

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

AYUNTAMIENTO DE POTES

CVE-2012-10068 *Aprobación definitiva de la modificación puntual relativa al régimen de usos de la Ordenanza U2 Grado 2 situaciones preexistentes y corrección de erratas Plano 10.1 del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con fecha 5 de julio de 2012 adoptó el siguiente acuerdo:

1.º Aprobar definitivamente la Modificación puntual relativa al Régimen de usos de la Ordenanza U2 Grado 2 situaciones preexistentes y corrección de erratas Plano 10.1 SG del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Potes suscrito por el Arquitecto Municipal Justo de las Cuevas Terán y el Abogado José del Río Miera, colegiado 1.575.

2.º 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.

3.º 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:

1.º- 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).

2.º 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 aquél 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, 11 de julio de 2012.

El alcalde,

Francisco Javier Gómez Ruiz.

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**Régimen de usos ordenanza U2 grado 2
Situaciones preexistentes
Corrección de errata sistemas generales**

AYUNTAMIENTO DE POTES

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

INDICE

I MEMORIA INFORMATIVA

I.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

I.2 ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

- I.2.I Situación fuera de ordenación
- I.2.II Régimen de Usos del PGOU.
- I.2.III Zona U2. Residencial Ensanche Intensivo.
- I.2.IV Cartografía.

I.3 CONTENIDO, FINALIDAD Y ALCANCE DE LA MODIFICACION

- I.3.I Finalidad de la modificación
- I.3.II Contenido de la modificación
- I.3.III Alcance de la modificación

II MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1 RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO.

II.2 POTESTAD DISCRECIONAL E IUS VARIANDI.

- II.2.I Potestad.
- II.2.II Titular de la potestad.
- II.2.III Ejercicio de la potestad en el caso concreto.

II.3 INTERÉS GENERAL.

- II.3.I Interés general
- II.3.II Justificación de la necesidad pública y acreditación de la urgencia.
- II.3.III Efectos sobre el planeamiento.-

III CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO

IV DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Potes de iniciativa pública se redacta a instancias del Ayuntamiento de Potes.

REDACTORES DEL DOCUMENTO:

José del Río Miera
Abogado

Justo de las Cuevas Terán
Arquitecto municipal

Marzo de 2011

CVE-2012-10068

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

I MEMORIA INFORMATIVA

I.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Potes que afecta a aspectos puntuales de su contenido normativo sobre los siguientes extremos:

- (i) La regulación de la "Situación Fuera de Ordenación" contenida en el apartado 6.2 del capítulo VI sobre División Territorial y Régimen General del Suelo.
- (ii) La regulación del régimen de usos contenido en la Ordenanza de Zona de Suelo Urbano U.2 residencial de ensanche intensivo en su grado 2 (15.3.3.2).
- (iii) Subsanción de un error en la cartografía relativo al sistema general de la escuela, ya que aparece señalada en el plano una edificación colindante que no se corresponde con el citado edificio.

I.2 ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el municipio de Potes es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha 20 de enero de 2.005 y publicadas en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 9 de mayo de 2.005.

El régimen normativo que afecta al objeto de esta modificación se regula en el artículo 6.6.2 sobre situaciones fuera de ordenación y el artículo 15.3.3.2 que regula las condiciones de uso en la Zona U.2, Residencial Ensanche Intensivo grado 2. En la medida que uno de los aspectos de la modificación afecta al régimen de usos de las Zona U.2, grado 2, también conviene hacer una referencia al capítulo IX, régimen general de usos, para explicar el alcance, contenido y justificación de esta modificación, aunque esta apartado no sufra modificación alguna en este documento.

La regulación actual del régimen jurídico de los tres aspectos mencionados es la siguiente:

I.2.1 Situación fuera de ordenación

6.6.2 "Se considerarán fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la vigencia de este Plan General que resulten disconformes con sus determinaciones.

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 44.1.f) y 88.2 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, este Plan General no señala los edificios e instalaciones fuera de ordenación, optando por establecer los criterios objetivos para su identificación concreta. Se considerarán en todo caso fuera de ordenación:

A.- Los edificios e instalaciones existentes en cualquiera de los suelos rústicos de especial protección que resulten incompatibles por razones constructivas o de destino con las determinaciones de este Plan General y hayan sido construidas sin licencia municipal.

B.- Los edificios e instalaciones existentes afectados por un vial de nueva traza o no guarde la distancia pertinente a los viales existentes, ya sean de titularidad municipal o supramunicipal.

C.- Los edificios e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo cuya altura, volumen u ocupación sea incompatible con las determinaciones de este Plan General.

D.- Los edificios e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo en los que se desarrolle una actividad incompatible con las determinaciones de este Plan General.

E.- Las instalaciones publicitarias existentes que no reúnan todos los requisitos establecidos en este Plan General.

F.- Los expresamente declarados en tal situación jurídica, una vez entrado en vigor el presente Plan, de acuerdo con lo previsto en el artículo 88.2 de la Ley de Cantabria 2/2001.

En los edificios, construcciones e instalaciones que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que la propia Norma o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte con la nueva ordenación, no podrán autorizarse otras obras que

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

aquellas encuadrables dentro del deber de conservación (seguridad, salubridad y ornato público).

Si la situación de fuera de ordenación se debe a circunstancias diferentes a las indicadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar, además de las obras propias del deber de conservación, otro tipo de obras, siempre que no impliquen consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, en los términos establecidos en el artículo 88 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. No obstante, para la autorización de estas obras, previamente el Ayuntamiento levantará un acta en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio o instalación a efectos de expropiación, la cual deberá ser aceptada expresamente por el peticionario de la licencia con anterioridad a su concesión. En el supuesto del apartado anterior, si la situación de fuera de ordenación viene motivada por el incumplimiento de alguna normativa sectorial, el Ayuntamiento solicitará informe al Organismo competente con anterioridad a la concesión de la licencia, aún cuando medie aceptación expresa del acta por parte del peticionario.

Cuando la disconformidad con este Plan General no impida la edificación en el mismo solar de acuerdo con sus determinaciones, el propietario podrá obtener licencia de demolición y ejercer el derecho a edificar con arreglo a las prescripciones de este planeamiento, teniendo los eventuales arrendatarios derecho de retorno en los términos previstos en la legislación estatal"

I.2.II Régimen de Usos del PGOU.

Las condiciones generales de los usos se regulan en el capítulo IX, con el siguiente contenido:

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

9.1. DETERMINACIONES GENERALES

9.1.1. Definición

Las condiciones generales de los usos del suelo son aquellas a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que esté permitida cada una, según lo dispuesto por este Plan General.

9.1.2. Aplicación

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por este Plan General en las Ordenanzas de Suelo Urbano, y Suelo Rústico, satisfaciendo en todo caso la normativa específica que les sea de aplicación.

9.1.3. Ponderación

El plan establece unos coeficientes de ponderación de usos en las fichas particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, tendentes a la homogeneización del aprovechamiento en función de su destino, orientándose a fomentar la construcción de viviendas de protección pública, teniendo dichos coeficientes carácter vinculante.

El Ayuntamiento podrá revisar estos coeficientes de ponderación para ajustarlos a las fluctuaciones que pueda experimentar el mercado inmobiliario durante la vigencia del Plan, debiendo tramitarse dicha revisión mediante el procedimiento de modificación puntual del Plan General.

9.1.4. Clasificación

Los diferentes usos del suelo se clasifican atendiendo a los siguientes tipos de actividad:

- RESIDENCIAL
- DOTACIONAL
- INDUSTRIAL
- AGROPECUARIO

9.2. USO RESIDENCIAL

9.2.1. Concepto y clasificación

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases:

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

A) *Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.*

Según la organización en la parcela se distinguen dos CATEGORIAS:

- *Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.*

- *Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.*

B) *Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia.*

9.2.2. Condiciones Generales

El Uso Residencial en todo caso deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico-sanitarias, etc., exigidas por la legislación aplicable estatal o autonómica.

9.2.3. Clase Vivienda

No se permitirán viviendas en sótano ni en semisótano.

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con la condición de que tenga luces y vistas de una pieza habitable sobre calle, plaza o espacio público (jardín, parque, etc.).

9.2.4. Clase Residencia Comunitaria

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al Uso Hotelero.

9.3. USO DOTACIONAL

9.3.1. Definición y clases

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc.

A los efectos de este Plan General se distinguen las siguientes CLASES, TIPOS y SITUACIONES:

- *CLASE: 1.- Equipamiento Comunitario*

- *TIPOS:*

- *1.1. Docente*

- *1.2. Sanitario-Asistencial*

- *1.3. Cultural-Asociativo*

- *1.4. Ocio-Espectáculos*

- *1.5. Deportivo*

- *1.6. Abastecimiento*

- *1.7. Administración*

- *1.8. Seguridad*

- *1.9. Cementerios*

- *1.10 Mataderos*

- *1.11 Combustibles*

- *1.12 Vertederos-Depuración*

- *CLASE: 2.- Servicios Terciarios*

- *TIPOS:*

- *2.1. Comercio*

- *2.2. Oficinas*

- *2.3. Reunión*

Para los Servicios Terciarios se consideran las SITUACIONES:

- *S.1. En edificios de viviendas*

- *S.2. En edificios independientes*

- *CLASE: 3.-Turismo*

- *TIPOS:*

- *INTENSIVO, comprendiendo:*

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

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

9.3.2. Condiciones Generales

Los usos dotacionales deberán disponer del grado de urbanización que les sea propio por razón de su objeto y emplazamiento.

En todo caso, deberán adoptarse las medidas oportunas para mejorar la calidad de vida de las personas con minusvalías, en los términos establecidos en este Plan General y en la Ley 3/1996, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de las Comunidades.

Para el supuesto de que estos usos se pretendan disponer en edificios independientes, se establecen los siguientes coeficientes de edificabilidad, que en todo caso se aplicarán sobre la superficie de parcela neta edificable:

- Deportivo al aire libre: 0,15m²/m²
- Deportivo cubierto: 0,50 m²/m²
- Docente, Sanitario Asistencial, Cultural Asociativo, Administrativo: 0,50 m²/m².
- Ocio espectáculos: 0,30 m²/m²

Si alguno de estos usos se implantará en un edificio de viviendas, se estará a la edificabilidad permitida de acuerdo con la Ordenanza de aplicación.

Para el resto de usos dotacionales admitidos en suelo urbano se estará en todo caso a la aplicación de las determinaciones de la Ordenanza de zona.

Para el uso de acampada se establece un coeficiente de edificabilidad máxima sobre la totalidad de la parcela de 0,15 m²/m².

9.3.3. Grandes establecimientos comerciales

Se declaran incompatibles con los criterios de ordenación que presiden este Plan General los grandes establecimientos comerciales, tanto los de carácter individual como los de carácter colectivo.

A los efectos de la prohibición establecida en el párrafo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley de Cantabria 1/2002, de 26 de febrero, del Comercio de Cantabria, tendrá la consideración de Gran Establecimiento Comercial aquel que destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículo, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, tenga una superficie útil de exposición y venta superior a dos mil quinientos metros cuadrados, bien desde su apertura, bien cuando la supere por ampliación posterior.

Se entiende por Gran Establecimiento Comercial de carácter colectivo aquél integrado por un conjunto de locales de venta que han sido proyectados conjuntamente o que están relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen actividades de forma empresarial independiente.

Quedan expresamente exceptuados de la prohibición establecida en el párrafo primero de este precepto los mercados municipales de abastos, artesanales, feriales y, en general, aquellas actuaciones promovidas por el Ayuntamiento de Potes. BOC - Número 87 Lunes, 9 de mayo de 2005 Página 5043

9.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO

9.4.1. Concepto y clasificación

El uso industrial es el que corresponde a las actividades de obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos.

A los efectos de esas Normas se distinguen las siguientes CLASES:

- Industrias extractivas.
- Industria vinculada a explotaciones agropecuarias
- Talleres.
- Industria en general.

9.4.2. Clase Industria Extractiva

Concepto y Clasificación.

Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiendo dos TIPOS:

- Canteras: Explotaciones a cielo abierto para obtención de arena y piedra.

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

- Minería: Explotaciones en galería o a cielo abierto para la obtención de minerales.

Condiciones Generales.

A) Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.

B) El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medioambiente y restitución del terreno natural en base a la legislación vigente en la materia.

C) La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Regional de Urbanismo. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

9.4.3. Clase Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias

9.4.3.1. Concepto y clasificación.

Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se consideran los siguientes TIPOS:

- Serrerías
- Elaboración de abonos
- Elaboración y envasado de productos alimenticios
- Almacenamiento de productos agropecuarios

9.4.3.2. Condiciones Generales.

A) Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente y estarán dotadas de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores.

B) Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

9.4.4. Clase Talleres

9.4.4.1. Concepto y clasificación.

Son pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos. Se consideran las siguientes CATEGORIAS:

C.1.- Talleres domésticos. Con superficie inferior a 250 m² y sin producción de efectos molestos o con las necesarias medidas correctoras y las cocheras.

Se incluyen en este tipo de uso las actividades artesanales, que sin perder tal condición realicen la transformación de productos agrícolas o ganaderos.

C.2.- Talleres molestos. Con producción de efectos: ruido, vibraciones, humos, etc.

C.3.- Almacenes

9.4.4.2. Condiciones Generales.

A) Los talleres domésticos y las cocheras podrán anexionarse a edificios de vivienda, situándose en planta baja y sin superar su altura máxima autorizada, con acceso independiente, y con una densidad de potencia máxima de 200 w/m² y nivel sonoro exterior y dependencias contiguas máximo de 40 db diurno y 0 db nocturno. En todo caso el ancho del hueco de acceso no podrá superar los 2'50 m. y las cocheras sólo serán permitidas para turismos.

B) Los talleres molestos deberán situarse en las zonas industriales específicamente calificadas para la implantación de este tipo de usos.

9.4.5. Categorías de Industria en general

Se consideran las siguientes CATEGORIAS:

C.1.- Sin molestia para la vivienda.

Se incluyen en esta los talleres y locales de artesanos con superficie no mayor de 250 m² y sin producción de efectos molestos.

C.2.- Incompatibles con la vivienda.

Siendo estas las calificadas como molestas insalubres o peligrosas.

C.3.- Agropecuaria.

En todos los casos se califican como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

Se califican como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Se califican como peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Estas actividades se regularán por lo dispuesto en la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y en el Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre que lo desarrolla.

Por lo que respecta a las actividades de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganados y aves, y demás similares calificadas como molestas por malos olores, pero vinculadas a los usos y costumbres del municipio se estará a lo que dicten las normas y ordenanzas vigentes sobre esta materia, además de lo señalado en estas Normas, pudiéndose admitir un emplazamiento, en régimen de tolerancia, en el suelo urbano, siempre que, teniendo en cuenta las circunstancias señaladas anteriormente, puedan considerarse como explotaciones para el autoconsumo. Página 5044 Lunes, 9 de mayo de 2005 BOC - Número 87

9.5. USOS AGROPECUARIOS

9.5.1. En Suelo Urbano

Se prohíben los usos agrícolas y ganaderos, entendiendo como tales las actividades de vaquería, establos y similares.

9.5.2. En Suelo Rústico

En todo lo referente al Suelo Rústico se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, así como a los Criterios aprobados en sesión de 7 de mayo de 2.002 de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, en tanto no se apruebe definitivamente el Plan Regional de Ordenación Territorial a que se refiere el artículo 11 de la Ley de Cantabria 2/2001, teniendo las determinaciones de este Plan supramunicipal carácter vinculante respecto del planeamiento urbanístico de ámbito municipal"

I.2.III Zona U2. Residencial Ensanche Intensivo.

15.3.2.2 Condiciones de Uso.

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

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

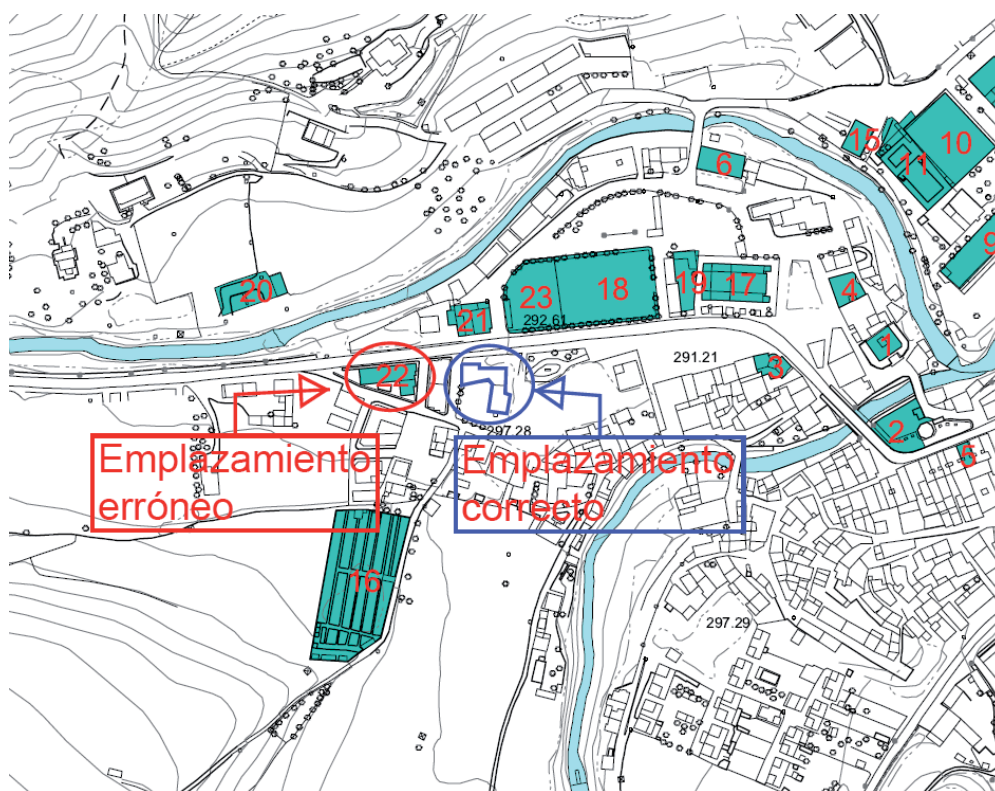
C) Uso de Industria y Extractivo. Prohibido.

D) Agropecuario. Prohibido.

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

I.2.IV Cartografía.

Como anexo I se acompaña plano 10-1 de Sistemas generales existentes en el que aparece grafiado por error una edificación destinada a vivienda particular que no se corresponde con el sistema general de la escuela.



MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

I.3 CONTENIDO, FINALIDAD Y ALCANCE DE LA MODIFICACION.

I.3.I Finalidad de la modificación

La finalidad de la modificación del planeamiento es:

- a. Introducir una regulación más flexible en el régimen jurídico de los edificios fuera de ordenación, supliendo las carencias del planeamiento detectadas para conjugar la condición de determinados edificios como bien económico-social, en cuanto el mismo, seguirá existiendo y prestando el servicio actual y potencial para el que fue erigido, incluida la posibilidad de implementación o cambio de uso; y la ordenación prevista en el planeamiento y la repercusión positiva, negativa o neutra de las situaciones fuera de ordenación en el tejido urbano, morfología e imagen urbana.
- b. Ampliar los usos permitidos en la ordenanza ZU2 grado 2, asimilándolos a los grados 1 y 3, respecto a las que no existe una diferencia urbanística significativa, permitiendo los usos de comercio, oficina y reunión, hosteleros y talleres domésticos, tanto en edificios de viviendas como independientes.
- c. Subsanar el error cartográfico en el plano 10-1 en el que por error se señala equívocamente el sistema general de la escuela en otro edificio cercano.

I.3.II Contenido de la modificación

En cuanto al régimen de los edificios, usos e instalaciones fuera de ordenación se desarrolla el régimen jurídico establecido en el artículo 88 de la Ley 2/2001 de 25 de Junio de Cantabria de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, modificando los criterios objetivos establecidos actualmente en el planeamiento para determinar su disconformidad con él, teniendo en cuenta la ordenación urbanística, previsión real de sustitución, perturbación en la ejecución del planeamiento e influencia sobre el tejido e imagen urbana. Se introduce la regulación de las situaciones preexistentes en relación a las edificaciones o usos anteriores al Plan, que no sean calificadas como fuera de ordenación, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en las Ordenanzas. Se incluyen en esta situación los usos, instalaciones, edificios y construcciones, cuya expropiación o demolición no esté prevista en el planeamiento, ni impidan, condicionen o perturben la ejecución de elementos fundamentales de éste, como la dotación de viales, equipamientos, espacios libres o infraestructuras. En esta situación se permite un nivel de intervención mayor que en los edificios fuera de ordenación. Para el resto de situaciones disconformes con el planeamiento, es decir, para las que está prevista la expropiación o demolición o impidan, condicionen o perturben la ejecución de elementos fundamentales de éste, como la dotación de viales, equipamientos, espacios libres o infraestructuras se regula un nivel de intervención más estricto considerándolas en situación fuera de ordenación.

En cuanto a la ampliación de los usos permitidos en la Ordenanza ZU2 RESIDENCIAL DE ENSANCHE INTENSIVO se iguala régimen jurídico de los usos en los tres grados en que se divide la ordenanza de zona. De esta forma se permite en el grado 2 los usos permitidos en los grados 1 y 3 de servicios terciarios de comercio, oficina y reunión; turismo en los tipos hotelero y restauración; y talleres domésticos de superficie inferior a 250 m², sin producción de efectos molestos o con las necesarias medidas correctoras y las cocheras.

De esta forma se iguala el régimen de usos en la zona de ensanche, pues se ha comprobado que, independientemente de la tipología constructiva, no tiene sentido mantener una limitación de usos terciarios, hosteleros y talleres fundamentalmente artesanales en un municipio como Potes con una demanda importante de estos servicios por su atractivo turístico, cuya limitación en la zona de ensanche en función de los grados establecidos en la ordenanza, que se diferencian sustancialmente por la tipología constructiva, se ha comprobado que no genera ninguna ventaja social, ambiental o en la estructura de la morfología municipal y, sin embargo, supone una pérdida de oportunidades sociales, económicas y de oferta de servicios, que se han puesto de manifiesto con la imposibilidad de autorizar actividades demandadas vinculadas a estos usos, propias de un municipio como Potes. Por eso, desde la potestad discrecional que orienta la política social y económica municipal y se plasma en el planeamiento, se quiere fomentar y facilitar, la implantación de estos usos que contribuyen al interés general, por lo que es necesario modificar las determinaciones del planeamiento que impiden o dificultan este objetivo de facilitar los usos comerciales, hosteleros y artesanales, subsanando las deficiencias del planeamiento en este sentido.

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

I.3.III Alcance de la modificación

Con las finalidades expuestas se modifican los siguientes artículos de la normativa del PGOU:

El artículo 6.6.2 SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN, que queda redactado de la siguiente manera:

6.6.2.1 Situaciones de fuera de ordenación

1. *A los efectos del artículo 88 de la Ley del Suelo, se encuentran en situación de fuera de ordenación en cualquier suelo:*
 - a) *Los edificios que ocupan suelo calificado como viario.*
 - b) *Los edificios que ocupan suelo calificado como espacios libres públicos, salvo que éstos se integren en la ordenación de dichos espacios con un uso dotacional público al servicio del espacio libre.*
 - c) *Los edificios que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.*
 - d) *Los comprendidos en ámbitos sometidos a plan parcial y procesos de reforma interior, en tanto y cuanto no se desarrolle tal instrumento y determine su eventual grado de compatibilidad con la ordenación urbanística propuesta.*
 - e) *Los usos o edificaciones que el Plan señala expresamente como fuera de ordenación.*
2. *En los edificios fuera de ordenación quedan limitadas las obras del modo siguiente:*
 - a) *No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. Cuando la situación de fuera de ordenación haya de solventarse mediante una actuación de iniciativa pública y hubiesen transcurrido los plazos señalados en el artículo 87.3 de la LSC sin que la Administración hubiera iniciado la expropiación, con carácter excepcional podrán realizarse otro tipo de obras de conservación, consolidación, acondicionamiento puntual y exteriores en cuanto fueren necesarias para reunir condiciones mínimas de habitabilidad, mediante levantamiento de acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada por los propietarios, siempre que ello no interfiera en la ejecución de las previsiones del Plan.*
 - b) *Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuanto esto fuera posible, lo que conlleva automáticamente la pérdida de su condición de "fuera de ordenación".*
 - c) *Ningún edificio catalogado por el planeamiento puede quedar fuera de ordenación, primando su condición de protegido.*

6.6.2.2 Situaciones preexistentes

1. *Las edificaciones o usos anteriores a este Plan, que no sean calificadas como fuera de ordenación, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en estas Ordenanzas, podrán ser objeto de las siguientes obras, todas ellas sin aumento de volumen edificado, salvo la excepción indicada en el apartado d):*
 - a) *Obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, obras exteriores, y demolición.*
 - b) *Obras de reparación y rehabilitación.*
 - c) *Las obras vinculadas a la instalación de ascensores según la regulación específica establecida en el Plan.*
 - d) *Obras de ampliación de edificios dotacionales que cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan.*
 - e) *Obras de reforma estructural y reestructuración de alcance limitado que sean necesarias para garantizar la estabilidad de la edificación, o para resolver problemas*

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

de accesibilidad o seguridad, o que vengan impuestas por normativas sectoriales o por la propia necesidad de mantener correctamente el funcionamiento normal del edificio.

- f) *Obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el Plan. En los casos de ejecución de entreplantas para albergar usos individuales de actividades productivas compatibles con el uso dominante residencial, vinculadas formal y funcionalmente con las actividades a desarrollar en planta baja la superficie construida resultante no tendrá la consideración de computable a efectos del artículo 3.6.2.*
- g) *Rehabilitación integral.*

Para encontrarse dentro de los supuestos que regula el presente artículo, se deberá acreditar la preexistencia, bien por licencia municipal anterior en la que figure la fecha, o bien, por medio de descripción registral actualizada, en ambos casos que reconozcan o correspondan con lo construido.

EL Artículo 15.3.2.2 CONDICIONES DE USO, se modifica resultando la siguiente redacción:

15.3.2.2 Condiciones de Uso.

- a) *Uso Residencial*
Permitidas todas las clases y categorías.
- b) *Uso Dotacional*
Permitido únicamente las clases I: Equipamiento comunitario en sus tipos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7 y 1.8., la clase 2; servicios terciarios, en sus tipos 2.1,2.2 y 2.3 y la clase 3: Turismo, en sus tipos 3.1 y 3.2, en todas las situaciones
- c) *Uso de Industria y Extractivo.*
Permitido únicamente talleres de tipo doméstico (C. I)
- d) *Agropecuario. Prohibido.*

El plano 10-1 del plan se modifica señalando correctamente el sistema general de la escuela (Anexo II).

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

II MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1 RÉGIMEN JURÍDICO, NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO

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

1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión

Dado el alcance del objeto y finalidad expuesto anteriormente, se trata de un supuesto de modificación del plan general ya que no incide en aspectos sustanciales de ordenación o determinación normativa, sino en aspectos no esenciales y concretos, sin afectar al modelo territorial ni a la estructura general del planeamiento. Así lo reitera la jurisprudencia.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- a)...en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.
- b)...en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.
- c)...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.

El contenido exigido de la modificación se regula en el apartado 2 del citado artículo 83:

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

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

- a) *El trámite previsto en el art. 67 tendrá carácter meramente potestativo.*
- b) *Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del art. 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.*
- c) *Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los arts. 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.*

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

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

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

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

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

El artículo 71 apdo 2 establece que La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias.

II.2 POTESTAD DISCRECCIONAL E IUS VARIANDI

II.2.I Potestad.

La alteración del Planeamiento es un ejercicio de la potestad discrecional de la administración, la cual, no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997). El ejercicio de la potestad discrecional supone la facultad del ente que la ostenta de elegir entre varias soluciones posibles la que considere más adecuada, con el único límite de que tal solución no sea incoherente o arbitraria en relación a los hechos determinantes que concurren.

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1.998:

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

II.2.II Titular de la potestad.

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

La LOTRUSCA recoge este esquema tradicional en los artículos 68 y 69 en cuanto a la aprobación inicial y provisional por el Ayuntamiento y definitiva por la CROTU y en el artículo 83 en cuanto a modificación de los instrumentos de planeamiento. La competencia está claramente delimitada en el artículo 71 de la LOTRUSCA:

Artículo 71. Aprobación definitiva

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

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

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

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

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

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

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

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

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

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

a) Determinaciones del plan que **no inciden en materias de interés comunitario.** Dado que aquí el plan traza el entorno físico de una convivencia puramente local y sin trascendencia para intereses superiores ha de calificarse como norma estrictamente municipal y por tanto:

a') Serán, sí, viables **los controles tendentes a evitar la vulneración de las exigencias del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos** tal como en este terreno las viene concretando la Jurisprudencia -SS. 1 y 15 diciembre 1986, 19 mayo y 11 julio 1987, 18-7-1988, 23 enero y 17 junio 1989, 20 marzo, 30 abril y 4 mayo 1990, 11 febrero, 2 abril y 27 marzo 1991, 20 enero, 14 abril y 12 mayo 1992, etc.-.

b') **No serán en cambio admisibles revisiones de pura oportunidad:** en este terreno ha de prevalecer el modelo físico que dibuja el Municipio con la legitimación democrática de que le dota la participación ciudadana que se produce en el curso del procedimiento.

b) Determinaciones del planeamiento que **tienen conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior:** además de lo ya dicho antes en el apartado a'), aquí y dado que «en la relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante este último» -Sentencia ya citada del Tribunal Constitucional 170/1989 - resulta admisible un control de oportunidad en el que prevalece la apreciación comunitaria”.

II.2.III Ejercicio de la potestad en el caso concreto.

Se trata de modificar el régimen jurídico de los edificios fuera de ordenación contemplados en el artículo 88 de la LOTRUSCA, el cual, establece dos elementos reglados:

“quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan”.

En los edificios que se declaren fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble.

El resto son elementos discrecionales pues es el PGOU el que deberá relacionar los edificios fuera de ordenación o establecer los criterios objetivos que impidan su identificación concreta. Su determinación está en función del entorno físico local y en el modelo territorial que define el PGOU, que no incide en materias supralocales, cuya oportunidad para establecer el régimen jurídico y modificarlo corresponde al Ayuntamiento, sin que el control del ejercicio de tal discrecionalidad exceda de la esfera local.

Como se ha expuesto anteriormente el Ayuntamiento considera que regulación actual de los edificios fuera de ordenación y la ordenanza U2. grado 2, establecen algunas limitaciones que en el régimen de obras y usos que no satisfacen plenamente el interés general que permita

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

II.3 INTERÉS GENERAL.

II.3.I Interés general

La fijación de fines de interés social o general se halla en el núcleo de la actividad discrecional del legislador, quien, atendiendo a las necesidades y sensibilidades sociales de cada momento, goza de un margen razonable para determinar qué fines, en una situación determinada, pueden revestir suficiente trascendencia para ser considerados como de interés social. Para ello es suficiente con que tenga competencias en la materia y con que el test de razonabilidad a que la actividad de los poderes públicos está sujeta no demuestre la existencia de elementos de arbitrariedad o desviación de poder en su decisión (STS 16/07/1997).

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

Partiendo de este razonamiento jurídico resulta que, como se ha expuesto anteriormente, se pretende introducir una regulación más flexible en el régimen jurídico de los edificios fuera de ordenación, supliendo las carencias del planeamiento detectadas para conjugar la condición de determinados edificios como bien económico-social, en cuanto el mismo, seguirá existiendo y prestando el servicio actual y potencial para el que fue erigido, incluida la posibilidad de implementación o cambio de uso; y la ordenación prevista en el planeamiento y la repercusión positiva, negativa o neutra de las situaciones fuera de ordenación en el tejido urbano, morfología e imagen urbana; ampliar los usos permitidos en la ordenanza ZU2 grado 2, asimilándolos a los grados 1 y 3, respecto a las que no existe una diferencia urbanística significativa, permitiendo los usos de comercio, oficina y reunión, hosteleros y talleres domésticos, tanto en edificios de viviendas como independientes.

Hay una serie de edificios ejecutados con licencia de obra en los últimos 10-15 años, que están en muy buen estado y no tienen uso posible aplicando la ordenanza pero que, al tener parcelas muy pequeñas con poco o nulo aprovechamiento, no resulta económicamente viable su sustitución, lo que nos aboca a soportar durante muchísimo tiempo edificios vacíos o con usos precarios sin las debidas condiciones porque no se ofrece a los propietarios más solución que el renunciar directamente a sus bienes sin una contrapartida real.

Debido a la estructura urbana de Potes, cuyo casco forma mayoritariamente parte del Conjunto Histórico, las posibilidades de que se construyan locales de cierta entidad es pequeña, por lo que no tiene sentido desaprovechar lo ya construido. Paralelamente, existen una serie de usos ya establecidos que han quedado fuera de ordenación y no pueden realizar legalmente las obras lógicas de modernización o adaptación de procesos productivos, sin que sea posible tampoco exigir su desaparición. Ello conlleva que no se realicen las intervenciones necesarias para ir mejorando la sostenibilidad de los usos y minimizando su impacto.

Durante el periodo de vigencia del plan se ha buscado emplazamiento para varias empresas y servicios que no ha sido posible localizar (la ITV es el caso más significativo), además de talleres artesanales, hostelería y comercio. La razón en buena parte radica en que los locales de mayor tamaño están situados en esta zona de ordenanza que no admite los usos, por lo que se pretende facilitar unos usos de gran interés porque se refieren a actividades y servicios muy demandados por los vecinos y visitantes del municipio.

II.3.II Justificación de la necesidad pública y acreditación de la urgencia.

II.3.II.a. Necesidad

La alteración del Planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio (TS 26/6/1995 y 5/03/1997). Detectadas las carencias del planeamiento para el interés general que pretende tutelar la corporación, facilitando la implantación de diversas actividades y servicios en zonas demandadas para ello, se torna no sólo en una potestad, sino en una obligación remover los obstáculos urbanísticos que lo impidan modificando las determinaciones del plan general que no son idóneas para el cumplimiento de este fin.

Con la propuesta de modificación puntual se subsanan estas deficiencias y se permite facilitar estas actividades, usos y servicios.

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

II.3.II.b. Urgencia

La modificación del plan dada su entidad, dado que afecta a aspectos puntuales del mismo, procede realizarla mediante el procedimiento de modificación del plan, pues la administración debe actuar con celeridad y eficacia ante situaciones que dificulten la consecución del interés general pretendido. Dado el tiempo de vigencia del PGOU, unido a que ni existe previsión municipal ni exigencia legal de proceder a su revisión o adaptación a la LOTRUSCA, pues es uno de los pocos adaptados, no sería eficaz esperar a la revisión del PGOU para introducir estas modificaciones, con la pérdida de oportunidades y perjuicio al interés general y particular de muchos propietarios que ello supone,

II.3.III Efectos sobre el planeamiento

La modificación del régimen no supone una alteración de la estructura urbana puesto que no hace más que reconocer situaciones preexistentes que no es posible eliminar. Se trata, fundamentalmente, de pequeños negocios y talleres o de adaptar edificios en situación de fuera de ordenación a nuevos usos sin modificación de volumetría, por lo que no se produce impacto paisajístico o siquiera un aumento significativo del uso de las redes públicas de servicios. La modificación tampoco supondría obstáculo alguno para conseguir los objetivos principales o estructurantes del plan puesto que no se dejará dentro de ordenación ningún edificio que ocupe viario público, zonas destinadas a uso público ni zonas a desarrollar mediante gestión sistemática.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 22 de enero de 1998, delimita el objeto de las modificaciones puntuales del siguiente modo:

- a) *...en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.*
- b) *... en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.*
- c) *...pueden ser objeto de modificación puntual todos los planes (Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.) y su modificación ha de sujetarse al procedimiento en cada momento necesario para su aprobación.*

Esta modificación, por lo tanto, no afecta ni modifica los elementos básicos del planeamiento vigente establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Potes.

La memoria del PGOU explica que "el crecimiento municipal se articula en torno al actual casco urbano existente, de tal forma que la estructura municipal no sufre alteración en su morfología. Esta nueva estructura se apoya en la trama viaria existente, pero mediando una reordenación del tráfico, así como en los viales de nueva creación cuya obtención y ejecución se imputa en su mayor parte al desarrollo urbanístico, evitando esfuerzos presupuestarios públicos. El suelo clasificado como urbano se emplaza dentro o en la zona de borde del casco urbano, lo cual permite mantener la actual estructura del territorio municipal consolidado y evita acometer esfuerzos presupuestarios en materia de infraestructura, además de eliminar cualquier crecimiento desordenado o distorsionante".

Por tanto, como la incidencia del planeamiento sobre el núcleo urbano es mínima, las modificaciones introducidas en el plan, que afectan a elementos puntuales, no modifican el modelo territorial, la estructura del plan ni la morfología y estructura del propio núcleo.

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

III CONTENIDO NORMATIVO MODIFICADO

El artículo **6.6.2 SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN**, queda redactado de la siguiente manera:

6.6.2.1 Situaciones de fuera de ordenación

3. *A los efectos del artículo 88 de la Ley del Suelo, se encuentran en situación de fuera de ordenación en cualquier suelo:*
 - f) *Los edificios que ocupan suelo calificado como viario.*
 - g) *Los edificios que ocupan suelo calificado como espacios libres públicos, salvo que éstos se integren en la ordenación de dichos espacios con un uso dotacional público al servicio del espacio libre.*
 - h) *Los edificios que ocupan terrenos destinados a usos dotacionales públicos, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.*
 - i) *Los comprendidos en ámbitos sometidos a plan parcial y procesos de reforma interior, en tanto y cuanto no se desarrolle tal instrumento y determine su eventual grado de compatibilidad con la ordenación urbanística propuesta.*
 - j) *Los usos o edificaciones que el Plan señala expresamente como fuera de ordenación.*
4. *En los edificios fuera de ordenación quedan limitadas las obras del modo siguiente:*
 - d) *No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. Cuando la situación de fuera de ordenación haya de solventarse mediante una actuación de iniciativa pública y hubiesen transcurrido los plazos señalados en el artículo 87.3 de la LSC sin que la Administración hubiera iniciado la expropiación, con carácter excepcional podrán realizarse otro tipo de obras de conservación, consolidación, acondicionamiento puntual y exteriores en cuanto fueren necesarias para reunir condiciones mínimas de habitabilidad, mediante levantamiento de acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio a efectos de expropiación y ésta sea aceptada por los propietarios, siempre que ello no interfiera en la ejecución de las previsiones del Plan.*
 - e) *Se podrán realizar todo tipo de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación cuanto esto fuera posible, lo que conlleva automáticamente la pérdida de su condición de "fuera de ordenación".*
 - f) *Ningún edificio catalogado por el planeamiento puede quedar fuera de ordenación, primando su condición de protegido.*

6.6.2.3 Situaciones preexistentes

2. *Las edificaciones o usos anteriores a este Plan, que no sean calificadas como fuera de ordenación, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en estas Ordenanzas, podrán ser objeto de las siguientes obras, todas ellas sin aumento de volumen edificado, salvo la excepción indicada en el apartado d):*
 - a) *Obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, obras exteriores, y demolición.*
 - b) *Obras de reparación y rehabilitación.*
 - c) *Las obras vinculadas a la instalación de ascensores según la regulación específica establecida en el Plan.*
 - d) *Obras de ampliación de edificios dotacionales que cumplan en sí mismas las determinaciones del Plan.*
 - e) *Obras de reforma estructural y reestructuración de alcance limitado que sean necesarias para garantizar la estabilidad de la edificación, o para resolver problemas de accesibilidad o seguridad, o que vengán impuestas por normativas sectoriales o*

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

por la propia necesidad de mantener correctamente el funcionamiento normal del edificio.

- f) *Obras de reestructuración, cuando por las características de la parcela y el grado de consolidación de las colindantes resulte imposible la construcción de nueva planta del aprovechamiento permitido por el Plan. En los casos de ejecución de entreplantas para albergar usos individuales de actividades productivas compatibles con el uso dominante residencial, vinculadas formal y funcionalmente con las actividades a desarrollar en planta baja la superficie construida resultante no tendrá la consideración de computable a efectos del artículo 3.6.2.*
- g) *Rehabilitación integral.*

Para encontrarse dentro de los supuestos que regula el presente artículo, se deberá acreditar la preexistencia, bien por licencia municipal anterior en la que figure la fecha, o bien, por medio de descripción registral actualizada, en ambos casos que reconozcan o correspondan con lo construido.

EL Artículo **15.3.2.2 CONDICIONES DE USO**, se modifica resultando la siguiente redacción:

15.3.2.2 Condiciones de Uso.

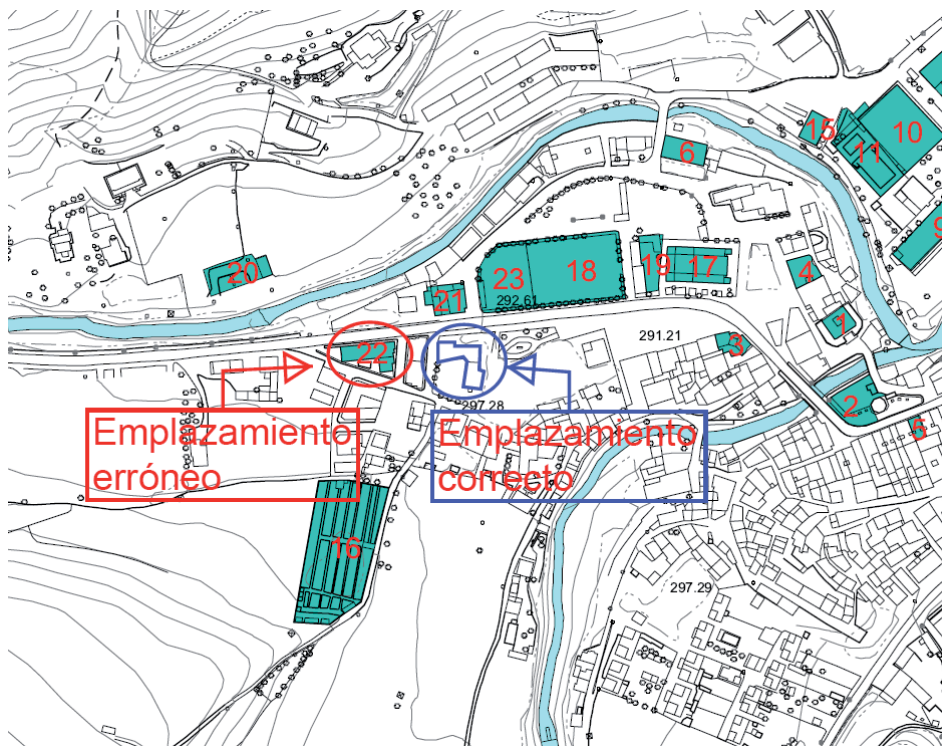
- e) *Uso Residencial*
Permitidas todas las clases y categorías.
- f) *Uso Dotacional*
Permitido únicamente las clases I: Equipamiento comunitario en sus tipos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7 y 1.8., la clase 2; servicios terciarios, en sus tipos 2.1,2.2 y 2.3 y la clase 3: Turismo, en sus tipos 3.1 y 3.2, en todas las situaciones
- g) *Uso de Industria y Extractivo.*
Permitido únicamente talleres de tipo doméstico (C. I)
- h) *Agropecuaria. Prohibido.*

El plano 10-1 del plan se modifica señalando correctamente el sistema general de la escuela (Anexo II).

MARTES, 24 DE JULIO DE 2012 - BOC NÚM. 143

IV DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

El plano 10-1 se sustituye por el plano con el mismo título con la modificación indicada en la imagen:



2012/10068

CVE-2012-10068