser valorado individualmente para cada caso por el Ayuntamiento de Potes y la Dirección General de Cultura, o administración equivalente.

#### 15.3.3. Grado 3

##### 15.3.3.1. Condiciones de Volumen

A) Tipo de Edificación

Bloque abierto de acuerdo con las alineaciones de edificación que se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

B) Alineaciones y Rasantes

Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle.

C) Fondo Edificable

Se determina un Fondo Máximo Edificable en altura a partir de la alineación de edificación de 14 m.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo podrá aumentarse este fondo máximo edificable hasta un máximo de 35 metros mediante estudio de detalle para adecuarlo a las necesidades de estos usos.

En los supuestos de que las edificaciones ocupen mayor longitud del fondo máximo permitido, deberá complementarse con un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística, previsto en el artículo 19 de la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.

D) Altura Máxima

La altura máxima autorizada es de TRES PLANTAS (Baja + Dos), con altura de cornisa máxima de 8,90 m. y altura de cumbre máxima de 12,90 m

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Se autoriza asimismo una altura máxima de CUATRO plantas (Baja +Tres) con altura de cornisa máxima de 11,90 m y altura de cumbrera máxima de 14,90 m en el área consolidada comprendida entre la calle Garcia de Enterría margen derecha del río Deva antiguo matadero y límite del Conjunto Histórico en dicha calle.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cumbrera establecidas como máximas, interiormente tengan cuatro, tres, dos o una sola planta, según el supuesto de los anteriores en que se encuentre.

E) Parcela Mínima

A los efectos de segregación se determina una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20 m.

F) Edificabilidad

La edificabilidad máxima será el que resulte de aplicar al fondo máximo edificable de 14 metros en altura la que se determina así mismo como máxima, independientemente de su disposición con un fondo mayor cuando éste sea el resultado de un estudio de detalle para usos dotacionales.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

Los vuelos cerrados y los miradores que expresamente se autorizan en el párrafo siguiente computan a los efectos del cálculo del aprovechamiento al 100 %.

Las terrazas y las solanas lo serán al 50 % y los balcones no computan.

G) Cuerpos Volados

Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, en una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.

Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se permitirán marquesinas en los accesos de los establecimientos con un vuelo máximo de 1,5 metros desde el paramento vertical donde se apoyen.

H) Parcelaciones y Segregaciones

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.

I) Retranqueos

Se dejará una separación mínima entre bloques de seis metros. Así mismo, se deberá retranquear la edificación como mínimo tres metros de todos los linderos.

**15.3.3.2. Condiciones de Uso**

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

Permitidas únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos:

1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8., la clase 2: Servicios Terciarios, en sus tipos: 2.1., 2.2. y 2.3. y la clase 3: Turismo, en sus tipos: 3.1. y 3.2. en todas las situaciones.

C) Uso de Industria y Extractivo

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

CVE-2018-7186

MARTES, 21 DE AGOSTO DE 2018 - BOC NÚM. 163



Permitido únicamente la clase Talleres, tipo Doméstico (C.1).

D) Agropecuario

Prohibido.

#### 15.3.3.3. Condiciones Estéticas

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas previstas en este Plan General y a lo siguiente:

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 45 % y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 1'5 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45º, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.

B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entramados de ladrillo y madera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.

C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

D) Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán incluir en la composición estética de la edificación aportaciones que, sin cumplir con lo anterior, sirvan para identificar el uso dotacional o la imagen corporativa del edificio dotacional sin que por ello se pierda la armonía estética con su entorno, aspecto que deberá ser valorado individualmente para cada caso por el Ayuntamiento de Potes y la Dirección General de Cultura, o administración equivalente.

<"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES">

2018/7186

CVE-2018-7186