

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

## AYUNTAMIENTO DE POTES

**CVE-2012-93** *Aprobación definitiva del texto refundido de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el área de Roscabao.*

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con fecha 16 de diciembre de 2011 adoptó el siguiente acuerdo:

1º.- Aprobar, definitivamente, el Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOU de Potes en el Área de Roscabao, promovido por "Promociones y Desarrollos Dolnar, S. L.", con CIF B39015961

2º.- Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, con comunicación a las autoridades y organismos establecidos en el artículo 68.3 de citada Ley de Cantabria 2/2001.

3º.- Facultar a la Sr. Alcalde para dictar las disposiciones necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo."

El acto a que se contrae esta notificación pone fin a la vía administrativa, según establece el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, por lo que, con arreglo a la legislación vigente contra el mismo puede interponer Vd. los siguientes recursos:

1º.- De reposición, con carácter potestativo, según lo señalado en la Ley 4/1999, de 13 de enero, ante el mismo órgano que hubiere dictado el acto impugnado, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la notificación de este acuerdo (artículos 116 y 117 de la Ley 4/1999).

2º.- Contencioso-administrativo.- Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, con sede en Santander, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de este acuerdo, o de la resolución expresa del Recurso

Potestativo de reposición. Si en el recurso potestativo de reposición no se notificara resolución expresa en el plazo de un mes, deberá entenderse desestimado, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses, que se contará a partir del día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto. (Artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.)

Si fuera interpuesto Recurso Potestativo de Reposición no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del Recurso de Reposición interpuesto.

Potes, 20 de diciembre de 2011.

El alcalde,

Francisco Javier Gómez Ruiz.

Diligencia: Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 16 de diciembre de 2011, aprobó definitivamente el texto refundido de la modificación puntual del P.G.O.U. de la villa de Potes en el área de Roscabao.

Potes, 26 de diciembre de 2011.

La secretaria,

María Antonia Menéndez González.

CVE-2012-93

**I - MEMORIA**

- I.1 - ANTECEDENTES
- I.2 - PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I.3 - JUSTIFICACIÓN EXPRESA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
- I.4 - INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- I.5 - EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA MODIFICACIÓN
- I.6 - DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I.7 - JUSTIFICACIÓN DE CESIONES Y EQUIPAMIENTOS
- I.8 - COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
- I.9 - DEBERES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- I.10 - TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- I.11 - RESULTADO DE LAS CONSULTAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA
- I.12 - INCORPORACIÓN DE LAS CONSULTAS AL DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN INICIAL
- I.13 - SUFICIENCIA ECONÓMICA Y VIABILIDAD DE LA UNIDAD QUE SE DELIMITA
- I.14 - PLAN DE ETAPAS
- I.15 - CONTROL AMBIENTAL

**II - FICHA PARA EL ÁREA SUNC-4**

**III - ANEXO**

INFORMES SECTORIALES

**IV - PLANOS**

- 1a - SITUACIÓN ACTUAL. (Escala 1:2000)
- 1b - SITUACIÓN DE LA PROPUESTA. (Escala 1:2000)
- 2 - PLANTA Y PERFILES ACTUALES. (Escala 1:300)
- 3 - PLANTA Y PERFILES PROPUESTOS. (Escala 1:300)
- 4 - INTEGRACIÓN AMBIENTAL. (Escala 1:400)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
AL P.G.O.U. DE POTES  
ÁREA DE ROSCABO**  
(TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

**PROMOTOR**  
Promociones y Desarrollos Dolinar S.L.

**FECHA**  
Octubre 2011

**CÓDIGO**  
MP-0613-8

**estudio de arquitectura**  
Máximo Díaz Sánchez, arquitecto

Teléfono: 942 730 781  
C/El Encinar, 11  
49010 ROSCABO, Cantabria

## MEMORIA

- I.1 - ANTECEDENTES
- I.2 - PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I.3 - JUSTIFICACIÓN EXPRESA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES EN ROSCABAO
- I.4 - INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- I.5 - EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA MODIFICACIÓN
- I.6 - DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- I.7 - JUSTIFICACIÓN DE CESIONES Y EQUIPAMIENTOS
  - 1.5.1. - Espacios libres públicos
  - 1.5.2. - Equipamientos públicos
  - 1.5.3. - Aparcamientos
  - 1.5.4. - Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
  - 1.5.5. - Paisaje
- I.8 - COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
- I.9 - DEBERES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- I.10 - TRAMITACION DE LA MODIFICACIÓN
- I.11 - RESULTADO DE LAS CONSULTAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA
- I.12- INCORPORACIÓN DE LAS CONSULTAS AL DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN INICIAL
- I.13 - SUFICIENCIA ECONÓMICA Y VIABILIDAD DE LA UNIDAD QUE SE DELIMITA
- I.14 - PLAN DE ETAPAS
- I.15 - CONTROL AMBIENTAL
  - I.15.1. - Tramitación del control ambiental integrado
  - I.15.2. - Medidas de protección del medio ambiente y sostenibilidad
  - I.16.3. - Programa de seguimiento ambiental

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

### I.1 - ANTECEDENTES

El Plan General de Potes aprobado definitivamente el día 9 de mayo de 2006, establece la existencia de una zona calificada como zona en conflicto, colindante con el municipio de Cillorigo de Liébana en la que como consecuencia de un contencioso sobre los exactos límites entre ambos términos municipales y para evitar ejercer competencias sobre un territorio en el que no se sabía si se podían efectivamente ejercer, se prevé el establecimiento de la exacta ordenación urbanística a la que se sujetaría mediante una modificación puntual que se tramitaría una vez delimitados los términos por el Consejo de Gobierno de Cantabria previo informe del Instituto Geográfico Nacional.

Por Decreto del Consejo de Gobierno de Cantabria 7/2006 de 26 de enero, de conformidad con el informe emitido por el Instituto Geográfico Nacional se ha establecido la línea de demarcación entre ambos términos municipales, procediendo en consecuencia ordenar la zona que ha resultado pertenecer al término municipal de Potes, tal y como se prevé en la memoria del Plan General de Ordenación Urbana mediante la correspondiente modificación puntual.

El Plan general debe ordenar la totalidad del término municipal y solo las excepcionales circunstancias que concurren en la zona que ahora se ordena, como consecuencia de la indefinición de la demarcación municipal, justificaban, al aprobarse el Plan General, la previsión de una zona en conflicto en la que resultaba aconsejable no ejercer competencia en tanto se resolviese el contencioso.

Resuelto este mediante un Decreto del órgano competente de la Comunidad Autónoma, inmediatamente ejecutivo, debe procederse a la ordenación urbanística de la zona que ha resultado dentro del término municipal de Potes.

Por otro lado, los propietarios de las parcelas afectadas (parcelas 270 y 320 del polígono 2), han solicitado que establezca esa ordenación una vez terminada la causa excepcional que aconsejaba el silencio mantenido en el Plan General.

### I.2 - PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente modificación implica a una parte pequeña del territorio municipal, no afectando al equilibrio económico y financiero del Plan en su conjunto, ni provoca una sustancial modificación del mismo, no pudiéndose considerar en consecuencia una revisión del Plan conforme a la definición de los artículos 82 y 83 de la Ley 2/2001.

En definitiva no se hace sino reconocer el carácter urbano de unos suelos que ha sido justificado por sus propietarios en diversas alegaciones durante la tramitación del Plan General y comprobado por los servicios técnicos municipales. Una situación de facto derivada de la existencia de los servicios necesarios y de la propia consolidación de la urbanización en los terrenos adyacentes en Cillorigo de Liébana y en el propio Potes, reconocimiento que se había postergado en el Plan General ante la indefinición de la línea que separa ambos términos municipales impidiendo saber con certeza a qué Ayuntamiento le competía declararlo.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

### **I.3 - JUSTIFICACIÓN EXPRESA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES EN ROSCABAO**

La unidad de actuación se encuentra junto al municipio de Cillorigo de Liébana, en una zona que quedó sin regulación completa en el PGOU por encontrarse en conflicto de límites entre los dos términos municipales. La decisión adoptada de no otorgar una regulación completa del área en conflicto ya consideraba el hecho de que era viable su ordenación autónoma con respecto al resto del territorio municipal.

En el planeamiento de Cillorigo de Liébana estaba considerado como suelo urbano y en el de Potes se encontraba carente de regulación por su carácter conflictivo como hemos dicho.

El estudio económico efectuado determina la viabilidad económica de la actuación por sí misma sin necesidad de crear ninguna ordenanza específica sino por aplicación de una de las ordenanzas ya existentes en el planeamiento municipal vigente.

Desde el punto de vista de la ordenación se da remate a un núcleo urbano creado entre ambos municipios y se obtienen en la zona delimitada como perteneciente al término municipal de Potes unos equipamientos y espacios libres que permiten acercar el casco consolidado en el lugar a los estándares de calidad que la Ley del Suelo propugna conseguir.

El suelo considerado, a pesar de encontrarse dentro de una malla urbana, inmediato a zonas consolidadas precisa de una urbanización que conlleva considerarlo suelo no consolidado por la edificación.

La propuesta es coherente por otro lado con la ordenación del municipio aledaño, en cuanto al tipo de edificación y su ubicación, dando una respuesta de ordenación continuada y coordinada.

### **I.4 - INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

La modificación que se propone no responde solamente a la necesidad de ordenar íntegramente la totalidad del territorio municipal. A través de ella y mediante la posterior gestión de la unidad se obtendrá, además de un nuevo área de uso dotacional exclusivo, el ensanche del denominado camino viejo en su tramo inicial, precisamente el que da acceso a viviendas preexistentes, se obtendrá una zona de espacio libre público necesaria en un lugar ya edificado a ambos márgenes de la carretera nacional y un aparcamiento junto a dicha carretera nacional.

Finalmente se da respuesta a un problema de Liébana, intentando mantener en Potes a la población joven mediante la construcción de viviendas protegidas cuya oferta en la comarca es hasta la fecha inexistente o bien se daría respuesta en la zona lucrativa a las necesidades de equipamientos, como usos compatibles a acometer en la ordenanza de este tipo de suelo.

### **I.5 - EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación propuesta no tendrá efectos reseñables sobre el planeamiento vigente en el cual se insertará con levedad, dada su escasa relevancia en términos superficiales, volumétricos y de exigencias de capacidad de carga territorial.

Se aplica una ordenanza ya existente con una leve modificación que permite aumentar la densidad, sin incrementar la edificabilidad en caso de destinarse las viviendas que generan el incremento a menores de 30 años y mayores de 65 años y permitiendo equipar mejor una zona poblada del municipio en la que por cercanía se produce una flujo natural con la población del municipio vecino de Cillorigo de Liébana a la que también servirán los nuevos equipamientos que se crean.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

#### I.6 - DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La solución propuesta en la presente modificación puntual es la de calificar el suelo como rústico de protección ordinaria para la parcela edificada del sureste y como urbano no consolidado para la parcela del noroeste delimitando su correspondiente unidad de actuación.

La propia calificación como suelo urbano no consolidado supone la necesidad de delimitar una unidad de ejecución para su ámbito. Sin embargo y dado el escaso tamaño y el escaso volumen poco significativo en relación al conjunto del Plan General, se ha optado por una ordenación pormenorizada del ámbito ordenado a fin de evitar la necesidad de redactar un Plan Parcial. Se ordenan en consecuencia los volúmenes, alineaciones y viales de manera pormenorizada.

La ordenanza escogida para la zona urbana, teniendo en cuenta las características del terreno, su topografía y la edificación preexistente en las zonas adyacentes es la contemplada en el PGOU de Potes:

**- ZU-2.2 Residencial Ensanche para el suelo urbano no consolidado para uso dotacional privado** que admite además de la edificación aislada, la adosada o pareada. A esta ordenanza se le permite un incremento de densidad de hasta el 25% sobre la prevista con carácter general siempre que las viviendas se destinen a menores de 30 años y mayores de 65 años con acceso a vivienda protegida.

Con el desarrollo del sector no consolidado se obtendrán zonas de cesión pública para espacios libres y para equipamiento, plazas de aparcamiento junto a la carretera general N-621, un camino peatonal que conecta la calle Roscabao con el Camino Viejo y el ensanche de este camino viejo según la sección prevista en el viario 20-21.

La construcción existente ya en la zona con la misma topografía aconsejan que los volúmenes edificatorios se ubiquen en la parte más cercana al municipio vecino de Cillorigo de Liébana, zona más llana de la finca, más baja de la misma y más consolidada por la construcción de tipo residencial colectivo. Quedando la zona de fuerte pendiente invariable y destinada a parque y espacios libres.

La densidad y edificabilidad permitidas se ajustan y no alcanzan los límites previstos en el artículo 38 de la Ley 2/2001. Las previsiones de aparcamientos, zonas libres, cesiones etc, respetan también de la sección 2ª del Capítulo III del TÍTULO I de la Ley 2/2001.

Al ordenarse los volúmenes en la zona baja y semi-llana de la unidad que se delimita y junto a la zona macizada por la construcción se respetan asimismo las normas de aplicación directa. Se continúa la trama existente. La edificabilidad y densidad y la tipología edificatoria es equiparable a la existente en la zona adyacente.

El aumento de superficie destinada a vivienda de protección oficial se justifica en cuanto que la prevista en el PGOU de Potes está ligada al desarrollo de áreas de suelo urbanizable cuya ejecución no se prevé fácil o inmediata sin una iniciativa pública forzada.

Dado que el ámbito de la unidad que se delimita es de un único propietario se ha elegido el sistema de compensación para su desarrollo, al ser factible por dicha circunstancia una gestión de base privada.

La delimitación geográfica de la unidad se justifica por encontrarse la zona equipada por servicios que la hacen merecer la calificación de suelo urbano por el camino viejo una finca ya edificada y con fuertes pendientes, la carretera nacional N-621 y el municipio vecino de Cillorigo de Liébana.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

#### DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

El terreno se localiza en el límite norte del municipio de Potes, compuesto por la parcela de referencia 39055A002002700000YL, que posee una superficie total de suelo de 5.720 m<sup>2</sup>.

La finca es de pseudo-rectangular que linda por el norte con suelo urbano del municipio de Cillorigo de Liébana, por el sur con finca ajena rústica, por el este con parcela ajena y con vial público denominado Camino Viejo, y por el oeste se alinea con la carretera nacional N-621.

El terreno se encuentra elevado aproximadamente 6 metros sobre la carretera nacional sobre la que forma una pequeña meseta semillana que se transforma hacia el camino del este en pendiente pronunciada.

La promoción tomará los servicios urbanísticos de saneamiento, suministro de agua, de energía eléctrica y telefonía de la red existente junto al acceso del terreno.

#### CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Solar para Edificación de Viviendas Protegidas	1.420,0 m <sup>2</sup>	24,8%
Cesión para Viales y Aparcamientos Públicos	892,0 m <sup>2</sup>	15,6%
Cesión para ampliación del Camino Viejo	188,0 m <sup>2</sup>	3,3%
Cesión para Equipamientos de Sistemas Locales	525,0 m <sup>2</sup>	9,2%
Cesión para Espacios Libres llanos de Sistemas Locales y Generales	1.083,0 m <sup>2</sup>	18,9%
Cesión para Espacios Libres en pendiente	1.282,0 m <sup>2</sup>	22,4%
Cesión para Espacios Libres en talud de carretera	330,0 m <sup>2</sup>	5,8%
SUMA DEL SECTOR	5.720,0 m <sup>2</sup>	100,0%

#### SUPERFICIE CONSTRUIDA PREVISTA PARA USO RESIDENCIAL

Se proyectan dos bloques con una superficie construida total para uso residencial de **2.775,6 m<sup>2</sup>**, de los cuales 2.100,0 m<sup>2</sup> se correspondiente a los 2.288,0 m<sup>2</sup> otorgados por el aprovechamiento, y 675,6 m<sup>2</sup> del uso de las plantas de bajo-cubierta no computables.

No se considera para el cómputo la superficie construida bajo rasante para garajes y trasteros.

#### POBLACIÓN ESTIMADA

Para el cálculo y aplicación de los estándares del sector se estima una población de 96 personas correspondientes a 3 personas por vivienda.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

## 1.7 - JUSTIFICACIÓN DE CESIONES Y EQUIPAMIENTOS

### 1.7.1 - JUSTIFICACIÓN PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Según el artículo 40-1 de la LOTRUSCA se deberá prever una superficie de **espacios libres públicos de sistemas locales** no inferior a 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Se necesitan para por tanto para 2.775,6 m<sup>2</sup> un mínimo de 556 m<sup>2</sup> que deberán elevarse a **572 m<sup>2</sup> de espacios libres públicos de SSSL** por corresponderse con el 10% del total del sector.

Según el artículo 39-2 de la LOTRUSCA se deberá prever una superficie de **espacios libres públicos de sistemas generales** no inferior a 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada habitante. Considerando 96 habitantes es necesario prever **480 m<sup>2</sup> para espacios libres públicos de SSGG**.

La modificación puntual proyecta una superficie total de espacios libres públicos de 1.083 m<sup>2</sup>, que supera los 1.052 m<sup>2</sup> de la suma de los mínimos requerida.

Los espacios libres que se contabilizan para el cumplimiento de los estándares son exclusivamente los emplazados en la parte baja del sector y en una franja sobre el solar edificable, los cuales una vez urbanizados contarán con pendientes inferiores al 10% en más de un 80% de su ámbito.

Estos espacios libres reunirán las condiciones adecuadas para su destino final. Sus accesos e itinerarios tendrán la máxima accesibilidad cumpliendo la Ley 3/96 de supresión de barreras arquitectónicas.

El resto de los espacios libres denominados en pendiente o en talud de carretera suponen una cesión complementaria para plantaciones y senderos que permiten articular el espacio entre la Carretera Nacional y el Camino Viejo.

### 1.7.2 - JUSTIFICACIÓN PARA LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Según el artículo 40-2 de la LOTRUSCA se deberá prever una superficie de **equipamientos públicos de sistemas locales** no inferior a 12 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Se necesitan para por tanto para 2.850 m<sup>2</sup> un mínimo de **334 m<sup>2</sup> de equipamientos públicos de SSSL**.

Según el artículo 39-2 de la LOTRUSCA se deberá prever una superficie de **equipamientos públicos de sistemas generales** no inferior a 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada habitante. Considerando 96 habitantes sería necesario prever **480 m<sup>2</sup> para equipamientos públicos de SSGG**.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

No obstante debemos considerar también que el municipio de Potes dispone de una superficie de equipamiento para sistemas generales de 52.582 m<sup>2</sup> obtenida de contabilizar los equipamientos señalados en la memoria del PGOU y en su plano 2.3.1 y descrita en el cuadro siguiente:

Torre del Infantado. Admon. Cultural	560 m <sup>2</sup>
Bajos P. Cap. Palacios Servicios terciarios	500 m <sup>2</sup>
Correos	260 m <sup>2</sup>
Centro Sindical	300 m <sup>2</sup>
Centro de Salud	772 m <sup>2</sup>
Convento de San Raimundo. Admon. Cultural	1.116 m <sup>2</sup>
Colegio público Concepción Arenal	9.705 m <sup>2</sup>
Instituto Jesús del Monasterio	12.700 m <sup>2</sup>
Polideportivo y Piscinas Municipales	
Residencia de la 3ª Edad	3.765 m <sup>2</sup>
Cuartel de la Guardia Civil	1.466 m <sup>2</sup>
Cámara Agraria	2.450 m <sup>2</sup>
Matadero Municipal	496 m <sup>2</sup>
Escuelas antiguas	1.714 m <sup>2</sup>
Cementerio	4.193 m <sup>2</sup>
Iglesia	1.670 m <sup>2</sup>
Ferial y Estación de Autobuses	8.460 m <sup>2</sup>
Bolera	710 m <sup>2</sup>
Punto Limpio	1.745 m <sup>2</sup>
SUMA:	52.582 m <sup>2</sup>

Esta superficie de equipamiento de sistemas generales que posee el municipio de Potes sería suficiente para una población de 10.516 habitantes, quedando muy por encima de los 1.600 habitantes actuales y del posible crecimiento futuro. Por ello podemos estimar que también es suficiente para dar servicio a la población que residirá en las 32 viviendas que se emplazarán en el área.

La modificación puntual proyecta una superficie total de equipamiento público de 525 m<sup>2</sup>, que supera la mínima requerida para sistemas locales. La situación de borde dentro del municipio desaconseja la ubicación de equipamientos para sistemas generales. Los sistemas locales se destinaron a equipamiento deportivo (pista de padel, fronton etc), con construcciones empotradas y semienterradas que se adaptan a la pendiente del terreno.

Estos espacios para equipamiento público reunirán las condiciones adecuadas para su destino final. Sus accesos e itinerarios tendrán la máxima accesibilidad cumpliendo la Ley 3/96 de supresión de barreras arquitectónicas.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

### 1.7.3 - JUSTIFICACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Según el artículo 40-3 de la LOTRUSCA se deberán prever dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada 100m<sup>2</sup> de superficie construida. Se necesitan para por tanto para 2.775,6 m<sup>2</sup> un mínimo de 56 plazas de aparcamiento de las cuales 28 deberán ser públicas.

La modificación puntual prevé un mínimo de 60 plazas de aparcamiento, de las que al menos 28 serán plazas públicas exteriores en superficie.

### 1.7.4 - ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La modificación puntual proyectada tiene en cuenta la Ley de Cantabria 3/1996 de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación y el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

En los edificios existirán itinerarios accesibles fácilmente localizable que comunique al menos una entrada principal accesible con la vía pública y con las plazas accesibles de aparcamiento.

Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones se diseñan de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación no superiores al 6 por 100 disponiendo de una anchura no inferior a 1,80 metros que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.

Aunque el número de viviendas no llega al mínimo de 50 exigido, se prevén dos plazas de aparcamiento exterior para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida, reservadas permanentemente cercanas a los accesos peatonales. Dichas plazas estarán debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y con el de prohibición de aparcar a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida. Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros, de modo que permitan su correcta utilización por personas con movilidad reducida, incluidas aquéllas que se desplazan en sillas de ruedas.

### 1.7.5- ACTUACIONES EN EL PAISAJE

Los movimientos de tierra necesarios para la implantación de la actividad y de la edificación, cumplen con los requisitos del artículo 38 de las NUR:

- Los desmontes o terraplenes no tienen una altura superior a 2 metros, estableciéndose para las dimensiones superiores, soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supera los 2 metros, y la distancia entre los mismos es como mínimo de 2 metros de forma que la altura total se repartirá en varios bancales sucesivos, con un máximo de 3 en la misma parcela.
- La edificación separa su línea de fachada de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetan los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo en caso de necesidad, taludes de transición inferiores al 50 por 100 de pendiente.
- Los movimientos de tierra resuelven, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia o de afloramientos de aguas subterráneas.

Las actuaciones previstas se localizan en las zonas menos inclinadas de la parcela evitando ocupar las zonas de fuerte pendiente existentes.

Se actuará dando cumplimiento a todas las determinaciones de la memoria ambiental.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

#### **I.8 - COEFICIENTE DE PONDERACIÓN**

El uso autorizado es la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

No se prevén coeficientes de ponderación entre los distintos regímenes de protección pública al no poderse articular más de una parcela edificable en la unidad de ejecución.

#### **I.9 - DEBERES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Como dispone el artículo 100-b de la LOTRUSCA, Se cederán al municipio de Potes, libre de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los Sistemas Generales incluidos en la unidad de actuación.

Como dispone el artículo 100-d de la LOTRUSCA obliga a ceder al municipio de Potes, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento.

El uso previsto en la actuación es el de vivienda protegida no pudiendo resultar más de una parcela edificable, por lo que la cesión de aprovechamiento mediante entrega de parcela es inviable.

El destino a vivienda protegida de toda la construcción justifica y hace posible la monetarización que en cualquier caso es la única alternativa posible y cuyo importe habrá de ser determinado en el oportuno instrumento de gestión teniendo en cuenta el uso y el coste de urbanización.

#### **I.10 - TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La presente modificación se tramita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 2/2001 y no se cumplimenta el trámite de presupuestos iniciales y orientaciones básicas dada su escasa significación, peso y relevancia en el esquema de ordenación territorial municipal que no se ve alterado.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

**I.11 - RESULTADO DE LAS CONSULTAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA**

En su tramitación, la Modificación Puntual del PGOU de Potes en el Área de Roscabao ha tenido una fase de consultas e información pública conforme a la Ley 9/2006, por un plazo de 45 días contados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el BOC de 6 de noviembre de 2008. Durante el mismo periodo, el órgano con competencia sustantiva consultó personalmente a las siguientes Administraciones, organismos y público interesado:

Administración del Estado:

- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA. MINISTERIO DE FOMENTO (contestación escrito de fecha 21/01/2009) (Autorización de 26/07/2010)
- DELEGACIÓN DEL GOBIERNO (contestación escrito de fecha 11/02/2011)
- REGISTRO DE LA PROPIEDAD (sin contestación)

Administración de la Comunidad Autónoma:

- SECRETARÍA GENERAL DE SANIDAD Y SERVICIOS SOCIALES (contestación escrito de fecha 09/11/2010)
- DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD (contestación escrito de fecha 10/11/2010)
- DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE (contestación escrito de fecha 23/11/2010)
- DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA (contestación escrito de fecha 26/10/2010)
- SECRETARÍA GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO (sin contestación)
- DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS HIDRÁULICAS Y CICLO INTEGRAL DEL AGUA (sin contestación)
- DIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL (sin contestación)
- DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA (sin contestación)
- DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO RURAL (sin contestación)
- SECRETARÍA GENERAL DE INDUSTRIA Y DESARROLLO TECNOLÓGICO (sin contestación)
- DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO (sin contestación)

Administración Local:

- AYUNTAMIENTO DE CILLORIGO DE LIÉBANA (contestación escrito de fecha 07/02/2011)

Público interesado y empresas:

- ARCA (sin contestación)
- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN (sin contestación)
- EON (sin contestación)
- MARE (sin contestación)

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

**I.12 - INCORPORACIÓN DE LAS CONSULTAS AL DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN INICIAL**

**ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO**

**DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA. MINISTERIO DE FOMENTO**

Las alineaciones a la carretera Nacional 621 se establecieron con carácter con carácter indicativo y condicionado a la correspondiente autorización a una distancia mayor de 12 metros de la línea exterior de la calzada cumpliendo con el artículo 6.4.2 del PGOU de Potes.

La respuesta de la Demarcación de Carreteras del Estado a la consulta previa establecía una línea límite de la edificación de 25 metros del borde exterior de la calzada que hacía imposible el emplazamiento de la edificación en la parte llana de la finca.

Por ello se solicitó al ministerio de Fomento a reducción de la línea límite de edificación a 8 metros lineales desde la arista exterior de la plataforma en el tramo de 110 metros entre el kilómetro 149,050 y el kilómetro 149,160 de la carretera Nacional 621 a su paso por el inicio del término municipal de Potes desde el límite del municipio de Cillorigo de Liébana, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 del reglamento de carreteras determine provisionalmente la línea límite de edificación y sometió el correspondiente estudio de delimitación a información pública, resolviéndose favorablemente según informe que se acompaña como anexo emitido el 15 de julio de 2010 por el Ministerio de Fomento donde se establece:

Aprobar el expediente de información pública y fijar la línea límite de edificación de la carretera N-621 entre los PP.KK. 149+050 y 149+160, a su paso por el término municipal de Potes (Cantabria), a la distancia de 13,5 m desde la arista exterior de la calzada (8 m desde la arista exterior de la explanación coincidente con la cabecera del talud existente, por existir razones geográficas y socioeconómicas que así lo justifican, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.2 del Reglamento General de Carreteras. (R.D. 1812/1994, de 2 de Septiembre).

Se cumplirá la siguiente prescripción: En la zona de dominio público de la carretera no podrá existir ninguna edificación ni aparcamiento para vehículos.

El diseño final reflejado en el plano de la modificación puntual se ha adaptado a estas condiciones.

**DELEGACIÓN DEL GOBIERNO**

*Se señalan como administraciones afectadas la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino), la Demarcación de Carreteras de Cantabria (Ministerio de Fomento) y la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información (Ministerio de Industria, Turismo y Comercio).*

*Así mismo, se indican de forma genérica algunos aspectos a considerar en la Memoria Ambiental (consumo de energía, consumo de recursos naturales, intensidad del transporte, generación de residuos urbanos y peligrosos, emisiones a la atmósfera, salud y calidad ambiental, evaluación de los costes y beneficios económicos, medioambientales y sociales, efectos acumulativos de otros proyectos a afecciones a la Red Natura 2000). Finalmente, se señala la necesidad de elaborar un informe de sostenibilidad económica.*

Respecto a la necesidad de incorporar un informe de sostenibilidad económica, y dado el objetivo social de la modificación así como su escasa entidad espacial, el Ayuntamiento de Potes considera cumplida su viabilidad económica y social.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

## **ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA**

### **DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD**

*En el ámbito de sus competencias, esta Dirección General informa que la modificación puntual no afecta a terrenos de Dominio Público Forestal, a ninguno de los espacios incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria, ni a tipos de hábitats de interés comunitario de carácter prioritario, incluidos en el Anejo I de la Directiva Hábitat.*

### **DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA**

*Se señala la necesidad de disponer de informe sanitario para distintas actuaciones constructivas y el requisito de que la red de abastecimiento sea mallada, en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.*

El promotor entiende que, puesto que la Modificación no prevé la construcción de los elementos constructivos señalados en su informe, las indicaciones realizadas por esta Dirección General no resultan de aplicación. Así todo, en caso de cambiar las condiciones por alguna circunstancia sobrevenida y resultase necesario construir una red como la señalada, se solicitarían los informes correspondientes.

### **DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE**

*Esta Dirección General considera que el ISA no justifica adecuadamente las características urbanas de la zona, teniendo en cuenta su anterior naturaleza de suelo rústico y contar con pendientes medias del 35%. Por ello, solicita del promotor un análisis más pormenorizado que justifique suficientemente la necesidad de la modificación.*

Ante la solicitud de una mayor justificación del carácter urbano de los suelos afectados y de la ocupación de zonas de fuertes pendientes, el Ayuntamiento entiende que queda satisfecha dado el carácter urbano de los suelos contiguos y el carácter escarpado de la topografía del municipio.

### **DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA**

*Desde esta Dirección no se advierten afecciones derivadas de las Normas Urbanísticas Regionales (NUR) ni se considera necesario añadir más observaciones por razones de normativa de ordenación territorial, con la única excepción de la alusión al Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria (PLATERCANT) y al Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria ante el Riesgo de Inundaciones (INUNCANT), por los previsibles riesgos de inundaciones.*

En respuesta a las indicaciones relacionadas con el posible riesgo de inundación, el Ayuntamiento entiende que el ámbito se encuentra fuera del área de inundabilidad, lo cual queda confirmado con la cartografía que el mismo Ayuntamiento aporta. Concretamente, se señala que el ámbito de la Modificación Puntual se encuentra a una distancia mínima de 50 m del río Deva, del que lo separan varias edificaciones y la carretera N-621. De acuerdo a la ordenación propuesta, las edificaciones quedan a una distancia de 68 m y a una cota de +15 m del río.

## **RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

Además de los informes de las Administraciones públicas reseñados anteriormente, durante el periodo de información pública por un plazo de 45 días, no se han presentado alegaciones a la propuesta de Modificación Puntual.

## **INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, en su sesión de 31 de agosto de 2011, emitió un informe técnico previo a aprobación definitiva de modificación puntual solicitando aclaraciones y justificaciones.

Éstas se recogieron en una memoria complementaria, dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 53 y 56 de la Ley 2/2002, de 25 de junio, y justificándose el cumplimiento a otros aspectos recogidos en el informe referido. La memoria complementaria y las modificaciones en los planos se incorpora ahora a este texto refundido.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

### I.13 - SUFICIENCIA ECONÓMICA Y VIABILIDAD DE LA UNIDAD QUE SE DELIMITA

#### 1.13.1 - ESTUDIO ECONÓMICO DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y DE LA URBANIZACIÓN.

En el acuerdo de financiación de la comisión bilateral celebrada el 16 de febrero de 2010, relativa al área de urbanización prioritaria de suelo -Roscabao- en Potes, de la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se evaluó provisionalmente el coste de las actuaciones de urbanización en la cantidad de 122.890,2 euros; pudiéndose estimarse del siguiente modo:

	superficie	€/m <sup>2</sup>	total
Viaro y aparcamientos	960 m <sup>2</sup>	89,0 €/m <sup>2</sup>	85.440,0 €
Equipamiento	525 m <sup>2</sup>	10,0 €/m <sup>2</sup>	5.226,0 €
Espacios libres llanos	1060 m <sup>2</sup>	17,9 €/m <sup>2</sup>	18.974,0 €
Espacios libres en pendiente	1735 m <sup>2</sup>	7,6 €/m <sup>2</sup>	13.250,2 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>			<b>122.890,2 €</b>

#### 1.13.2 - ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

##### 1.- COSTE ECONÓMICO DE LA URBANIZACIÓN

La proximidad de todos los servicios hace que la urbanización tenga un coste relativamente reducido.

El valor máximo en venta de las viviendas de régimen autonómico asciende a 1.420.393,20 euros. El valor máximo en venta de las viviendas de régimen general asciende a 1.196.669,70 euros. El valor máximo en venta de garajes y trasteros 476.774,40 euros para los garajes en régimen autonómico y 401.678,40 euros los de régimen general. En total 3.495.515,70 euros.

El coste de urbanización supone el 3,52% del valor máximo en venta, ratio que se encuentra dentro de unos términos aceptables en edificación residencial.

##### 2.- COSTE DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

Los servicios se encuentran junto a la propia zona de la modificación ya implantados. El punto de recogida de basuras se encuentra a menos de 50 metros de distancia.

##### 3.- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

La actuación teniendo en cuenta el coste de la urbanización permite mantener el coste del terreno urbanizado por debajo del máximo legal del 15% del módulo de venta de viviendas protegidas.

##### 4- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La actuación es sostenible pues los servicios se encuentran implantados, mejorando la ratio de usuarios-coste de prestación. Los espacios libres en ladera serán tratados con especies vegetales autóctonas que no precisan de mantenimiento y únicamente supondrán costes de mantenimiento los senderos que serán tratados con materiales de bajo costo dada la condición de senda rural y que sufrirán un desgaste mínimo dada su condición de peatonal exclusiva.

### I.14 - PLAN DE ETAPAS

La ejecución de las obras de urbanización, dado que constituye un único polígono, se realizará en una sola etapa de 3 años de duración, a contar desde la aprobación de la Modificación puntual. No obstante, este plazo podrá prolongarse si fuese necesario por la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y edificación. Se propone el siguiente plan de etapas:

año	paso
2012	Aprobación del proyecto de urbanización y edificación
2012	Inicio de construcción de la urbanización, los sótanos y la mitad de las viviendas
2013	Finalización de la urbanización y de la primera mitad de las viviendas Inicio de la construcción de la segunda mitad de las viviendas
2014	Finalización de la segunda mitad de las viviendas

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

## I.15 - CONTROL AMBIENTAL

### I.15.1- TRAMITACIÓN DEL CONTROL AMBIENTAL INTEGRADO

La tramitación ambiental de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Potes referida al Área de Conflicto de Roscabao se inició con la remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística por parte del Ayuntamiento de la Memoria Resumen, con fecha 29 de enero de 2008, promovida inicialmente por la entidad mercantil "Esserdol, S.L.", que en octubre de ese mismo año cambia su denominación social por la de "Promociones y Desarrollos Dolnar, S.L."

Tras el preceptivo período de consultas previas, y en respuesta a los previsibles efectos sobre el medio ambiente de la modificación puntual, dicha Dirección General aprobó el Documento de Referencia con fecha de 5 de mayo de 2008, que fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 5 de junio de 2008, en el que se señalaban los aspectos medioambientales significativos a tener en cuenta por el promotor en la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), así como las consultas y la modalidad de exposición e información pública a efectuar.

El Ayuntamiento de Potes acordó en sesión de 9 de octubre de 2008 proceder a la aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Potes en el área de conflicto de Roscabao. El documento urbanístico, así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental, se sometieron a un período de información pública por los plazos establecidos en la Ley 9/2006 y Ley de Cantabria 17/2006, a partir del día siguiente a la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC 06/11/2008).

El 2 de marzo de 2011, el Ayuntamiento de Potes remitió a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística la documentación necesaria para la elaboración de la Memoria Ambiental, incluyendo el Documento de Aprobación Inicial, el ISA y el documento de toma en consideración del resultado de la exposición pública, así como el nuevo documento urbanístico en forma de texto refundido, fechado en noviembre de 2010.

El 3 de junio de 2011 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística formula y remite la Memoria Ambiental del la Modificación Puntual, cuyas medidas y determinaciones y las del Informe de Sostenibilidad ambiental se incorporan e integran en este documento a continuación.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

#### **I.15.2- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD**

Se indican a continuación diversos condicionantes y medidas concretas, destinadas a mejorar la protección del medio ambiente y la sostenibilidad, tanto en su proceso de construcción y urbanización, como en su entrada en servicio y funcionamiento futuro.

##### I.15.2.1 - MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL

Para los Proyectos de desarrollo y ejecución de la Modificación Puntual, se aportará la documentación ambiental que resulte de aplicación al ámbito correspondiente, conforme a la Memoria Ambiental, como condición previa para la obtención de la preceptiva licencia municipal.

Todas las medidas correctoras o preventivas que exijan su materialización en el terreno o su ejecución directa como unidad de obra, tanto para la fase de obra como de funcionamiento, deberán contar con su identificación y descripción, representación en los correspondientes planos, así como su valoración económica en el presupuesto de los diferentes proyectos de desarrollo. La actuación urbanizadora tendrá en cuenta la posible repercusión sobre los recursos e infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

El incremento de población derivado de la Modificación Puntual requerirá del necesario desarrollo de los correspondientes servicios urbanísticos e infraestructuras. En especial, será necesario acreditar la disponibilidad real del recurso agua y deberá garantizarse la capacidad de evacuación y tratamiento de las aguas residuales y pluviales. Para ello, el Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de las licencias de construcción de las viviendas a la verificación de este hecho asumiendo las responsabilidades derivadas del mismo.

Deberá garantizarse la supresión de todo riesgo tecnológico derivado de la existencia de líneas aéreas o subterráneas de energía eléctrica y gas, en concreto de alta presión, incluyendo también los depósitos o conducciones vinculadas a instalaciones de otros combustibles.

##### 1.15.2.3 - DETERMINACIONES DE APLICACIÓN SINGULAR PARA CADA FACTOR AMBIENTAL

A continuación se exponen las medidas ambientales específicas para cada factor ambiental. No obstante, para su correcta interpretación deben considerarse de forma conjunta e interrelacionada, por cuanto muchas de estas medidas tienen efectos sobre más de un factor y pueden beneficiarse de su acción sinérgica.

#### **MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA**

##### **Calidad del aire**

Por su cercanía a espacios habitados, durante las fases de excavación, urbanización y edificación se tomarán medidas tendentes a evitar y atenuar la concentración de partículas en suspensión. A tal objeto, las tareas de humectación de los viales y de zonas de tierra suelta incorporará aditivos no tóxicos al agua que aumenten la duración y eficacia del efecto antipolvo. La selección y dosificación de los citados aditivos garantizará la ausencia de riesgos de contaminación. Estas medidas serán extensibles al transporte y acopio de materiales.

##### **Calidad lumínica**

Los proyectos de urbanización y edificación incorporarán las determinaciones establecidas por la *Ley de Cantabria 6/2006, de 9 de Junio, de prevención de la contaminación lumínica*, el *Decreto 48/2010, de 11 de agosto*, que la desarrolla parcialmente, y el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*.

##### **Contaminación acústica**

El promotor deberá tener en cuenta los requisitos del Código Técnico de la Edificación respecto de la Protección Frente al Ruido (DB-HR).

Al objeto de reducir los previsibles impactos acústicos, el proyecto de urbanización incluirá medidas de aislamiento en las zonas de espacios libres, en forma de pantallas acústicas, que aminoren el nivel de ruido procedente de la carretera nacional N-621.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

#### MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SUELO Y LA GEOMORFOLOGÍA

##### *Conservación de tierras.*

La tierra vegetal afectada por las obras de urbanización será acopiada, intentando evitar volúmenes de altura superior a 1,5-2 m. En caso de no poder ser reutilizada toda la tierra en el propio ámbito de la modificación, se preverá una solución para su reutilización en otras obras o en labores de restauración o jardinería.

##### *Evitación / disminución de riesgos naturales.*

Los proyectos de desarrollo de la modificación elaborarán un estudio geotécnico específico que valore el riesgo real de deslizamiento y/o desprendimiento, y establezca, en su caso, las medidas encaminadas a evitar o reducir esos riesgos. En dicho estudio se primará el uso de técnicas de bioingeniería frente a soluciones más duras y de mayor impacto paisajístico como escolleras, muros de contención o gunitados, alternativas que deberán justificarse técnicamente.

Con carácter general, los desmontes o terraplenes no podrán tener una altura superior a 2 metros. En caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con bancales cuya altura no supere los 2 metros, la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros y pendientes inferiores al 100 por 100, de forma que la altura total se reparta en varios bancales sucesivos.

##### *Contaminación de suelos.*

En caso de ser necesario realizar durante las obras tareas de repostaje de la maquinaria, para evitar la contaminación del suelo se deberán disponer espacios específicamente diseñados para ello según lo previsto en la legislación aplicable.

Se racionalizará el uso de productos químicos y se promoverá el uso de aquellos ambientalmente mejores, sobre todo fertilizantes, biocidas, desencofrantes y aceites y grasas lubricantes con elevada biodegradabilidad y baja toxicidad. Para el caso de las labores de jardinería, se considerarán alternativas más respetuosas con el medio ambiente, las enmiendas de suelo y fertilizantes orgánicos (como el compost) sin turba, los fertilizantes nitrogenados de liberación lenta, las técnicas de control integral de plagas o los lubricantes altamente biodegradables.

#### MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA HIDROLOGÍA

##### *Calidad de las aguas*

El Proyecto de Urbanización correspondiente aportará una solución detallada e integral para el sistema de saneamiento, de tipo separativo, con el debido detalle constructivo, la necesaria justificación de caudales y el adecuado dimensionado, y se dará respuesta a las prescripciones de los organismos competentes en la materia, o las condiciones que se establezcan en las respectivas licencias o autorizaciones.

Con el fin de reducir el impacto sobre la capacidad de infiltración del agua de lluvia y los patrones naturales de escorrentía, el Proyecto de Urbanización incorporará medidas constructivas específicas para reducir el porcentaje de impermeabilización de las superficies de los aparcamientos, viales y espacios libres públicos y para implantar soluciones de drenaje sostenible de forma combinada con el sistema de drenaje tradicional propuesto. Recogerá con el suficiente detalle estas medidas y los criterios para verificar su cumplimiento y adecuada ejecución.

#### MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y FAUNA

Con el objeto de evitar la contaminación del río Deva a consecuencia de la generación de sólidos en suspensión en las excavaciones previstas, se colocarán fardos de paja, geotextiles, o cualquier otro sistema de contención, junto a la N-621 que eviten la difusión de dichos elementos en suspensión y la posible afectación a la carretera, viviendas contiguas y riberas del río Deva.

En el caso de los espacios libres de uso público, el Proyecto de Urbanización incluirá un capítulo correspondiente a jardinería que concretará su tratamiento particular en lo referente al diseño de plantaciones, selección de especies y sistema de riego. Se favorecerá en todo caso la utilización de especies vegetales adecuadas a las especiales condiciones climáticas de la comarca, propias de ambientes mediterráneos en sus zonas bajas, teniendo en cuenta los condicionantes impuestos por la orientación norte, la elevada pendiente y la existencia de suelos esqueléticos.

Así mismo, y como criterio complementario para la selección de especies vegetales, se valorarán la adaptación al mínimo consumo de agua y su eficiencia hídrica, la capacidad de fijación de CO<sub>2</sub> u otros contaminantes atmosféricos, el interés para la fauna, su riesgo alérgico y el valor estético.

En ningún caso podrán plantearse el uso de especies alóctonas con carácter invasor.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

#### MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán los desniveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición inferiores al 50% de pendiente.

##### *Uso, forma e imagen exterior de las futuras edificaciones*

Se respetará la integración visual, siguiendo las ordenanzas del PGOU de Potes. El cromatismo de las edificaciones y a la utilización de materiales evitarán los colores disonantes en cerramientos y cubiertas.

Con carácter general, la composición de los elementos fundamentales de las fachadas deberá responder a la tipología, materiales y colores del entorno. Los parámetros básicos del volumen edificado se ajustarán a los edificios colindantes en cuanto a las líneas de alero, de cumbrera, de forjado, de ejes de fachada y de anchura de la misma, así como las pendientes de cubierta.

En el área de equipamiento el destino y la forma de los edificios, se regulará según lo especificado en las ordenanzas del PGOU de Potes. En el caso de que se prevea nueva edificación, su volumen se acoplará a las especiales condiciones topográficas de la ladera en la que se ubica. Su altura máxima, y su volumen será significativamente más reducido que los volúmenes de cada uno de los bloques de viviendas previstos.

##### *Uso, forma e imagen exterior de los futuros viales.*

Al objeto de mejorar las condiciones de uso y aspecto de los viales interiores, se diseñan de manera que conectan con el sistema de espacios libres, con las oportunas plantaciones que integran y minoran el impacto de las áreas destinadas a aparcamiento. El diseño de estas plantaciones urbanas tendrán en cuenta la orientación de los viales y su efecto sobre las condiciones de soleamiento.

##### *Condiciones de diseño de los espacios libres.*

Sin perjuicio del artículo 7.5 de las NUR, se procurará la funcionalidad de los espacios libres, o al menos de una parte significativa de los mismos, teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por la topografía. Para ello, la nueva ordenación de los denominados espacios libres llanos evitará la existencia de pequeños taludes y ámbitos de poco fondo, alargados y estrechos, sin funcionalidad ninguna, ubicando dichos espacios en zonas con pendientes mínimas y espacios amplios.

#### MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Si durante los diferentes trabajos de ejecución apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, la empresa responsable de las obras, las subcontratas, y/o las direcciones facultativas deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato, se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación y, si procede, la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso la actividad no se reanuda en tanto en cuanto no exista una comunicación del Servicio mencionado.

#### MEDIDAS PARA LA CORRECTA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

El Proyecto de Urbanización y los Proyectos Técnicos de desarrollo incluirán un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (RCDs) previsto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

El Proyecto de Urbanización y los Proyectos Técnicos de desarrollo deberán identificar el espacio dedicado a la gestión de residuos durante las obras. Deberá ser acondicionado para evitar la contaminación del suelo, garantizar la protección de las inclemencias del tiempo, contener posibles derrames o vertidos y evitar la mezcla de diferentes residuos peligrosos entre sí o de estos con los que no tengan tal consideración.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

#### MEDIDAS PARA FACILITAR EL AHORRO Y EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE AGUA Y ENERGÍA

Los proyectos de desarrollo de la Modificación Puntual incorporarán de forma efectiva y clara objetivos específicos para fomentar el ahorro y eficiencia energética, con sus correspondientes medidas o recomendaciones. Para ello, y con carácter de mínimos, se deberán incorporar medidas para favorecer el uso de energías renovables tanto en la urbanización como en las instalaciones interiores de la edificación.

Respecto al ahorro energético, se contemplarán las siguientes soluciones que reduzcan el consumo y sistemas que evalúen su eficiencia:

- Fomento de la iluminación, el soleamiento y la ventilación natural en las edificaciones.
- Fomento de las luminarias de bajo consumo, en los espacios públicos y las edificaciones, con especial atención al sistema de alumbrado de los espacios públicos, así como de las zonas comunes o mancomunadas privadas, en los que se deberá utilizar luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa para regular el apagado y el encendido.
- Fomento de la implantación de sistemas de telecontrol y eficiencia energética del alumbrado público para poder determinar en todo momento su situación operativa, su consumo real y los posibles fallos que se produzcan.
- Se primará el uso de las energías renovables.

Se seguirán criterios bioclimáticos en la edificación (ubicación, orientación, tipología, entorno...).

Se darán preferencia a aquellos materiales de construcción de bajo consumo energético y que no produzcan residuos tóxicos en su producción y en su eliminación, y que sean reciclables.

Se incluirán medidas destinadas a la reutilización y reciclado de agua durante las obras, como la utilizada en limpieza y riego de viales. Se aplicarán los mismos criterios de ahorro, eficiencia, almacenamiento y reutilización en las instalaciones provisionales al servicio de la higiene de los trabajadores.

Se incorporarán objetivos mínimos de ahorro y reutilización de las aguas, de modo que todas las edificaciones integren e incorporen una red separativa, pudiendo incluirse previsiones de acopio y almacenamiento de recursos hídricos procedentes de la lluvia.

Los sistemas de riego que, en su caso se incorporen, deberán permitir el uso de agua reutilizada de lluvia que pueda ser capturada por las cubiertas de los edificios.

#### MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Con el objeto de mejorar la continuidad de la movilidad peatonal, el Proyecto de Urbanización incluirá en sus determinaciones y actuaciones medidas que garanticen la existencia de una acera peatonal a lo largo de la N-621 en dirección a Potes, y que conecte sin solución de continuidad con las ya existentes.

Así mismo, y en relación con la accesibilidad universal se cumplirá la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En relación con lo anterior, se prevé la acera que garantiza el desembarco desde las plazas de aparcamiento próximas al talud, así como la comunicación peatonal desde estas plazas de aparcamiento hasta la N-621 y la zona de espacios libres y equipamientos.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

### **I.15.3 - PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL**

El programa de seguimiento ambiental tiene por objeto garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas, protectoras y correctoras especificadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y a los contenidos, determinaciones y condicionantes de la Memoria Ambiental; así como realizar un análisis de los efectos de la planificación urbanística y detectar efectos no previstos.

El programa de seguimiento ambiental tiene como principales objetivos los siguientes:

- Controlar el grado de aplicación de las medidas propuestas en el ISA.
- Comprobar la eficacia de las medidas correctoras propuestas en el ISA.
- Identificar impactos no previstos en el ISA.
- Prever medidas complementarias.

#### **1 - RESPONSABILIDAD DEL SEGUIMIENTO**

La ejecución del Programa de Seguimiento Ambiental (PSA) es responsabilidad del promotor de la Modificación Puntual, Promociones y Desarrollos Dolnar, S.L.", quien lo llevará a efecto con personal propio, o mediante asistencia técnica. Para ello, se nombrará una Dirección Ambiental de Obra que se responsabilizará de la realización del PSA, de la emisión de los informes técnicos periódicos sobre el grado de su cumplimiento, y de su remisión al órgano ambiental con competencia ambiental que lo solicite.

La contrata, por su parte, nombrará a un técnico que será el responsable de la ejecución de las medidas correctoras, y de proporcionar al titular del proyecto la información y los medios necesarios para el correcto cumplimiento del PSA.

#### **2 - METODOLOGÍA**

Con carácter previo al comienzo de las obras, la contrata entregará al titular del proyecto un manual de buenas prácticas ambientales. Este manual incluirá todas las medidas tomadas por la Dirección y el Responsable Técnico de Medio Ambiente para evitar impactos derivados de la gestión de las obras.

Entre otras determinaciones incluirá:

- Prácticas de control de residuos y basuras. Se mencionarán explícitamente las referentes a control de aceites usados, envolturas de materiales de construcción, plásticos, maderas, etc.
- Actuaciones prohibidas, mencionándose explícitamente los vertidos de aceites usados, aguas de limpieza de hormigoneras, escombros, plásticos y basuras en general.
- Prácticas de conducción, velocidades máximas y obligatoriedad de circulación por accesos estipulados en el plan de obras.
- La realización por parte del Técnico de Medio Ambiente de un Diario Ambiental de la obra en el que se anotarán las operaciones ambientales realizadas y el personal responsable de cada una de ellas y de su seguimiento.

Este manual deberá ser aprobado por el Director Ambiental de la obra y ampliamente difundido entre todo el personal. Con carácter específico, para cada uno de los aspectos concretos a vigilar, se indicará:

- Objetivo.
- Fase del proyecto.
- Indicador de realización.
- Valor umbral, cuando sea posible.
- Calendario de medida.
- Duración del seguimiento.

Por otra parte, se tendrá en cuenta, toda la normativa vigente en la Unión Europea, Estado Español, comunidad autónoma de Cantabria y ayuntamiento de Potes, que guarde relación con el medio, acción o efecto sometido a vigilancia y control ambiental. Por lo tanto, el Contratista deberá acreditar que cuenta con la debida asesoría en la materia.

Mensualmente, y por parte del Contratista, se presentará a la Dirección, un informe técnico con relación a las actuaciones y posibles incidencias con repercusión ambiental que se hayan producido. Asimismo, se señalarán el grado de ejecución de las medidas correctoras, y el grado de eficacia de dichas medidas. En caso de ser los resultados negativos, se estudiará y presentará una propuesta de nuevas medidas correctoras o protectoras.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

### **3 - ASPECTOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO.**

Los criterios que se manejaron para la selección de los aspectos concretos que fueron objeto de control y vigilancia fueron los siguientes:

- Impactos calificados de negativos severos.
- Impactos calificados de negativos moderados, cuando la recuperación del elemento o proceso afectado pudiera llevar un cierto tiempo.
- Impactos negativos con propuesta de medidas correctoras-protectoras cuyo grado de eficacia requiera efectuar labores de control.
- Impactos que considerándose compatibles o incluso improbables, según la información y los estudios realizados, requieran de vigilancia ambiental como medida preventiva, siendo ejemplo de esta situación el control y vigilancia del patrimonio arqueológico.

#### **3-A- SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS Y OCUPACIÓN DE ESPACIO.**

• **OBJETIVO 1:** Optimizar la ocupación de espacio por las obras y los elementos auxiliares, para ocupar el mínimo espacio y reducir los riesgos de accidentes.

• **Fase del proyecto:** Construcción.

• **Indicador:** longitud correctamente señalizada en relación con la longitud total del perímetro correspondiente a las zonas de ocupación, elementos auxiliares y caminos de acceso dentro de la zona de obra, así como balizamientos tanto terrestres como del medio marítimo.

• **Calendario:** Control previo al inicio de las obras y verificación mensual durante la fase de construcción.

• **Valor umbral:** Menos del 20% del total de las señalizaciones y balizamientos correctamente indicados a juicio de la Dirección Ambiental de Obra.

• **Momento de análisis del valor umbral:** Cada vez que se realiza la verificación.

• **Medidas:** Reparación o reposición de la señalización.

• **Duración del seguimiento:** Toda la fase de construcción.

• **OBJETIVO 2:** Evitar daños y riesgos producidos por la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas.

• **Fase del proyecto:** Construcción.

• **Indicador:** Circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas.

• **Calendario:** Al menos semanal.

• **Valor umbral:** Presencia de vehículos de obra fuera de las zonas señalizadas.

• **Momento de análisis del valor umbral:** En cada verificación.

• **Información a proporcionar por parte del contratista:** Se anotarán en el Diario Ambiental de la obra todas las incidencias en este aspecto y justificación en su caso.

• **Duración del seguimiento:** Todo el tiempo que dure la fase de construcción.

• **OBJETIVO 3:** Restauración de las zonas ocupadas por las obras.

• **Fase del proyecto:** Construcción.

• **Indicador:** Porcentaje de superficie de zonas restringidas sin restaurar o de manera inadecuada.

• **Calendario:** Al finalizar cada ocupación.

• **Medida:** Restauración a su estado inicial de las zonas ocupadas y en las que no se hayan realizado estas labores.

• **Información a proporcionar por parte del contratista:** El Diario Ambiental de la obra contendrá una ficha que adjunte material gráfico sobre:

a) La situación "sin" proyecto.

b) La situación mientras la ocupación.

c) La situación tras la finalización de las obras.

• **Duración del seguimiento:** Fase de construcción.

#### **3- B – GESTIÓN DE RESIDUOS**

• **OBJETIVO:** reciclaje y gestión de residuos de la construcción.

• **Fase del proyecto:** Construcción.

• **Indicador:** Tierras sobrantes de la excavación y residuos pétreos, no pétreos y peligrosos.

• **Calendario:** Seguimiento diario.

• **Valor umbral:** Se seguirá el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (RCDs) previsto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

• **Medidas complementarias:** Prevención de generación, separación de tipos, reutilización, reciclaje y/o tratamiento y depósito..

• **Duración del seguimiento:** Todo el tiempo que dure la fase de construcción.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

### 3-C- CALIDAD DEL AIRE

- **Objetivo 1:** Mantener el aire libre de polvo.
- **Fase del proyecto:** Construcción.
- **Indicador:** Presencia evidente de polvo.
- **Calendario:** Diaria durante los periodos secos y en todo el periodo estival.
- **Valor umbral:** Presencia ostensible de polvo por simple observación visual según criterio del Director Ambiental de la Obra.
- **Medidas complementarias:** Incremento de la humectación en superficies polvorientas.
- **Duración del seguimiento:** Todo el tiempo que dure la fase de construcción.

### 3-D- CALIDAD DE LAS AGUAS

- **Objetivo 1:** evitar vertidos accidentales al río Deva procedente de las obras.
- **Fase del proyecto:** Construcción
- **Indicador:** Generación de sólidos en suspensión en las excavaciones previstas.
- **Calendario:** Control al menos quincenal.
- **Valor umbral:** Presencia de materiales sólidos en suspensión.
- **Momento del análisis del valor umbral:** Comienzo y final de las obras, mediante observación de "visu" por técnico competente.
- **Medidas complementarias:** Incremento de la humectación en superficies polvorientas, colocación de pantallas, geotextiles, o cualquier otro sistema de contención.
- **Información a proporcionar por el contratista:** El responsable Técnico de Medio Ambiente informará con carácter de urgencia a la Dirección de cualquier vertido accidental.
- **Duración del seguimiento:** Hasta la finalización de las obras.

### 3-E-VEGETACIÓN

- **OBJETIVO:** Optimizar la ocupación de espacio para minimizar y controlar la afectación a las comunidades biológicas.
- **Fase del proyecto:** Construcción.
- **Indicador:** longitud correctamente señalizada en relación con la longitud total del perímetro correspondiente a las zonas de ocupación, elementos auxiliares y caminos de acceso dentro de la zona de obra, así como balizamientos.
- **Calendario:** Al menos semanal.
- **Valor umbral:** Presencia de vehículos de obra fuera de las zonas señalizadas.
- **Momento de análisis del valor umbral:** En cada verificación.
- **Información a proporcionar por parte del contratista:** Se anotarán en el Diario Ambiental de la obra todas las incidencias en este aspecto y justificación en su caso.
- **Duración del seguimiento:** Todo el tiempo que dure la fase de construcción.

### 3-F- PROTECCIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOSIEGO PÚBLICO

- **OBJETIVO 1:** Control del tráfico de vehículos pesados en las vías urbanas de acceso a la obra.
- **Fase del proyecto:** Construcción.
- **Indicador:** Tráfico de vehículos.
- **Valor umbral:** Se limitará el tráfico de camiones, para evitar en todo momento la congestión por las vías urbanas, en la medida que determinen las autoridades competentes.
- **Duración del seguimiento:** Toda la fase de construcción.
  
- **OBJETIVO 2:** Control de los niveles sonoros.
- **Fase del proyecto:** Construcción y explotación.
- **Indicador:** Leq (Nivel continuo equivalente) expresado en dB(A), en zonas habitadas próximas.
- **Calendario:** Mensualmente en fase de construcción.
- **Valores umbrales:** Se aplicarán las disposiciones municipales y en su defecto los siguientes niveles umbrales para áreas urbanas y residenciales:
  - Entre las 8 y las 22 horas 55 dB(A)
  - Entre las 22 y las 8 horas 45 dB(A)
- **Medidas:** Revisión de las medidas correctoras. Si fuese necesario, se estudiarán y adoptarán medidas complementarias.
- **Duración del seguimiento:** Durante toda la fase de construcción, y de manera permanente, en fase de explotación.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

### **3-G- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

- **OBJETIVO:** Protección del patrimonio arqueológico.
- **Fase del proyecto:** Construcción.
- **Observaciones:** Si durante los diferentes trabajos de ejecución apareciera algún yacimiento, hallazgo o indicio que pudiera tener una trascendencia arqueológica de importancia, se deberán paralizar con carácter cautelar todas las labores que pudieran afectarle. Con carácter inmediato, se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural un informe de lo encontrado, para su valoración y determinación y, si procede, la realización de una excavación de urgencia para la recuperación y estudio de los restos arqueológicos. En todo caso la actividad no se reanudará en tanto en cuanto no exista una comunicación del Servicio mencionado. Se contratará asistencia técnica adecuada, con la titulación pertinente y demostrada experiencia en el campo de la arqueología. Esta asistencia deberá redactar el programa de seguimiento a realizar: objetivos particulares, indicadores, calendario, valor umbral, medidas, etc...

### **3-H- RIESGO DE CONTAMINACIÓN POR VERTIDO.**

Los sistemas de prevención contra los riesgos de contaminación por accidentes, deberán estar sujetos a la vigilancia y control por parte de la administración correspondiente en la manera prevista por la legislación en la materia.

### **4- INFORMES TÉCNICOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.**

Los informes a elaborar serán redactados por el titular del proyecto y remitidos a la autoridad sustantiva, teniendo derecho a recabar esta información la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Los tipos y momentos de redacción de los informes, serán los siguientes:

#### **1) Acta de comprobación del replanteo.** Se redactará un informe que incluirá:

- Mapa con la delimitación definitiva de todas las áreas afectadas por las obras.
- Manual de buenas practicas ambientales de la obra definido por el contratista, así como el plan de rutas y el plan de accesos.
- Permisos para la ocupación de espacio, así como cualquier otro permiso necesario para la realización de las obras.

#### **2) Antes del Acta de recepción provisional de las obras.** Se redactará un informe que incluirá al menos:

- Desmantelamiento de todas las actuaciones que correspondan a elementos auxiliares de las obras definidos como temporales.
- Retirada de todos los elementos de delimitación de las obras.
- Ejecución de tareas de restauración y reposición de servicios.
- Justificación de cualquier modificación sobre lo previsto en el Estudio de Impacto Ambiental.
- Medidas adaptadas y definición de las correspondientes acciones de vigilancia y control ambiental.
- Informes sectoriales sobre el resultado, e incidencias de las medidas de protección, prevención, correctoras y compensatorias realizadas:
  - Informe sobre las medidas de protección de la calidad del aire.
  - Informe sobre las medidas en relación con la protección de la calidad del agua.
  - Informe sobre las medidas de protección de las condiciones de sosiego publico.

#### **3) Informes especiales**

Ante cualquier situación excepcional que pueda suponer un riesgo de deterioro de cualquier factor ambiental, se presentaran informes especiales. Se prestara atención especial a las siguientes situaciones:

- Accidentes producidos en la fase de construcción con consecuencias ambientales negativas.
- Procesos de erosión, sedimentación, desestabilización.
- Congestión del tráfico por las vías urbanas.
- Pérdida de calidad de las aguas.

---

Redactado y firmado en Potes, a 20 de octubre del 2.011



Máximo Díaz Sánchez  
Arquitecto

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

**SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**SUNC-4 ROSCABAO**

**DATOS GENERALES**

Identificación	SECTOR SUNC-4 "ROSCABAO"
Plano	

**PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN**

Sistema de Actuación	Compensación
Plazo	4 años

**PARÁMETROS**

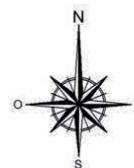
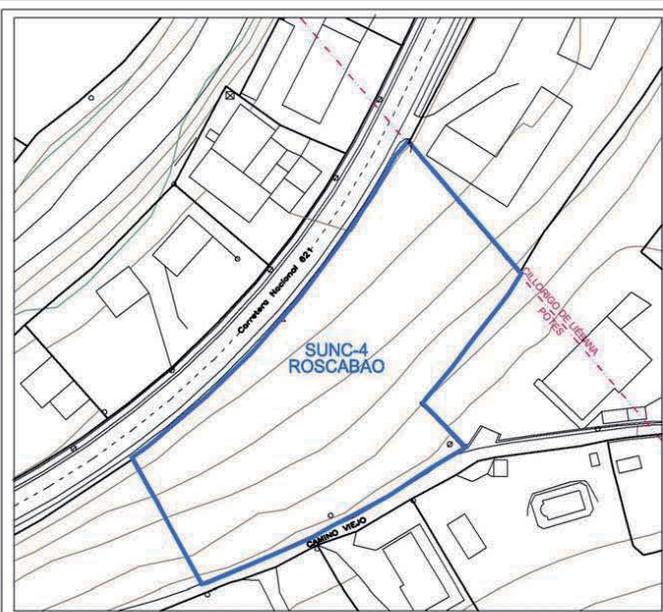
Superficie Bruta	5.720 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso	Residencial para Vivienda Protegida 50% Régimen Autonómico 50% Régimen General
Densidad	50 viv/Ha
Tipología	Bloque abierto
Número de plantas	B + 1 + Bajo-cubierta
Cesiones	Parking 752 m <sup>2</sup> Ampliación de vial 188 m <sup>2</sup> Espacios Libres 2.735 m <sup>2</sup>
Reserva de equipamiento	525 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	2/100 m <sup>2</sup> <small>construidos</small>

**OBSERVACIONES**

- Ordenanza de referencia: Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.2-VP. Uso exclusivo para vivienda protegida.
- El desarrollo de este sector llevará aparejada la ampliación del camino viejo según la sección prevista en el viario 20-21.
- Al menos la mitad de las plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.
- Los espacios libres se ubicarán en el extremo suroeste del sector conectando la zona de aparcamientos con el camino viejo mediante vial peatonal.
- La Densidad podrá aumentarse un 25% siempre que las viviendas se destinen a menores de 30 años y mayores de 65 años con acceso a vivienda protegida

<b>PGOU DE POTES</b> <b>DOCUMENTO PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b> <b>SUNC-4</b>
--	--

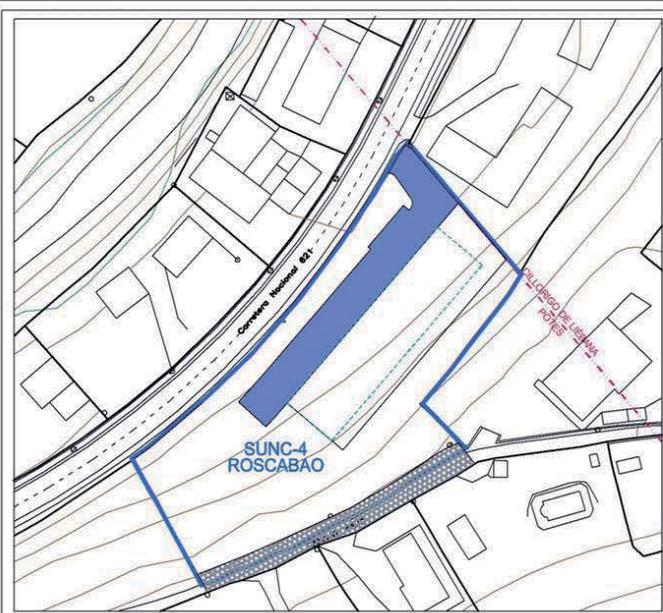
**PLANO DE PARCELA - ESTADO ACTUAL**



LÍMITE DE SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ESCALA 1:1500

**PLANO DE PARCELA - ACTUACIÓN**



Red Vial Municipal con carácter vinculante



Parking



Área de movimiento de la edificación



JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

## INFORMES SECTORIALES

**DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA. MINISTERIO DE FOMENTO**  
(contestación escrito de fecha 21/01/2009) (Autorización de 26/07/2010)

**SECRETARÍA GENERAL DE SANIDAD Y SERVICIOS SOCIALES**  
(contestación escrito de fecha 09/11/2010)

**DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD**  
(contestación escrito de fecha 10/11/2010)

**DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE**  
(contestación escrito de fecha 23/11/2010)

**DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA**  
(contestación escrito de fecha 26/10/2010)

**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO.**  
(Informe previo a aprobación definitiva de fecha 2/9/2011)

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA. MINISTERIO DE FOMENTO  
(contestación escrito de fecha 21/01/2009) (Autorización de 26/07/2010)



MINISTERIO  
DE FOMENTO



DIRECCIÓN GENERAL  
DE CARRETERAS  
DEMARCACIÓN  
DE CARRETERAS  
DEL ESTADO  
EN CANTABRIA

FECHA

Santander, 21 de Enero de 2.009

DESTINATARIO:

**Excmo. Ayuntamiento de la  
Villa de Potes**

**39570-POTES (CANTABRIA)**

ASUNTO:

**PROYECTO: Modificación Puntual del PGOU de Potes en el Área de Conflicto de Roscabao".  
Informe vinculante.**

Recibido en esta Demarcación de Carreteras escrito de ese Ayuntamiento, de fecha 12 de Enero de 2.009, acompañado del documento urbanístico sobre la modificación del PGOU del asunto, visado en 12 de Agosto de 2.008 se comunica lo siguiente:

1º.- El proyecto de modificación puntual se desarrolla sobre terrenos calificados como Suelo Rústico de Protección Ordinaria, recogiendo así el propio documento presentado en su Plano 1 a, "Situación P.G.O.U. Estado actual"

2º.- En base a lo anterior, en dichos terrenos, la línea límite de edificación debe situarse a 25 metros del borde exterior de la calzada.

3º.- La franja delimitada como de dominio por la vigente Ley de Carreteras, en virtud de lo dispuesto en su artículo 21, no podrá ser ocupada ni modificada en ningún caso por obras o instalaciones de la urbanización proyectada.

Por todo lo anterior y a tenor de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley de Carreteras, debe informarse **desfavorablemente** el documento presentado ante esta Demarcación de Carreteras denominado como "Modificación Puntual del P.G.O.U. de Potes en el Área de Conflicto de Roscabao"

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS  
DEL ESTADO EN CANTABRIA.



Fdo: Vicente Revilla Durá.

C/ VARGAS, 53  
39071 SANTANDER  
TEL: 942 37 11 11  
FAX: 942 37 24 12

CVE-2012-93

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18



O F I C I O		MINISTERIO DE FOMENTO DEMARCACIÓN DE CARRETERAS		DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CANTABRIA
SREF.		26 JUL. 2010		C/ Vargas, 53 - 9ª Planta
NREF.	LLE-S-2010-001	Nº ENTRADA	Nº SALIDA	39071 SANTANDER
FECHA	19/07/2010	004433		

ASUNTO SOLICITUD DE REDUCCIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA CN-621 EN POTES (CANTABRIA)

INTERESADO AYUNTAMIENTO DE POTES (CANTABRIA) Y PROMOCIONES Y DESARROLLOS DOLNAR, S.L. (ANTIGUA ESSERDOL, S.L.)

En relación con el asunto de referencia, se le comunica que el Secretario de Estado de Planificación e Infraestructuras ha resuelto, con fecha de 15 de julio de 2010, lo siguiente:

- I. **Aprobar el expediente de información pública y fijar la línea límite de edificación de la carretera N-621 entre los PP.KK 149+050 y 149+160, a su paso por el término municipal de Potes (Cantabria), a la distancia de 13,5 m desde la arista exterior de la calzada (8 m desde la arista exterior de la explanación coincidente con la cabecera del talud existente, por existir razones geográficas y socioeconómicas que así lo justifican, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.3 de la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras y el artículo 85.2 del Reglamento General de Carreteras.(R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).**

Se cumplirá la siguiente prescripción:

- En la zona de dominio público de la carretera no podrá existir ninguna edificación ni aparcamiento para vehículos.

En función de lo dispuesto en el Art. 3-3 del Real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto, sobre adecuación a la Ley 30/1992 de las normas reguladoras de los procedimientos de autorizaciones, la presente resolución pone fin a la vía administrativa, por lo que según lo establecido en el artículo 116 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999, contra la misma podrá interponerse el recurso potestativo de reposición ante el Sr. Director General de Carreteras, en el plazo de un mes o bien, directamente en el plazo de 2 meses el contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sin que,

CYE para su conocimiento y efectos procedentes.  
Santander, 23-7-10  
EL JEFE DE LA DINAMICA DE TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN DEL PASADIZO DE LA CASTELLANA, 67  
28071 MADRID

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

SOLICITUD DE REDUCCIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA CN-621 EN POTES (CANTABRIA)

de haberse interpuesto el potestativo de reposición, pueda formularse el contencioso administrativo hasta la resolución expresa o desestimación presunta de aquel.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, con el ruego del traslado a los interesados.

Madrid, a 20 de julio de 2010

EL JEFE DE ÁREA  
DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN



Fdo: Eladio Lanzás Merino



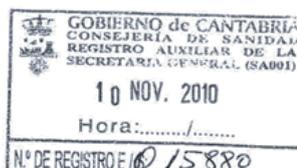
JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

**SECRETARÍA GENERAL DE SANIDAD Y SERVICIOS SOCIALES**

(contestación escrito de fecha 09/11/2010)



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA  
CONSEJERÍA DE SANIDAD



En contestación a su oficio de 8-09-10 registrado, relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Potes, en el Área de Conflicto de Roscabao, se acompaña a este escrito el informe emitido por parte de la Dirección General de Salud Pública.



Santander, 9 de Noviembre de 2010

LA SECRETARIA GENERAL,

Edo. M<sup>a</sup> Cruz Reguera Andrés

Excmo. AYUNTAMIENTO DE POTES  
Plaza Capitán Palacios, S/N  
39570 POTES

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18



**EVALUACION AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS. Modificación Puntual de las NN. SS. en el Área de conflicto de Roscabao.**

**Promotor: ESERDOL, SL**

Revisado el documento de la Modificación Puntual del PGOU de la Villa de Potes en el Área de Conflicto de Roscabao y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, aprobados inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de 11 de diciembre, de control ambiental integrado, se informa lo siguiente en relación con la competencia de la Dirección General de Salud Pública en materia de vigilancia de la calidad sanitaria del agua de consumo humano:

En todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 metros), depósito o remodelación de lo existente, se requiere informe sanitario vinculante a realizar por parte de la autoridad sanitaria previa petición del titular. También es requisito que la red de abastecimiento sea mallada, en cumplimiento a lo establecido en el RD 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Santander, a 4 de noviembre de 2010



Mª Ángeles Lumbreras Fdez. Nograro  
JEFA DE SECCION DE SANIDAD AMBIENTAL

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

**DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD**  
(contestación escrito de fecha 10/11/2010)



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA  
CONSEJERÍA DE DESARROLLO RURAL,  
GANADERÍA, PESCA Y BIODIVERSIDAD  
DIRECCIÓN GENERAL DE BIODIVERSIDAD  
C/ Calderón de la Barca, 4  
Teléfono 942 29 76 05  
39071 - SANTANDER



GOBIERNO de CANTABRIA  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO RURAL, GANADERÍA, PESCA Y BIODIVERSIDAD  
REGISTRO DELEGADO DE LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE BIODIVERSIDAD (GA002)  
16 NOV. 2010  
Hora: ...../...../.....  
N.º DE REGISTRO E 14452



AYUNTAMIENTO  
DE POTES  
(CANTABRIA)  
22 NOV 2010  
REGISTRO GENERAL  
ENTRADA SALIDA  
N.º 183 N.º  
N. Ref.: DGB 095/10  
S. Ref.: Reg. Salida: 1.056

**ASUNTO**

**Modificación Puntual del P.G.O.U. de la Villa de Potes en el Área de Conflicto de Roscabo**

En relación con su escrito con registro de entrada en esta Dirección General, nº 11.636, con fecha 24 de septiembre de 2010, por el que se somete la actividad de referencia a la fase de consulta a las Administraciones Públicas afectadas dentro del trámite de evaluación ambiental, y vistos los informes técnicos del Servicio de Montes y del Servicio de Conservación de la Naturaleza, esta Dirección General INFORMA en el ámbito de sus competencias que la pretendida actividad:

- No afecta a terrenos de Dominio Público Forestal.
- No afecta a ninguno de los espacios incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Cantabria.
- No afecta a tipos de hábitats de interés comunitario de carácter prioritario, incluidos en el Anejo I de la Directiva Hábitat.

En Santander a 10 de noviembre de 2010,  
LA DIRECTORA GENERAL DE BIODIVERSIDAD



Fdo.: María Eugenia Calvo Rodríguez

AYUNTAMIENTO DE POTES  
C/ San Roque nº 12, C.P. 39750, Potes, Cantabria

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

**DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE**

(contestación escrito de fecha 23/11/2010)

  
GOBIERNO  
de  
CANTABRIA  
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
MEDIO AMBIENTE  
C/LEALTAD, 24  
39002-SANTANDER



Nº REFª: LEY 17/06  
CONSULTAS Nº 28

En virtud de la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, así como del Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de la citada Ley de Cantabria 17/2006, y en contestación a la consulta realizada desde ese Ayuntamiento, en relación con la tramitación ambiental de la **Modificación Puntual Área de Conflicto de Roscabao**, promovido por el Ayuntamiento de Potes, adjunto se remite informe del Servicio de Impacto y Autorizaciones Ambientales, para su conocimiento y efectos oportunos.

Santander, 23 de noviembre de 2010  
EL DIRECTOR GENERAL DE  
MEDIO AMBIENTE

Fdo. Javier García-Oliva Mascarós

AYUNTAMIENTO DE POTES

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18



Consejería de Medio Ambiente

SERVICIO DE IMPACTO Y  
AUTORIZACIONES  
AMBIENTALES

C/ Lealtad, 24, 1ª planta  
39002-SANTANDER

**ANEXO: Ley 17/2006 Consultas  
Nº Expte: 28**

Con fecha 24 de septiembre de 2010 y número de registro de entrada en esta Consejería 16906, se ha recibido escrito del Ayuntamiento de Potes, por el que se solicita informe al objeto de dar cumplimiento al trámite de consultas según lo dispuesto en el Decreto 19/10 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006 de Control Ambiental Integrado.

La documentación aportada consta de:

- Texto íntegro de la Modificación Puntual del PGOU de la Villa de Potes en el Área de conflicto de Roscabao
- Informe de Sostenibilidad Ambiental

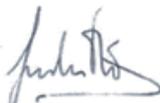
El objeto de la modificación puntual es la clasificación como suelo urbano (parte consolidado y parte no consolidado) de una zona clasificada actualmente como Suelo Rústico de Protección Ordinaria.

Tal y como señala la normativa mencionada, la Evaluación Ambiental Estratégica tiene que ser el instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Cabe indicar que el informe de sostenibilidad no justifica adecuadamente las características urbanas de la zona, que han hecho que a pesar de contar con una pendiente media de aproximadamente el 35%, pierda el carácter de suelo rústico, y por tanto su clasificación como tal. En consecuencia, estimamos que debería pedirse al promotor un análisis más pormenorizado al respecto, que justifique suficientemente la necesidad de la modificación.

Santander, 22 de noviembre de 2010

EL JEFE DE SERVICIO DE IMPACTO Y LA JEFE DE SECCION DE IMPACTO URBANO Y  
AUTORIZACIONES AMBIENTALES DESARROLLO SOSTENIBLE



Fdo: Emilio Flor Pérez



Fdo: Mª José Torre Cobo

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL  
URBANÍSTICA (contestación escrito de fecha 26/10/2010)

GOBIERNO de CANTABRIA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO  
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA

GOBIERNO de CANTABRIA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO  
SECCIÓN DELEGADA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA (D997)

27 OCT. 2010  
Hora: 15:33  
N.º DE REGISTRO E/S: 1533

AYUNTAMIENTO DE POTES (CANTABRIA)  
29 OCT 2010  
REGISTRO GENERAL  
ENTRADA SALIDA  
N.º 1667 N.º

ASUNTO: CONSULTA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LA VILLA DE POTES EN EL ÁREA DE CONFLICTO DE ROSCABAO, Y DEL ISA.

Adjunto se remite informe técnico de esta Dirección General, relativo al asunto de referencia para su conocimiento y efectos oportunos.

Santander, 26 de octubre de 2010

EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO,  
Y EVALUACION AMBIENTAL URBANÍSTICA.

Fdo.: Luis COLLADO LARA



AYUNTAMIENTO DE POTES

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18



CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA

## INFORME TECNICO

**SOLICITANTE:** Ayuntamiento de Potes

**FECHA DE LA SOLICITUD:** 27/09/10

**Nº DE REGISTRO:** E- 1392  
**EXPEDIENTE:** /10

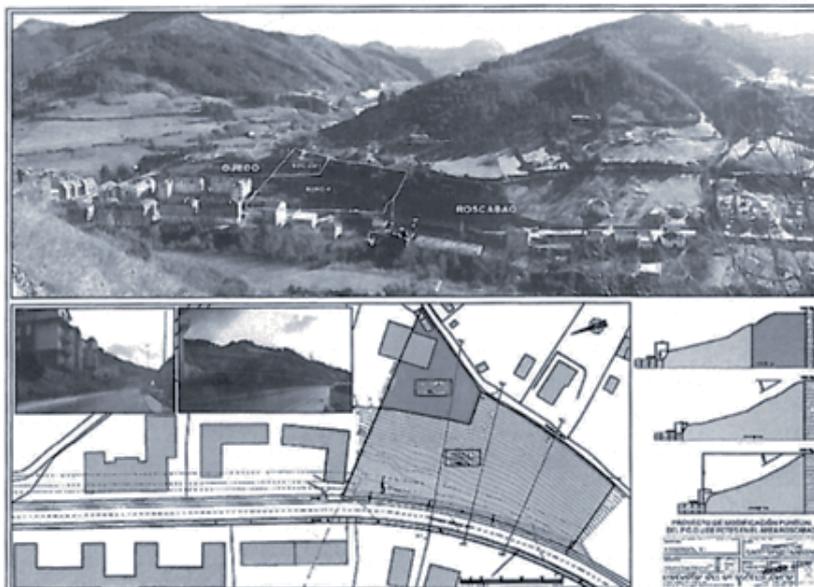
**SITUACION:** Potes

**TERMINO MUNICIPAL:** Potes

**REFERENTE A:** Consulta en el expediente de Modificación Puntual del P.G.O.U. de la Villa de Potes en el Área de Conflicto de Roscabao, y del ISA.

**DOCUMENTACION APORTADA:** Oficio del Ayuntamiento de Potes junto con CD de la documentación técnica constitutiva de este proyecto.

En relación con el asunto de referencia y en aquellos aspectos afectados por la normativa de ordenación territorial y materias conexas, el técnico que suscribe informa lo siguiente:



En la documentación gráfica adjunta, extraída del proyecto, se refleja el emplazamiento de esta iniciativa, cuya finalidad es completar el PGOU de Potes en una zona que había quedado en suspenso por causa de un conflicto de límites entre los términos municipales de Cillorigo de Liébana y Potes, zanjado tras una sentencia judicial.

Se justifica por el redactor la calificación de Suelo Urbano No Consolidado, a desarrollar por el sistema de Compensación en un plazo de 4 años.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

No advirtiéndose en este municipio no costero afecciones por las Normas Urbanísticas Regionales, aprobadas por Decreto 65/2010 y publicadas en el BOC extraordinario nº 26 del 8 de octubre de 2010, y estando aún en tramitación el PROT, no se estiman pertinentes observaciones por razones de normativa de ordenación territorial, salvo poner de manifiesto que, dentro de la normativa básica de ámbito estatal, debe considerarse en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, su artículo 15.2, recordando que en la Ley de Cantabria 1/2007, de 1 de marzo, de Protección Civil y Gestión de Emergencias de Cantabria se contiene la siguiente prescripción:

Artículo 21. Urbanismo y ordenación del territorio.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán tener en cuenta el Mapa de Riesgos de la Comunidad Autónoma de Cantabria a los efectos de la clasificación y usos del suelo.

Como desarrollo se acude al Decreto 137/2005, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria (PLATERCANT), que incluye:

ANEXO IV. MAPAS

- MAPAS DE RIESGOS

1. Riesgo de Inundaciones.
2. Riesgo de Nevadas.

Asimismo, el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, expresa textualmente:

- \* 1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurren dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves.\*

Al haberse producido la aprobación del Decreto 57/2010, de 16 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Cantabria ante el Riesgo de Inundaciones, INUNCANT, la justificación de no afección de este riesgo debe ser realizada en base a dicho Plan Especial.

Lo que se informa a los efectos correspondientes.

Santander, 18 de octubre de 2010  
EL TÉCNICO URBANISTA

Fdo: Luis Javier Herrero Ahnert  
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

V.º B.º

EL DIRECTOR GENERAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
EVALUACIÓN AMBIENTAL URBANÍSTICA

JEFE DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL



Fdo: Jesús Molinero Barroso



Fdo: Luis Ángel Collado Lara

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO.

(Informe previo a aprobación definitiva de fecha 2/9/2011)



C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 31 de agosto de 2011 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**PUNTO Nº 3.- INFORME PREVIO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POTES EN ROSCABO**

El Ayuntamiento de Potes remite en solicitud de informe previo a aprobación definitiva expediente relativo a la modificación puntual de su Plan General de Ordenación Urbana en el área de Ruscabao, que ha seguido la tramitación reglamentaria, y que tiene por objeto el cambio de clasificación de suelo rústico de protección ordinaria y aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup> del área en conflicto a suelo urbano con dos clasificaciones: suelo urbano consolidado ZU-3 en la parcela a la que pertenece la edificación existente en la zona alta (parcela 2-320), y suelo urbano no consolidado residencial ensanche ZU-2.2 en la parcela 2-270.

Consta en el expediente la correspondiente Memoria Ambiental, y el informe técnico emitido, así como la propuesta de la Ponencia Técnica, es desfavorable para la primera de las clasificaciones de la parcela como suelo urbano consolidado, dado que la parcela no está insertada en la trama urbana y está rodeada por sus linderos con suelo rústico, siendo más acorde con la realidad dicha clasificación.

Por lo que respecta a la zona que se clasifica como suelo urbano no consolidado, por parte del Ayuntamiento se tramita el expediente como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, y si bien la propuesta de la Ponencia Técnica era de completar la documentación y dar cumplimiento a lo señalado en la Memoria Ambiental y en el informe técnico, tramitando el correspondiente Plan Parcial, lo cierto es que analizada la documentación se observa innecesario dicho nuevo trámite del Plan Parcial, y en aras a la simplificación de trámites, teniendo sobre todo en cuenta que la información pública del expediente y la redacción de la Memoria Ambiental se ha efectuado considerando dicha ordenación detallada incorporada al expediente, se considera que procede la devolución del expediente al Ayuntamiento al objeto de completar la documentación presentada para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 53 a 56 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, debiendo igualmente dar cumplimiento a los siguientes aspectos recogidos en el informe técnico:

Ley 3/96, de supresión de barreras arquitectónicas (artículos 6 y 11).

Artículo 40-1 de la LOTRUSCA, que obliga a prever una superficie de **espacios libres públicos de sistemas locales** no inferior a 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, cualquiera que sea su uso. Se necesitan por tanto para 2.288 m<sup>2</sup> construidos 458 m<sup>2</sup>.

Artículo 40-2 de la LOTRUSCA, que establece la previsión de al menos 12 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda para **equipamientos de sistemas locales** sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial. Se necesitan por tanto 275 m<sup>2</sup>.

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

Artículo 40-3, que obliga a prever 2 plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, cualquiera que sea su uso.

Artículo 2 del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, que establece que en todo edificio existirá un itinerario accesible fácilmente localizable que comunique al menos una entrada principal accesible con la vía pública y con las plazas accesibles de aparcamiento.

Artículo 100-b de la LOTRUSCA, que establece que se deberán ceder al municipio, libres de cargas los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales así como los correspondientes a los Sistemas Generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.

Artículo 100-d de la LOTRUSCA, que obliga a ceder gratuitamente al municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio del sector o sectores que constituyen el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la Unidad de Actuación.

Artículo 36 de las NUR, que establece con carácter general, que los desmontes o terraplenes dentro de la parcela no podrán tener una altura superior a dos metros y la distancia entre los mismos será como mínimo de 2 metros. El Planeamiento municipal no establece disposiciones al respecto por lo que de acuerdo con el artículo 4 de las Normas Urbanísticas Municipales, estas son de obligado cumplimiento en su ausencia.

Por otro lado, y con carácter general deberá tenerse en cuenta en la documentación que nuevamente se remita los siguientes aspectos:

- Todas las áreas destinadas a espacios libres y equipamientos reunirán las condiciones adecuadas para su destino final.
- Se deberá evitar la ocupación de las zonas de fuerte pendiente, conforme a las determinaciones del Plan General.
- Se deberá dar cumplimiento a todas las determinaciones de la Memoria Ambiental.
- Se deberán prever taludes de transición con la parcela colindante inferiores al 50% conforme al artículo 38 de las NUR y la Memoria Ambiental.
- Se deberá dar cumplimiento al estándar de espacios libres y equipamientos, debiendo igualmente justificarse si los sistemas generales existentes de espacios libres y de equipamientos son suficientes para absorber el crecimiento de población que se plantea, dado que en caso contrario sería preciso dar

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18



GOBIERNO  
de  
CANTABRIA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y  
URBANISMO  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
C/ Alta, nº 5 Planta 6ª 39008 Santander

cumplimiento al estándar de cinco metros cuadrados por habitante en ambos casos.

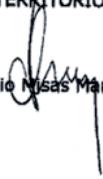
- Se deberán contemplar como en el resto de sectores de suelo urbano no consolidado los correspondientes coeficientes de ponderación.

A la vista de todo lo anterior, por unanimidad de los presentes se acuerda comunicar al Ayuntamiento de Potes las deficiencias y observaciones anteriores al objeto de que proceda a su subsanación y nueva remisión del expediente a esta Comisión.

Lo que se comunica a Vd. a reserva de la aprobación del acta correspondiente.

Santander, 2 de septiembre de 2011  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Emilio Misas Martínez

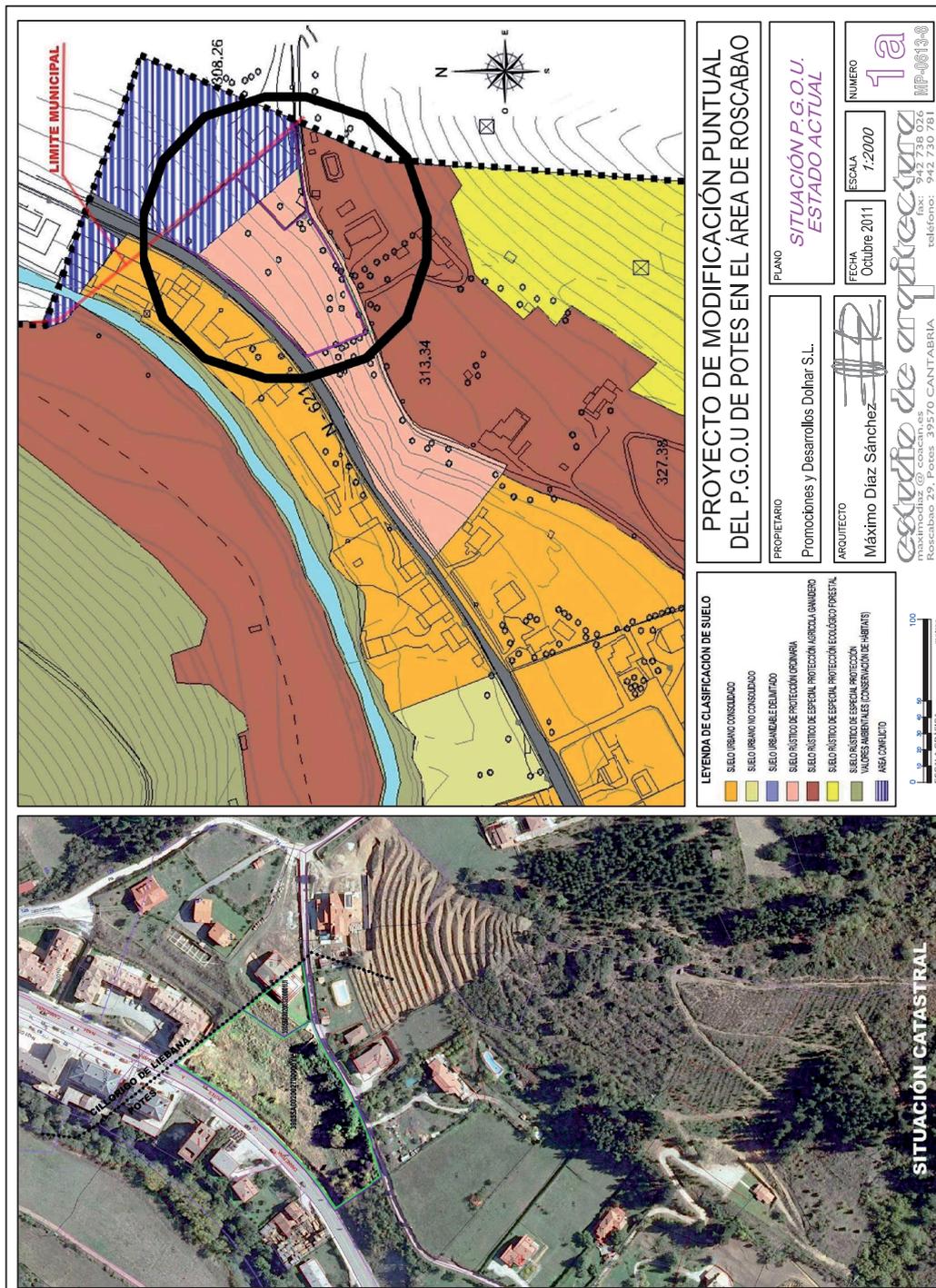


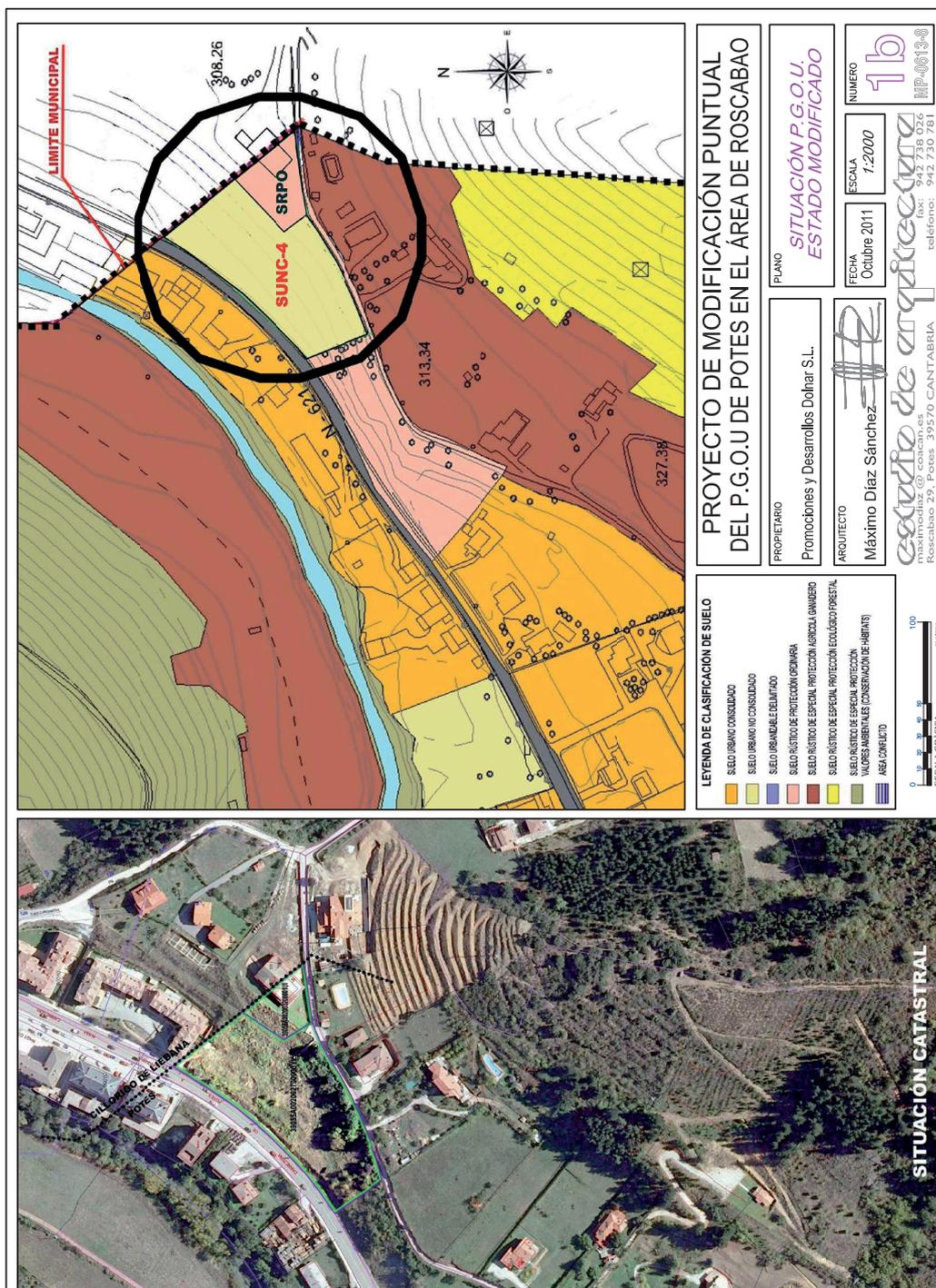
SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE POTES

JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18

## PLANOS

- 1a - SITUACIÓN ACTUAL. (Escala 1:2000)
- 1b - SITUACIÓN DE LA PROPUESTA. (Escala 1:2000)
- 2 - PLANTA Y PERFILES ACTUALES. (Escala 1:300)
- 3 - PLANTA Y PERFILES PROPUESTOS. (Escala 1:300)
- 4 - PLANTA VIALIDAD Y ACÚSTICA. (Escala 1:400)



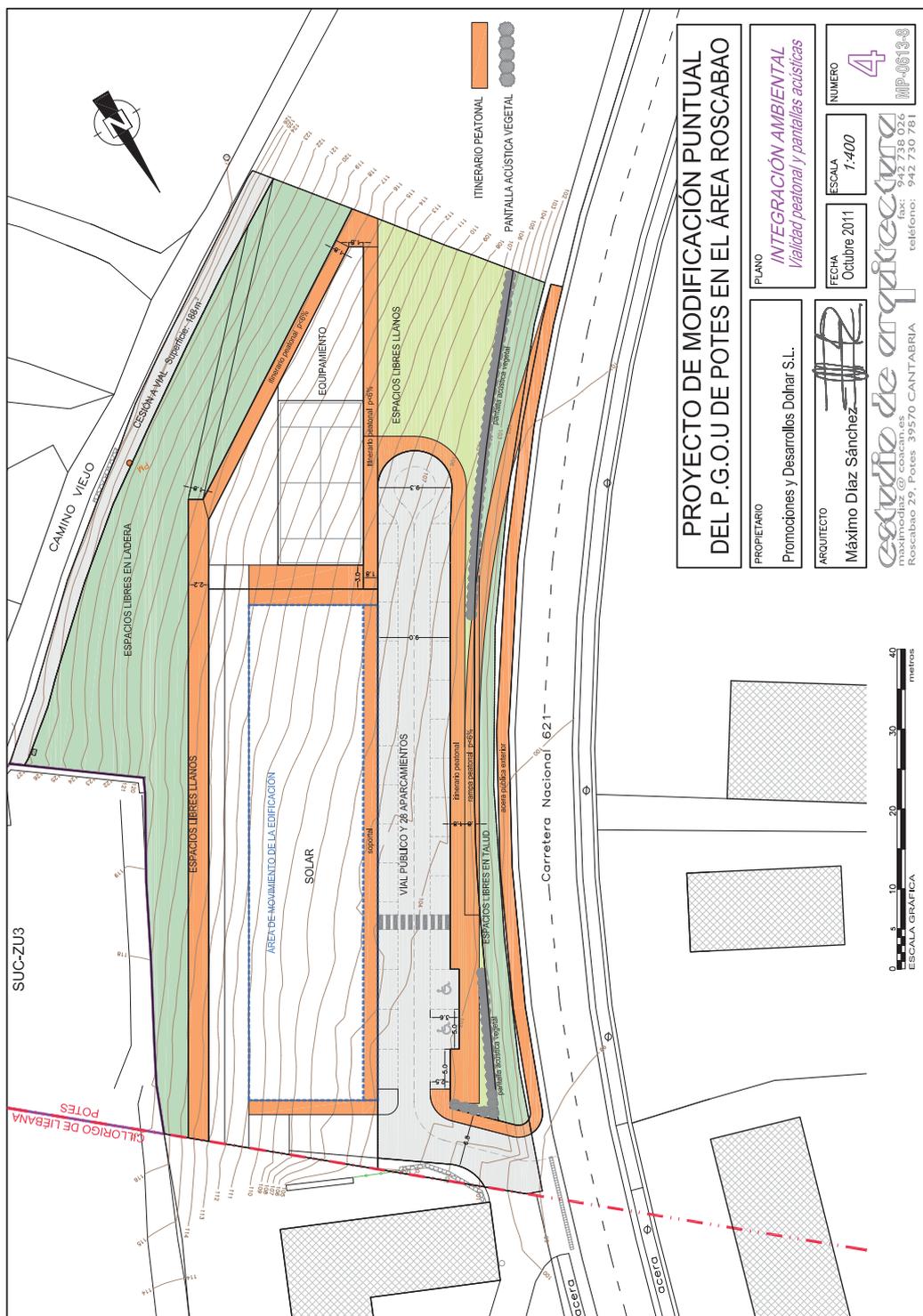




JUEVES, 26 DE ENERO DE 2012 - BOC NÚM. 18



CVE-2012-93



**PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE POTES EN EL ÁREA ROSCABAO**

PROPIETARIO	PROMOCIONES Y DESARROLLOS DOLHAR S.L.	PLANO	INTEGRACIÓN AMBIENTAL <i>Validad peatonal y pantallas acústicas</i>	NUMERO	4
ARQUITECTO	Máximo Díaz Sánchez	FECHA	Octubre 2011	ESCALA	1:400
					
			estudio de arquitectura maximodiaz @ coacatin.es Roscabao 29, Potes 39570 CANTABRIA telefono: 942 738 026 fax: 942 730 781		

2012/93

CVE-2012-93