

LUNES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 229

## AYUNTAMIENTO DE POTES

**CVE-2021-8685** *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el SUNC-4 Roscabao y aclaración de Ordenanza ZU-2.2.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se hace público que por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 7 de octubre de 2021, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de la Villa de Potes en el SUNC-4 ROSCABAO y aclaración de ordenanza ZU-2.2: Promotora HOTEL ARHA VILLA DE POTES, SL (VPO LIÉBANA, SL) siendo el contenido literal del acuerdo, en su parte dispositiva, el siguiente:

PRIMERO: Aprobar definitivamente EL TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES, SUNC-4 ROSCABAO Y ACLARACIÓN ORDENANZA ZU-2.2, PROMOTORA HOTEL ARHA VILLA DE POTES, SL (anteriormente denominada VPO LIÉBANA, SL).

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

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

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

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

Documento del Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOU de la Villa de Potes, en el SUNC-4 ROSCABAO y aclaración de Ordenanza ZU-2.2: Promotora HOTEL ARHA VILLA DE POTES, SL (VPO LIÉBANA, SL) en PDF adjunto.

Potes, 14 de octubre de 2021.

El alcalde,

Francisco Javier Gómez Ruiz.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POTES. SUNC-4 ROSCABO Y ACLARACIÓN ORDENANZA ZU-2.2> septiembre, 2021

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Redactor:



Promotor:

VPO LIÉBANA S.L

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-22



Contenido:

0.1. Introducción ..... - 3 -
0.2. Marco normativo. .... - 5 -
DOC. NO 1: MEMORIA DE INFORMACIÓN
1.1. Antecedentes urbanísticos y planeamiento vigente ..... - 6 -
1.2. Planeamiento vigente ..... - 6 -
DOC. NO 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN
2.1. Objeto y alcance ..... - 16 -
2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento ..... - 17 -
2.3. Potestad discrecional e ius varandi ..... - 20 -
2.4. Interés general..... - 24 -
2.5. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica.. ... - 24 -
2.6. Descripción y estudio de alternativas ..... - 25 -
2.7. Descripción de la alternativa seleccionada ..... - 31 -
2.8. Justificación legal y técnica. . . . . - 34 -
2.9. Sus efectos sobre el planeamiento ..... - 37 -
2.10. Tramitación ambiental..... - 38 -
DOC. NO 3: PROGRAMACIÓN Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
3.1. Alcance y contenido ..... - 41 -
3.2. Programa de actuación y plan de etapas ..... - 42 -
3.3. Estudio económico financiero ..... - 43 -
3.4. Informe de sostenibilidad económica ..... - 43 -
DOC. NO 4: DOCUMENTACIÓN QUE MODIFICA A LA DEL PGOU

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-22



0.1. Introducción

El presente documento constituye una propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Potes mediante la cual se pretende modificar principalmente el régimen de usos de un sector de suelo urbano no consolidado, el SUNC-4 "Roscabao", aunque, como se verá, con ello se introducirá alguna alteración más en la ficha del sector y en la normativa del PGOU.

Para ello, se propondrá la alteración de la normativa de una forma puntual y de alcance limitado.

Por otro lado, con fecha 12 de diciembre de 2019, la Dirección General de Ordenación del Territorio ha evacuado "Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Potes en el SUNC-4 Roscabao y aclaración de la ordenanza ZU-2.2", que concluye:

7. CONCLUSIONES

A la vista de los antecedentes, con la información de la que se dispone y la documentación de este procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual de planeamiento, se concluye que ésta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

No obstante, y a los efectos oportunos y consideración por el Ayuntamiento, se remite copia de las respuestas recibidas a las consultas efectuadas a las Administraciones Públicas afectadas y público interesado.

Las medidas ambientales contenidas en el Documento Ambiental Estratégico se incorporarán e integrarán en la Modificación Puntual que vaya a ser sometida a Aprobación inicial y en los documentos de desarrollo del SUNC-4, de conformidad con lo señalada en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con el fin de asegurar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de la Modificación Puntual del SUNC-4, se recuerda la necesidad de dar cumplimiento a las

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-22



determinaciones establecidas por otros instrumentos legales y reglamentarios, así como a las siguientes condiciones:

Se deberá dar cumplimiento al condicionada establecido por la Memoria Ambiental de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Potes en el área de conflicto Roscabao, de 31 de mayo de 2011.

Atendiendo a que el interés de la Modificación Puntual que delimitó como suelo urbano no consolidado el SUNC-4 en el año 2011 residía en intentar mantener en Potes a la población existente mediante la construcción de vivienda protegida, la presente modificación debe justificar la suficiente disponibilidad de vivienda en régimen de protección en el municipio teniendo en cuenta la disminución del 70% planteada.

El ámbito de la modificación se encuentra dentro del entorno de protección del Conjunto Histórico Artístico de Potes, por lo que se estará a lo dispuesto por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, y se adoptarán las medidas cautelares que especifica la legislación.

(...)

Es decir, la evaluación ambiental de la presente modificación puntual se encuentra finalizada, estableciendo tres condiciones que se deben atender.

De las mismas, la primera y la tercera no requieren mayor justificación en este documento, si bien respecto de la segunda cabe incorporar en la presente modificación mayores justificaciones respecto del documento remitido a la Dirección General de Ordenación del Territorio. Estas nuevas explicaciones se incorporan en el apartado 1.2, en continuación con algunas dadas previamente en relación con innecesidad de que este sector se destine a VPO.

Además, la modificación puntual ha recibido los informes sectoriales preceptivos, de entre los que, solamente hay uno que hace alguna apreciación que debe incorporarse en el documento, siendo éste el de la Dirección General de la Consejería de Educación,

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

LUNES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 229

M.P. POTES, ROSCABO Y ZU-22



Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria que impone la obligación de incorporar en la normativa, como medida correctora el siguiente párrafo:

*"Como recomendación general para posteriores actuaciones en el ámbito propuesto, será necesaria la realización de un seguimiento arqueológico durante la fase de ejecución de cualquier proyecto que afecte al subsuelo, en previsión de una eventual presencia de yacimientos o evidencias arqueológicas en esta zona"*

A mayor abundamiento, el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria previo a la aprobación definitiva de la presente modificación puntual indica que se debe:

*"Incluir en la Ficha del sector la necesidad de disponer de informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, en la parte sur del ámbito afectada por el Camino de Santiago"*

0.2. Marco normativo

El marco urbanístico básico en la Comunidad Autónoma de Cantabria viene determinado por la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y por el Reglamento de Planeamiento de 1978, al no existir un desarrollo reglamentario específico de la Ley del Suelo autonómica.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 5 -

M.P. POTES, ROSCABO Y ZU-22



SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUNC-4 ROSCABO	
<b>DATOS GENERALES</b>	
Identificación Plano	SECTOR SUNC-4 ROSCABO
<b>PLANEAMIENTO Y CESIÓN</b>	
Sistema de Actuación	Compensación
Plazo	4 años
<b>PARÁMETROS</b>	
Superficie Bruta	5.720 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso	Residencial (zona) / Vivienda Polivalente
	50% Régimen Autonómico
	50% Régimen Estatal
Densidad	50 viviendas
Tecnología	80 años adelantado
Número de plantas	8 + 1 = Bajo-cobertura
Cobertura	PARQUE 752 m <sup>2</sup>
	Aplicación de colt 188 m <sup>2</sup>
	espacios libres 2.738 m <sup>2</sup>
Reserva de equipamientos	825 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	2.100 m <sup>2</sup> mínimos
<b>OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordenanza de referencia: Resolución Encargo Interior 20-22-08. (no aplicable para vivienda protegida).</li> <li>• Si desarrollo de este sector levantado de acuerdo a la ordenación del camino visto según la acción prevista en el artículo 20.2).</li> <li>• Al menos la mitad de las plazas de aparcamiento deberá ser pública y disponerse en superficie.</li> <li>• Los espacios libres se utilizarán en el sistema sustento del sector considerando la zona de equipamientos como espacio verde medianera del desarrollo.</li> <li>• La Densidad podrá sumarse al 20% siempre que los edificios no superen o menos de 30 años y no más de 05 años con acceso a vivienda protegida).</li> </ul>	

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 7 -

M.P. POTES, ROSCABO Y ZU-22



DOCUMENTO N.º 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Antecedentes urbanísticos y planeamiento vigente

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

Este Plan General consideraba los terrenos que pertenecen al SUNC-4 como "zona de conflicto" derivada de la falta de dictamen en relación a si estos terrenos pertenecían al municipio de Potes o bien al de Cillorigo de Liébana.

Mediante 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, por lo que tuvo que tramitarse una modificación puntual para ordenar los que finalmente pertenecían al término municipal de Potes, ya que es obligación del planeamiento general, la clasificación y calificación de todo el suelo del municipio.

Por ello, se aprobó una modificación puntual del PGOU de Potes para recoger su ordenación, clasificando estos suelos como suelo urbano no consolidado y creando una ficha concreta para su regulación (SUNC-4, denominado "Roscabao").

Esta modificación puntual se aprobó en sesión plenaria de 16 de diciembre de 2011 y fue publicada en el BOC nº 18 de 26 de enero de 2012.

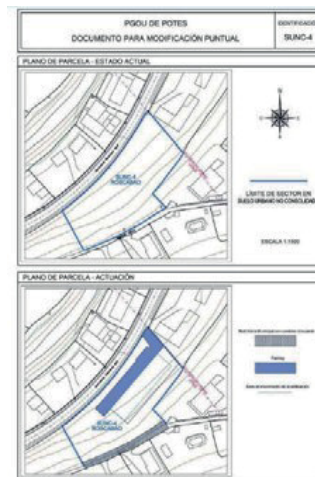
1.2. Planeamiento vigente

En el contexto anterior, los terrenos del SUNC-4 objeto de la presente modificación se regula mediante la siguiente ficha:

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 6 -

M.P. POTES, ROSCABO Y ZU-22



De su lectura se observa que se trata de un sector de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada incluida, a desarrollar por sistema de compensación, con un determinado aprovechamiento, el cual se ordena mediante la ficha gráfica dentro de la parcela neta, y con unas determinadas cesiones. Sin embargo lo que más llama la atención de este sector es la siguiente observación:

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 8 -

LUNES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 229

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-2



- "Ordenanza de referencia: Residencial Ensanche Intensivo ZU-2.2-VP. Uso exclusivo para vivienda protegida"

Esta ordenanza denominada ZU-2.2-VP no es una de las ordenanzas del PGOU como tal, si no que es una imposición de VPO a la ordenanza ZU-2.2, la cual tiene muchos más usos compatibles que el de la vivienda protegida.

Cabe preguntarse cual fue la motivación para imponer que toda la edificabilidad de este sector fuera VPO, señalando únicamente la memoria de ordenación de la modificación puntual de creación del SUNC-4 Roscabao, lo siguiente:

- "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."

- "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."

Han pasado 7 años desde la aprobación de dicha modificación y el sector no se ha desarrollado, lo que es indicio de que no existe una demanda real de VPO a día de hoy en el municipio. Hay que tener en cuenta que el precio del metros cuadrado construido del régimen autonómico y general en 2012 era de 1.324 €/m<sup>2</sup>c y 1.116 €/m<sup>2</sup>c, respectivamente, precios que no distan del de venta de la vivienda libre en el municipio, con la desventaja de que la adquisición de VPO tiene mayores condicionantes para su compra y también para su transmisión que una vivienda libre.

Consultando los portales inmobiliarios, se encuentran pisos en el centro de Potes de reciente construcción o rehabilitación a partir de 1.084 €/m<sup>2</sup>, encontrándose

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

-9-

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-2



Por otro lado, cabe tener en cuenta lo establecido en el artículo 40.bis de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que se introdujo en la citada norma mediante la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero, entrando en vigor dicha determinación el 1 de enero de 2008 (y por lo tanto con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU de Potes, aprobado en el año 2005):

"Artículo 40 bis Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

La aprobación o modificación del planeamiento general y los desarrollos del suelo urbanizable residual que supongan la transformación de un suelo al objeto de ser destinado o uso residencial, deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

Estarán exentos de la aplicación de los porcentajes a que se refiere el párrafo anterior los municipios de menos de 1.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada cien habitantes y año, siempre y cuando el planeamiento no ordene actuaciones residenciales para más de 50 nuevas viviendas."

Al tener Potes una población de 1.350 habitantes, según datos del INE de 2018, la presente modificación puntual deberá establecer que un 30% de la vivienda que se prevea en el sector sea vivienda protegida (sin distinción de regímenes, puesto que en la actualidad los mismos han desaparecido).

Sin embargo, cabe destacar que esta norma es referida al 30% de la edificabilidad residencial que se construya. Se insiste en esta idea porque la ordenanza que

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

-11-

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-2



solamente una promoción de obra nueva en Camaleño (fuera del término municipal de Potes) a un precio de 1.279,16 €/m.

A mas abundamiento, en relación con la suficiente disponibilidad de vivienda en régimen de protección en el municipio, se constata la practica inexistencia de demandantes de VPO en el municipio. Según fuentes municipales la relación de inscripciones realizadas en el Registro de Demandantes de Vivienda de Cantabria ha sido la siguiente, no habiéndose abierto nuevos registros desde octubre de 2011 por la ausencia de demanda de vivienda protegida:

PERIODO	INSCRITOS
PERIODO 14/11/2008 A 01/12/2008	19
PERIODO 02/12/2008 A 30/01/2009	17
PERIODO 02/02/2009 a 15/04/09	12
PERIODO ABRIL A JULIO 2009	
PERIODO 16/07/2009 a 15/02/2010	4
PERIODO 16/02/2010 a 13/08/2010	19
PERIODO 29/09/10 a 30/05/11	
PERIODO 29/09/10 a 30/05/11	
18/10/2011	

Sin perjuicio de lo anterior el PGOU de Potes prevé en el Sector SUR-1 Albanes (sector de iniciativa de base pública por sistema de cooperación) la creación de unas 52 viviendas protegidas (el 25% de la densidad determinada para el sector). Por lo tanto hay reservar de suelo en el planeamiento para atender futuras demandas de VPO.

Por tanto, la creación VPO en el sector de Rosca bao no se considera una necesidad del municipio, ya que no solventa un problema social como puede darse en municipios donde el precio de la vivienda libre es mucho más elevado.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 10 -

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-2



finalmente regule el sector y que será una de las contempladas con carácter general en el PGOU, regulará más usos que el estrictamente residencial.

En relación con la ordenanza ZU-2.2, se tiene que ha sido modificada en dos ocasiones desde la entrada en vigor del PGOU para mejorar su régimen de usos:

- Modificación Puntual del PGOU de Potes en varios aspectos de sus ordenanzas, aprobada en Sesión Plenaria de 5 de Julio de 2012 (BOC nº 143 de 24 de Julio de 2012)

- Modificación Puntual del PGOU de Potes para la ordenanza ZU-2, aprobada en Sesión Plenaria de 5 de Julio de 2018 (BOC nº 163 de 21 de agosto de 2018)

Pues bien, se observa que la última de ambas modificaciones altera el texto del año 2005 sin tener en cuenta la modificación de 2012, y sin que en ningún caso se considere que la misma no era adecuada; es como si en el momento de redacción de la modificación de 2018 se obviara la existencia de la de 2012.

Por tanto, y asumiendo, que esta omisión ha sido fruto de un error y no de una decisión, se refunde el texto de 2018 y el 2012 del modo siguiente, siendo la incorporación de este texto refundido en las ordenanzas parte de la presente modificación puntual que afecta solamente a la ZU-2, grado 2:

"15.3. ZONA U.2. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO

(-)

15.3.2. Grado 2

15.3.2.1. Condiciones de Volumen

A) Tipo de Edificación

Se autoriza la edificación adosada y pareada.

B) Alineaciones y Rasantes

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

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

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 12 -

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-22



- C) Fondo Edificable  
Será el que resulte de aplicar el resto de las condiciones que en esta Ordenanza se determinan.
- D) Altura Máxima  
La altura máxima autorizada es de dos plantas (Baja + 1), con altura de cornisa máxima de 6'80 m. y altura de cumbrera máxima de 9'30 m.  
Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cumbrera establecidas como máximas, interiormente tengan dos o una sola planta.
- E) Parcela Mínima  
Se determina a los efectos de segregación una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>.
- F) Edificabilidad  
Se establece un coeficiente de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad bruta, con una ocupación máxima del 45% y unos retranqueos mínimos a todos los linderos de 3 m.  
Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.
- G) Cuerpos Volados  
Se autorizan los cuerpos volados cerrados y las terrazas, con una longitud no superior a los 2/3 de la fachada y con un vuelo máximo de 1,00 m.  
Se autorizan así mismo los miradores, las solanas y los balcones en las mismas condiciones.  
Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se permitirán marquesinas en los accesos de los establecimientos con un vuelo máximo de 1,5 metro desde el paramento vertical donde se apoyen.
- H) Parcelaciones y Segregaciones  
Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5.4 "Parcelaciones Urbanísticas", de esta normativa.
- 15.3.2.2. Condiciones de Uso
- A) Uso Residencial/  
Permitidas todas las clases y categorías.
- B) Uso Dotacional

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

- 13 -

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-22



- 1.1. Docente
  - 1.2. Sanitario-Asistencial
  - 1.3. Cultural-Asociativo
  - 1.4. Ocio-Espectáculos
  - 1.5. Deportivo
  - 1.6. Abastecimiento
  - 1.7. Administración
  - 1.8. Seguridad
  - 1.9. Cementerios
  - 1.10. Mataderos
  - 1.11. Combustibles
  - 1.12. Vertederos-Depuración
  - 2.- Servicios Terciarios
    - 2.1. Comercio
    - 2.2. Oficinas
    - 2.3. Reunión
- Para los Servicios Terciarios se consideran las SITUACIONES:
- S.1. En edificios de viviendas
  - S.2. En edificios independientes
- 3.- Turismo
  - INTENSIVO, comprendiendo:
    - 3.1. Hotelero
    - 3.2. Restauración
  - EXTENSIVO, comprendiendo:
    - 3.3. Excursionismo
    - 3.4. Acampada

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

- 15 -

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-22



- Permitido únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7 y 1.8., 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. 1)
- D) Agropecuario  
Prohibido.
- 15.3.2.3. Condiciones Estéticas  
Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales Estéticas prescritas en este Plan General y a lo siguiente:
- A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm.), pendiente máxima de 45 % y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 75 metros a partir del borde de alero, estarán situadas totalmente por debajo de un plano de 45° que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 1'80 m.
- B) Únicamente se autoriza como material de fachada la piedra natural, los entramados de ladrillo y mautera tradicionales y los revestimientos coloreados en masa o con pintura en tonos ocres.
- C) La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.
- D) Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán incluir en la composición estética de la edificación aportaciones que, sin cumplir con lo anterior, sirvan para identificar el uso dotacional o la imagen corporativa del edificio dotacional sin que por ello se pierda la armonía estética con su entorno, aspecto que deberá ser valorado individualmente para cada caso por el Ayuntamiento de Potes y la Dirección General de Cultura, o administración equivalente.
- (...)\*

A los efectos de entender el régimen de usos anterior, cabe decir que los usos dotacionales contemplados en el PGOU son los siguientes que incluyen aquellos servicios que no corresponden con usos residenciales, actividades industriales o agropecuarias:

- 1.- Equipamiento Comunitario

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

- 14 -

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-22



DOCUMENTO N22  
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

2.1. Objeto y alcance

El objeto de la Modificación Puntual es doble:

- Ficha del SUNC-4: eliminar la obligación de que el 100% de la edificabilidad del sector SUNC-4 Roscabao se destine a vivienda protegida asignando una nueva ordenación de zona que sustituya la ZU-2.2-VP, y aclarar que se trata de un sector con ordenación pomenorizada. Incorporar las cautelas indicadas por la Dirección General de Cultura en su informe sectorial así como las de la CROTU.
- Ordenanzas PGOU: recoger el texto de la ordenanza ZU-2 el compendio de las modificaciones puntuales aprobadas en Pleno de 5 de julio de 2012 y 2018

Indicar que de los propósitos indicados para la modificación puntual sólo es novedoso uno de ellos: el de eliminar la obligación de que toda la vivienda generada en el sector sea protegida asignando una nueva ordenanza de zona, ya que como se ha explicado en el apartado anterior el refundido de la ordenanza ZU-2 corresponde a un error en la superposición de las modificaciones que ha sufrido esta ordenanza, y que la ficha del SUNC-4 ya recoge que se trata de un sector con ordenación pomenorizada, por lo que solamente tiene efectos aclaratorios.

A estos efectos, hay que tener en cuenta que la modificación Puntual de 16 de diciembre de 2011 por la que se crea el sector SUNC-4 Roscabao, se establece que:

"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 pomenorizada del ámbito ordenado a fin de evitar la necesidad de redactar un Plan"

Por lo tanto, ya en estos momentos (y en ausencia de la presente propuesta de modificación puntual) se trata de un sector con ordenación pomenorizada. Si bien, ya

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

- 16 -

LUNES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 229

M.P. POTES ROSCARBO Y ZU-22



ABOGADOS  
Del Río Miera

que se va a intervenir en la ficha del sector y que la situación de suelo ordenado es diferente a las de los sectores SUNC-1, SUNC-2 y SUNC-3, pero en ninguna de las cuatro fichas se establece la necesidad de Plan Parcial, se considera adecuado aclarar en la ficha del SUNC-4 que este sector incorpora la ordenación pormenorizada y que por lo tanto no es necesaria la elaboración y tramitación de un Plan Parcial para su desarrollo.

## 2.2. Régimen jurídico, naturaleza y procedimiento

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

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

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

- a) *en la modificación se trata de corregir alguno o algunos de los elementos del Plan permaneciendo la subsistencia de éste que no es sustituido por otro.*
- b) *en la modificación se hace ineludible adecuar la ordenación urbanística a las exigencias de la realidad, todo ello porque el urbanismo no es totalmente estático sino dinámico y operativo.*

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

- 17 -

M.P. POTES ROSCARBO Y ZU-22



ABOGADOS  
Del Río Miera

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 provisión de mayores espacios libres y equipamientos o ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previo valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.*

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

6. *Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y*

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

- 19 -

M.P. POTES ROSCARBO Y ZU-22



ABOGADOS  
Del Río Miera

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

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

*"2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanto documentación venga exigido 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 a descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.*

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

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

- a) *El trámite previsto en el art. 67 tendrá carácter meramente potestativo.*
- b) *Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de*

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

- 18 -

M.P. POTES ROSCARBO Y ZU-22



ABOGADOS  
Del Río Miera

*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 o la de aquél. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva."*

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

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

## 2.3. Potestad discrecional e *ius variandi*

### Potestad

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

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

- 20 -

LUNES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 229

M.P. POTES, ROSCARBO Y ZU-22



ABOGADOS  
Del Río Miera

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".*

#### Titular de la potestad

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

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

*"Artículo 71. Aprobación definitiva*

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

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

-21-

M.P. POTES, ROSCARBO Y ZU-22



ABOGADOS  
Del Río Miera

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-:

- 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.
- 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 comunitaria. 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.

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

-23-

M.P. POTES, ROSCARBO Y ZU-22



ABOGADOS  
Del Río Miera

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.

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:

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

-22-

M.P. POTES, ROSCARBO Y ZU-22



ABOGADOS  
Del Río Miera

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

#### 2.4. Interés general

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

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

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

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

Hay concurrencia de distintos factores que hacen procedente el planteamiento de la presente modificación puntual:

La inadecuación de las determinaciones en relación con la restricción de usos de la ficha, lo que en lugar de favorecer su desarrollo y la creación de actividad económica en el municipio, frena a la iniciativa privada al acoger usos que no se demandan en estos momentos.

\*MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES\*

-24-

LUNES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 229

M.F. POTES: ROSCABO Y ZU-2.2

ABOGADOS Del Río Miera

El otorgamiento de coherencia a las ordenanzas vigentes con los textos de modificación aprobados anteriormente.

Conseguir mayor claridad en las determinaciones del sector, de cara a su posterior desarrollo

**2.6. Descripción y estudio de alternativas**

Como se ha dicho anteriormente, la única cuestión de decisión, o discrecional, que ampara la presente propuesta de modificación puntual es la supresión de la ordenanza de zona ZU-2.2-VP que limita los usos del sector a la construcción de VPO y la asignación de una nueva ordenanza.

Partiendo de esta premisa, el estudio de alternativas versa sobre qué ordenanza de zona aplicar al sector.

las ordenanzas del PGOU de Potes, excluyendo las de los usos de equipamiento y espacio libre, son las siguientes:

ZU.1: Conjunto histórico

ZU.2: Residencial ensanche intensivo

ZU.3: Residencial ensanche extensivo

Zona núcleo de Rases

Zona AU actuaciones unitarias

Zona CT conservación tipológica

De todas ellas, las únicas susceptibles de ordenar nueva edificación fuera del conjunto histórico son la ZU-2 y la ZU-3, que difieren en su intensidad, como su propio nombre indica.

la ZU-3 establece una ocupación máxima del 30%, con 2 plantas de altura, una edificabilidad de 0.33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un uso exclusivamente residencial.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

-25-

M.F. POTES: ROSCABO Y ZU-2.2

ABOGADOS Del Río Miera

Esta ordenanza tiene claramente una función de cerrar el núcleo en su periferia con tipologías esponjadas sirviendo de transición entre el casco y el suelo rústico cuando el núcleo llega a esta clase de suelo. Esto se puede comprobar en los planos de calificación del suelo, donde se puede apreciar que esta ordenanza solamente se aplica a una bolsa de suelo de la zona oriental del núcleo de Potes.

Por tanto, y como parte del presente estudio de alternativas, se considera descartable la ordenanza ZU.3.

En relación con la ordenanza ZU-2, ésta se divide en tres grados, cuyas determinaciones se resumen a continuación:

	ZU-2.1	ZU-2.2	ZU-2.3
Tipo	Manzana cerrada, manzana compacta o bloque	Adosada y pareada	Bloque abierto
Alineaciones y rasantes	PGOU o ED	PGOU o ED	PGOU o ED
Fondo edificable	15 m	Derivado de restantes condiciones	14m
Altura máxima	B+II	B+I	B+II
Edificabilidad	Ocupación por altura	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> con ocupación máxima del 45%	Ocupación por altura
Usos	Residencial/ Dotacional (1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7, 1.8, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2)/ Talleres domésticos CI	Residencial/ Dotacional (1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7, 1.8, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2)/ Talleres domésticos CI	Residencial/ Dotacional (1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7, 1.8, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2)/ Talleres domésticos CI

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

-26-

M.F. POTES: ROSCABO Y ZU-2.2

ABOGADOS Del Río Miera

Analizando el entorno de la parcela, se puede apreciar que se sitúa en un entorno de vivienda colectiva en altura con tipología de bloque.



Vista aérea de la parcela que forma el SUNC-4 y de su entorno



Bloques situados en la margen opuesta al SUNC-4

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 27 -

M.F. POTES: ROSCABO Y ZU-2.2

ABOGADOS Del Río Miera



Bloques situados en la misma margen del SUNC-4

Como se puede comprobar, las alturas de los bloques situados junto al SUNC-4 es de baja+III+ bajocubierta, y tipología de manzana o bloque abierto muy definido.

Si a esto se le une que el área de movimiento establecido en la modificación puntual de creación del SUNC-4 de Roscabao de 62m x 16 m, esto es de 992 m<sup>2</sup> de planta, se tiene no da cabida en B+I de la ordenanza ZU-2.2 a la edificabilidad del sector de 2.288 m<sup>2</sup> (ya que sólo cabrían 992 x 2 = 1.984 m<sup>2</sup>), por lo que se considera que la ordenanza de zona más parecida a lo que la ficha del sector pretende representar es la ZU-2.3.

Esta ordenanza permite además, que la edificación sirva de transición entre las tipologías de 2 y 3 plantas de Potes y las de 5 plantas de Cillorigo con las que colinda, y es coherente con que se posibilite materializar la edificabilidad ya contemplada en la ficha de la modificación puntual de Roscabao.

Por tanto como resultado de la selección de alternativas, se considera que la ordenanza de zona más adecuada es la ZU-2.3, al ser la más parecida a su entorno y encajar mejor con los parámetros y tipología asignado por la ficha del sector.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 28 -



M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-2



Aclarar además que esta ordenanza tiene carácter "subsidiario" a la ficha del sector, es decir, que se aplica en lo no recogido en la ficha del SUNC-4, ya sea de forma textual o gráfica; en concreto no limita el fondo de la edificación ya cuál ya viene definida gráficamente en la ficha ni la edificabilidad que también figura señalada expresamente en la misma.

Se procede no obstante a formalizar dicha selección de alternativas.

**Descripción de alternativas**

Se proponen tres alternativas, asumiendo que la ordenanza de zona asignada a la ficha deberá ser uno de los grados de la ordenanza ZU-2:

- Alternativa 1: asignar el grado 1 (ZU-2.1).
- Alternativa 1: asignar el grado 2 (ZU-2.2).
- Alternativa 1: asignar el grado 3 (ZU-2.3).

A continuación se describen estas alternativas:

**Alternativa 1**

Promueve un edificio compacto, de vivienda colectiva, conceptualmente alineado a calle, y con un fondo asimilable a una crujía doble.

**Alternativa 2**

Promueve una tipología adosada o pareada de planta baja más una altura; de este modo y aunque la ordenanza no limita la tipología de vivienda colectiva parece estar enfocada a tipologías unifamiliares o colectivas de transición.

Basta observar su aplicación en los planos de calificación de Potes, aplicándose a una sola zona, donde hay gran presencia de viviendas tradicionales de factura unifamiliar.

**Alternativa 3**

Acoge construcciones que si bien presentan similares parámetros urbanísticos que la alternativa 1, se traducen en bloques abiertos.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-2



- Aspectos urbanísticos: se considera "mejor" la alternativa 3 que la 1 y la 2, al representar más fielmente la tipología descrita y grafada en la modificación puntual de creación del SUNC-4 Roscabao y que además se adapta mejor a las tipologías del entorno.
- Aspectos ambientales: el Estudio Ambiental Estratégico considera que las alternativas 1 y 3 son mejores que la alternativa 2, en atención principalmente a la variable del paisaje.
- Aspectos funcionales: se consideran iguales todas las alternativas.
- Aspectos económicos: se consideran las alternativas 1 y 3 "mejor" que la alternativa 2, no solamente por la mayor eficiencia de inversión de los recursos cuando se hacen tipologías más compactas, si no por la mayor optimización en los costes de mantenimiento en el tiempo.

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

	ASPECTOS URBANÍSTICOS	ASPECTOS AMBIENTALES	ASPECTOS FUNCIONALES	ASPECTOS ECONÓMICOS
ALTERNATIVA 1	PEOR	MEJOR	IGUAL	MEJOR
ALTERNATIVA 2	PEOR	PEOR	IGUAL	PEOR
ALTERNATIVA 3	MEJOR	MEJOR	IGUAL	MEJOR

Por tanto la alternativa 3 es la alternativa seleccionada.

**2.7. Descripción de la alternativa seleccionada**

Como se ha indicado, la alternativa 3 o seleccionada promueve el establecimiento de la ordenanza ZU-2.3 del sector SUNC-4 Roscabao, acompañando en la ficha el número de alturas al de esta ordenanza de zona.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-2



**Selección de alternativas**

Para la selección de alternativas hay que partir de la base de que no se promueve el cambio de ordenación del sector SUNC-4 Roscabao. Es decir, se mantiene en su integridad el contenido de su ficha gráfica, donde se promueve la construcción de un bloque adosado a una calle pública, sobre la que se levanta un soportal, y con tipología, según la propia ficha, de bloque abierto. Asimismo se mantiene la edificabilidad, la densidad y las restantes determinaciones de ordenación, salvo la asignación de una ordenanza de zona, cuestión necesaria al eliminar la ZU-2.2-VP que obliga a edificar solamente VPO.

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

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

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

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

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

M.P. POTES: ROSCABO Y ZU-2



Dicha ordenanza, que se aplica con carácter subsidiario a las restantes determinaciones del sector, tiene en su texto vigente la siguiente redacción:

**"15.3.3. Grada 3**  
**15.3.3.1. Condiciones de Volumen**  
**A) Tipo de Edificación**  
 Bloque abierto de acuerdo con las alineaciones de edificación que se señalan en la correspondiente documentación gráfica.  
**B) Alineaciones y Rasantes**  
 Se estará a las determinaciones de los Planos de Ordenación o, en su defecto, se fijarán mediante Estudio de Detalle.  
**C) Fondo Edificable**  
 Se determina un Fondo Máximo Edificable en altura a partir de la alineación de edificación de 14 m.  
 Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo podrá aumentarse este fondo máximo edificable hasta un máximo de 35 metros mediante estudio de detalle para adecuarlo a las necesidades de estos usos.  
 En los supuestos de que las edificaciones ocupen mayor longitud del fondo máximo permitido, deberá complementarse con un documento técnico denominado Análisis de Impacto e Integración Paisajística, previsto en el artículo 19 de la Ley de Cantabria 4/2014, de 22 de diciembre, del Paisaje.  
**O) Altura Máxima**  
 La altura máxima autorizada es de TRES PLANTAS (Baja + Dos), con altura de cornisa máxima de 8,90 m, y altura de cumbrera máxima de 12,90 m  
 Se autoriza asimismo una altura máxima de CUATRO plantas (Baja + Tres) con altura de cornisa máxima de 11,90 m y altura de cumbrera máxima de 14,90 m en el área consolidada comprendida entre la calle Górcio de Enterría margen derecha del río Deva antiguo matadero y límite del Conjunto Histórico en dicho calle.  
 Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán desarrollar edificios que cumpliendo la altura de cornisa y cumbrera establecidas como máximas, interiormente tengan cuatro, tres, dos o una sola planta, según el supuesto de los anteriores en que se encuentre.  
**E) Parcela Mínima**  
 A los efectos de segregación se determina una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20 m.  
**F) Edificabilidad**  
 La edificabilidad máxima será el que resulte de aplicar al fondo máximo edificable de 14 metros en altura la que se determina así mismo como máxima, independientemente de su disposición con un fondo mayor cuando éste sea el resultado de un estudio de detalle para usos dotacionales.  
 Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable así como la construcción de sótanos y semisótanos, siendo estos aprovechamientos no computables.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

LUNES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 229

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-2

ABOGADOS  
Del Río Miera

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

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

G) Cuerpos Volados

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

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

Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se permitirán marquesinas en los accesos de los establecimientos con un vuelo máximo de 1,3 metros desde el paramento vertical donde se apoyen.

H) Parcelaciones y Segregaciones

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

I) Retranqueos

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

15.3.3.2. Condiciones de Uso

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

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

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

C) Uso de Industria y Extractivo

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

D) Agropecuario

Prohibido.

15.3.3.3. Condiciones Estéticas

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

A) La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada exterior rematada con alero o cornisa (máximo vuelo 60 cm), pendiente máximo de 45 % y terminación de teja cerámica curva. Se admitirá la iluminación de la misma por medio de casetones que deberán estar retranqueados un mínimo de 15 metros a partir del borde de alero, estarán situados totalmente por debajo de un plano de 45º, que pase por el borde del alero, y tendrán una anchura máxima exterior de 180 m.

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

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

«MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES»

-33-

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-2

ABOGADOS  
Del Río Miera

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

Interés general

Una vez detectado que la ficha del sector de Roscabao limitaba la construcción del mismo a la creación de VPO, y que ni ha existido demanda para su promoción, ni se detecta demanda retenida en Potes de estos usos, ni siquiera se constata que haya una diferencia significativa de precio entre la VPO y la vivienda libre en el término municipal, se considera razonable revisar los usos del sector, asignándoles los propios de una de las ordenanzas de zona que son las que regulan el resto del suelo urbano municipal sin restricciones.

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

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

83.1 : el alcance limitado de la modificación (cambio de ordenanza de la ficha de un sector y de una ordenanza de zona) se encuadra dentro de este artículo, no afectando a determinaciones estructurales del planeamiento

83.2 : el presente documento incluye la documentación exigida por la legislación autonómica y estatal, en concreto la documentación justificativa de la sostenibilidad económica de la propuesta y la preceptiva para la evaluación ambiental estratégica, así como la justificación de la propuesta y la descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente

«MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES»

-35-

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-2

ABOGADOS  
Del Río Miera

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

2.8. Justificación legal y técnica

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

2.8.1. Justificación legal

la justificación legal de la presente modificación abarca los siguientes aspectos:

- Justificación del ejercicio de la potestad discrecional de la administración en este caso concreto
- Justificación del interés general
- Cumplimiento del artículo 83 de la Ley 2/2001 de Cantabria
- Cumplimiento del artículo 40.bis de la Ley 2/2001 de Cantabria

Ejercicio de la potestad discrecional en el caso concreto

Este documento de Modificación Puntual pretende cambiar la ordenanza subsidiaria de la ficha del SUNC-4, incorporar algunas aclaraciones en la misma, y recoger el texto de la ordenanza ZU-2.2 en los términos aprobados en una modificación puntual anterior. Con ello no se altera su edificabilidad o densidad, ni se produce una distinta zonificación de espacios libres o dotacionales.

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

«MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES»

-34-

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-2

ABOGADOS  
Del Río Miera

83.3 : no se incluye documento de presupuestos iniciales y orientaciones básicas por no considerarse necesario ni oportuno dado el limitado alcance de la modificación

83.4 : la propuesta de modificación no se incrementa la edificabilidad (ni residencial ni de otro uso) ni la densidad, no siendo por tanto de aplicación este artículo

83.5 : la propuesta de modificación no implica el cambio de destino de terrenos reservados para dotaciones ni equipamientos colectivos previstos en el PGOU, no siendo por tanto de aplicación este artículo

83.6 : la propuesta de modificación no implica una diferente zonificación o uso de espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el PGOU, no siendo por tanto de aplicación este artículo

83.7 : este artículo trata una cuestión procedimental, sin afección al presente documento

Cumplimiento del artículo 40.bis de la Ley 2/2001 de Cantabria

Este artículo establece la necesidad de reservar edificabilidad para la creación de VPO en las modificaciones puntuales que incrementen la edificabilidad residencial:

"Artículo 40 bis Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

La aprobación o modificación del planeamiento general y los desarrollos del suelo urbanizable residual que supongan la transformación de un suelo al objeto de ser destinado a uso residencial, deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

Estarán exentos de la aplicación de los porcentajes a que se refiere el párrafo anterior los municipios de menos de 1.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada cien habitantes y año, siempre y cuando el planeamiento no ordene actuaciones residenciales para más de 50 nuevas viviendas."

«MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES»

-36-

LUNES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 229

M.P. POTES, ROSCABAO Y ZU-2

ABOGADOS  
Del Río Miera

En este caso se entiende que el presente artículo es de aplicación, por tanto de la vivienda que se construya en desarrollo del SUNC-4, el 30% deberá ser vivienda protegida (sin atender a ningún régimen concreto puesto que los mismos ya no se encuentran vigentes).

Esta determinación deberá incorporarse en la ficha fruto de la aplicación del precepto normativo anterior.

#### 2.8.2. Necesidad, conveniencia y oportunidad técnica

Se considera que las justificaciones técnicas relativas a la conveniencia de las variaciones que se introducen en la presente propuesta de modificación puntual han sido justificadas a lo largo del presente documento.

#### 2.9. Sus efectos sobre el planeamiento

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

1. ORDENANZAS: Modificación del texto del grado 2 (ZU-2.2) estableciendo un texto refundido entre el texto de la modificación puntual aprobada el 5 de julio de 2012 y el 5 de julio de 2018.
2. FICHA SUNC-4 "ROSCABAO": Modificación del texto de la ficha:
  - eliminando la obligación de VPO
  - incorporando como ordenanza de zona (subsidiaria) la ZU-2.3
  - acomodando el número de alturas al de la ordenanzas (B+H+BC)
  - incorporando la obligación de que el 30% de la edificabilidad residencial que se construya debe ser VPO
  - aclarando que el sector incorpora la ordenación pormenorizada

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

-37-

M.P. POTES, ROSCABAO Y ZU-2

ABOGADOS  
Del Río Miera

- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Una vez realizadas las comprobaciones de la documentación, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Posteriormente, como exponen los artículos 30 y 31 de la ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y una vez consultadas las Administraciones públicas interesadas y las personas interesadas por parte del órgano ambiental, este mismo órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con el anexo V de la ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, en el que podrá determinar que:

- a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19, de la ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

Sin perjuicio de la facultad del órgano ambiental para determinar cuál de los caminos anteriores se ha de seguir, la evaluación ambiental realizada y el propio alcance de la modificación parecen indicar que se trata de un caso encuadrado en el supuesto b) anterior.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

-39-

M.P. POTES, ROSCABAO Y ZU-2

ABOGADOS  
Del Río Miera

#### 2.10. Tramitación ambiental

El documento aquí propuesto es una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Potes, esto es, de un planeamiento general, y con un alcance limitado.

Por tanto, se considera que está modificación se inscribe en un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de planes y programas regulada según el artículo 29 de la ley de Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Conforme a esta normativa, el presente documento, borrador de modificación puntual de un planeamiento general, se acompaña de la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y un documento ambiental estratégico que contiene al menos la siguiente información:

- a) los objetivos de la información.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

-38-

M.P. POTES, ROSCABAO Y ZU-2

ABOGADOS  
Del Río Miera



<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

-40-

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-22



**3.1. Alcance y contenido**

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

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

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

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

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

Es decir, la modificación debe contener:

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

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

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 41 -

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-22



Todo ello sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de Potes de revisar la programación del conjunto del Plan General.

**3.3. Estudio económico financiero**

Se mantienen el estudio económico financiero de la modificación puntual para la creación del SUNC-4 Roscabao.

No obstante se actualizan las mediciones para que concuerden con las de la ficha del sector, y los precios de urbanización debido al tiempo transcurrido, en los cuales además quedan prorrateados con los costes de movimientos de tierras a realizar, habiéndose por tanto incrementado.

	superficie (m2)	€/m2	total(€)
Vario y aparcamientos	940	100,0	94.000,0
Equipamiento	525	15,0	7.875,0
Espacios libres llanos	1060	40,0	42.400,0
Espacios libres en pendiente	1675	10,0	16.750,0
TOTAL URBANIZACIÓN			161.025,0

En relación a los medios disponibles para ello, y sin contar con los fondos propios que en su caso pueda aportar el promotor de la actuación, se entiende que dada la cuantía y el momento financiero en el nos encontramos, la disponibilidad económica puede partir de la financiación de un préstamos promotor por la entidad financiera, en contra de la venta del producto final o en su caso del propio valor del suelo y su edificabilidad.

**3.4. Informe de sostenibilidad económica**

El impacto de la actuación sobre la hacienda pública se considera positivo.

En primer lugar el sector ya cuenta con los servicios a pie de parcela necesarios para su funcionamiento, tal y como se acreditó durante la tramitación de la modificación puntual de creación del SUNC-4 que llevó a calificar estos suelos como urbano.

Por otro lado, en relación con el mantenimiento de estos servicios, y dado el escaso tamaño del sector, se considera que no va a ser necesario que el Ayuntamiento de

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 43 -

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-22



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

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

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

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

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

Una vez limitada la restricción del sector para construir VPO, se considera que la propia dinámica del mercado puede hacer que el mismo se desarrolle en plazos acotados de tiempo. Por eso el "Plazo" de la ficha (o programación) se mantiene en cuatro años, los cuales registrarán desde la aprobación de la presente modificación puntual.

Hay que tener en cuenta que se trata de un sector de tamaño acotado de propietario único, situado en una zona interesante de Potes, por la influencia del municipio de Cillorigo de Liébana con el que colinda y que acoge una importante densidad edificatoria en esa zona.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 42 -

M.P. POTES ROSCABO Y ZU-22



Potes refuerce ningún servicio público, como limpieza, jardinería, recogida de basuras, etc, y que estos van a subsumirse en los contratos de servicios que a día de hoy tenga en vigor el Ayuntamiento de Potes, en contra por supuesto del pago de los impuestos que por estos conceptos deriven hacia el suelo o la construcción.

Por otro lado, se considera que hay otras afecciones positivas, como pueden ser el abono de tasas e ICIO por construcción, las tasas e impuestos por actividad, el abono de recibos municipales de servicios, la posible generación de puestos de trabajo con aumento de las cotizaciones, al menos en fase de construcción.

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 44 -

LUNES, 29 DE NOVIEMBRE DE 2021 - BOC NÚM. 229

M.P. POTES ROSCABAO Y ZU-22



~MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES~  
- 45 -

M.P. POTES ROSCABAO Y ZU-22



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

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

HJ Parcelaciones y Segregaciones

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

15.3.2.2. Condiciones de Uso

AJ Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

BJ Uso Dotacional

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

C) Uso de Industria y Extractivo

Prohibido.

DJ Agropecuario

Prohibido.

15.3.2.3. Condiciones Estéticas

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

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

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

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

DJ Cuando en la parcela se implanten usos dotacionales en edificio exclusivo se podrán incluir en la composición estética de la edificación aportaciones que, sin cumplir con lo anterior, sirvan para identificar el uso dotacional o fa imagen corporativa del edificio dotacional sin que por ello se pierda la armonía estética con su entorno, aspecto que

~MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES~  
- 47 -

M.P. POTES ROSCABAO Y ZU-22



ORDENANZA ZU-2.2

TEXTO VIGENTE (MP 2018):

\*15.3.2. Grado 2

15.3.2.1. Condiciones de Volumen

AJ Tipo de Edificación

Se autoriza la edificación adosada y pareada.

BJ Alineaciones y Rasantes

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

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

C) Fondo Edificable

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

D) Altura Máxima

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

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

E) Parcela Mínima

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

F) Edificabilidad

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

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

G) Cuerpos Volados

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

~MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES~  
- 46 -

M.P. POTES ROSCABAO Y ZU-22



deberá ser valorado individualmente para cada caso por el Ayuntamiento de Potes y la Dirección General de Cultura, o administración equivalente."

TEXTO PROPUESTO (MP 2012+ MP 2018): (alteraciones respecto de MP 2018 en rojo)

\*15.3.2. Grado 2

15.3.2.1. Condiciones de Volumen

AJ Tipo de Edificación

Se autoriza la edificación adosada y pareada.

BJ Alineaciones y Rasantes

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

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

C) Fondo Edificable

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

DJ Altura Máxima

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

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

E) Parcela Mínima

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

F) Edificabilidad

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

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

GJ Cuerpos Volados

~MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES~  
- 48 -

M.P. POTES, ROSCABO Y ZU-22



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

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

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

H) Parcelaciones y Segregaciones

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

15.3.2.2. Condiciones de Uso

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

Permitido únicamente las clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus tipos: 1.1., 1.2., 1.3.1.4., 1.6., 1.7 y 1.8., 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. 1)

D) Agropecuario

Prohibido.

15.3.2.3. Condiciones Estéticas

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

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

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

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

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 49 -

M.P. POTES, ROSCABO Y ZU-22



FICHA DEL SUNC-4 (LA FICHA GRÁFICA NO SE MODIFICA)

FICHA VIGENTE:

SUNC-4 ROSCABO	
<b>DATOS GENERALES</b>	
Identificación Plano	SECTOR SUNC-4 "ROSCABO"
<b>PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>	
Sistema de actuación Plano	Compensación 4afios
<b>PARAMETROS</b>	
Superficie bruta	5.720m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio Uso	0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad Tipología	Residencial para vivienda protegida
Número de plantas	50% Régimen autonómico
Cestines	50% Régimen general
Reserva de equipamiento	50 Vivienda
Aparcamientos	2/100m <sup>2</sup> construidos

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 51 -

M.P. POTES, ROSCABO Y ZU-22



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

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 50 -

M.P. POTES, ROSCABO Y ZU-22



FICHA PROPUESTA: (alteraciones en rojo):

SUNC-4 ROSCABO	
<b>DATOS GENERALES</b>	
Identificación Plano	SECTOR SUNC-4 "ROSCABO"
<b>PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>	
Sistema de actuación Plano	Compensación 4afios
<b>PARAMETROS</b>	
Superficie bruta	5.720m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio Uso	0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad Tipología	Residencial para vivienda protegida
Número de plantas	50% Régimen autonómico
Cestines	50% Régimen general
Reserva de equipamiento	50 Vivienda
Aparcamientos	2/100m <sup>2</sup> construidos

- OBSERVACIONES**
- \* Ordenanza de referencia: (subsidiaria a las determinaciones de pres entel) Residencial Enanchamiento de ZU-2.3
  - \* El 30% de la edificabilidad residencial que se construya deberá destinarse a VPO
  - \* El desarrollo de este sector llevará aparejada la ampliación del camino viejo según la sección prevista en el artículo 20-21
  - \* Al menos la mitad de las plazas de aparcamiento deberá ser pública y dispense en superficie
  - \* Los espacios libres se ubicarán en el extremo suroeste del sector conectando la zona de aparcamiento con el camino viejo mediante vía peatonal
  - \* La densidad podrá aumentarse en 20% siempre que las viviendas se destinene a menores de 30 años y mayores de 65 años con acceso a vivienda protegida
  - \* La presente ficha incorpora la ordenación por menor zona, por lo que es necesario la tramitación de un PIF parcial
  - \* Como recomendación general para posteriores actuaciones en el ámbito propuesto, será necesario la realización de un estudio arqueológico preliminar a efectos de conocimiento del patrimonio arqueológico en esta zona, en previsión de una eventual presencia de yacimientos arqueológicos en esta zona
  - \* El desarrollo de la actuación conllevará la necesidad de disponer de informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Memoria Histórica, en la parte sur del ámbito afectada por el Camino de Santiago

<MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE POTES>

- 52 -