

CC.AA. CANTABRIA NUM.SUS.00163

CONSEJERIA DE PRESIDENCIA  
J. SECC. REGIMEN INTERIOR  
DIPUT. REG. DE CANTABRIA

SANTANDER  
D.P.39003  
CANTABRIA

# Boletín Oficial de Cantabria

Año LIX

lunes, 20 de marzo de 1995. — Número 56

Página 1.181

## SUMARIO

### I. DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

#### 1. Disposiciones generales

- 1.2 Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca. — Orden de 16 de febrero de 1995 por la que se revisa la cuantía de los precios públicos regulados por el Decreto número 172/1991, de 30 de diciembre, por el que se fijan los precios públicos por utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público, por prestaciones de servicios y por entrega de bienes de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca ..... 1.182
- 1.2 Consejería de Turismo, Transportes y Comunicaciones e Industria. — Orden de 1 de marzo de 1995 por la que se concede la denominación honorífica de fiesta de interés turístico regional al «descenso internacional del río Deva en piragua, Bandera Ayuntamiento de Val de San Vicente» ..... 1.182

#### 3. Otras disposiciones

- 3.2 Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo. — Aprobación definitiva de la modificación puntual de las normas subsidiarias del arco Sur-Este, en Solares, Medio Cudeyo, consistente en el cambio de clasificación a suelo urbano de un terreno actualmente no urbanizable; SNU-1, de Santa María de Cayón, consistente en incorporar el trazado de la autovía del Cantábrico a su paso por el término municipal; del plan general de Castro Urdiales; en Brazomar, consistente en el cambio de calificación de 8.050 metros cuadrados de suelo urbano industrial, que pasan a residencial, y M. O., M.3, así como los nuevos parámetros de la unidad de actuación UA-9, de las normas subsidiarias de Noja ..... 1.182

#### 4. Subastas y concursos

- 4.2 Consejería de Turismo, Transportes y Comunicaciones e Industria. — Corrección de errores ..... 1.183

### III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

#### 4. Otros anuncios

- Liérganes. — Exposición al público del padrón de habitantes con referencia al 1 de enero de 1995 ..... 1.183
- Potes. — Texto refundido de las normas subsidiarias del Ayuntamiento de Potes, las cuales se encuentran aprobadas definitivamente ..... 1.184

### IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

#### 1. Anuncios de subastas

- Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Siete de Santander. — Expediente número 75/91 ..... 1.211

#### 2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

- Juzgado de lo Social Número Uno de Cantabria. — Expediente número 122/95 ..... 1.212

# I. DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

## 1. Disposiciones generales

### CONSEJERÍA DE GANADERÍA, AGRICULTURA Y PESCA

*ORDEN de 16 de febrero de 1995, por la que se revisa la cuantía de los precios públicos regulados por el Decreto número 172/1991, de 30 de diciembre, por el que se fijan los precios públicos por utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público, por prestaciones de servicios y por entrega de bienes de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.*

La disposición adicional del Decreto 172/1991, de 30 de diciembre, habilita al consejero de Ganadería, Agricultura y Pesca para proceder, mediante Orden, a la revisión de la cuantía de los precios públicos regulados en dicho Decreto.

En atención a las circunstancias que concurren en las plantas de «Pinus silvestris» de tres savias en existencia en los viveros forestales dependientes de esta Consejería, cuyo precio oficial es muy superior al del mercado y están próximos a perder todo su valor comercial, previo informe favorable de la Consejería de Economía, Hacienda y Presupuesto,

#### DISPONGO

*Artículo primero.* Se modifica el anexo I (venta de planta de vivero) del Decreto 172/1991, de 30 de diciembre, estableciéndose, para las actuales existencias del «Pinus silvestris» de tres savias, a raíz desnuda, el precio de 7 pesetas/unidad. Esta cuantía se incrementará con el IVA que corresponda.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

Santander, 17 de febrero de 1995.—El consejero de Ganadería, Agricultura y Pesca, Manuel Pérez García.

95/31296

### CONSEJERÍA DE TURISMO, TRANSPORTES Y COMUNICACIONES E INDUSTRIA

*ORDEN de 1 de marzo de 1995, de la Consejería de Turismo, Transportes y Comunicaciones e Industria, por la que se concede la denominación honorífica de fiesta de interés turístico regional al «descenso internacional del río Deva en piragua. Bandera Ayuntamiento de Val de San Vicente».*

El Decreto 12/1993, de 29 de marzo, crea y regula la denominación honorífica de fiesta de interés turístico regional.

La celebración del descenso internacional del río Deva en piragua se viene desarrollando en Unquera desde hace más de treinta años, si bien, a efectos de control de la Federación Española de Piragüismo, este año

cumplirá sus bodas de plata. Esta prueba deportiva viene acogiendo a un elevado número de participantes, nacionales y extranjeros, que en la pasada edición superó los 500. Es puntuable para la Copa de España de descensos y travesías. Se desarrolla en dos jornadas, en los últimos días del mes de agosto.

Para los organizadores este festejo, al margen de su carácter competitivo, destaca por la relación que siempre ha existido de los lugareños con su río, de quien, en cierta medida, dependen.

El descenso del río Deva en piragua atrae a miles de personas, que siguen con interés el desarrollo de la competición, a lo largo del recorrido.

Paralelamente a la prueba se acostumbra a organizar otros actos festivos, con los que la localidad de Unquera registra una especial animación.

Vista la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Val de San Vicente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.º del citado Decreto,

#### DISPONGO

*Artículo único.* Declarar fiesta de interés turístico regional la fiesta del «descenso internacional del río Deva en piragua. Bandera Ayuntamiento de Val de San Vicente».

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

La presente disposición entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

Santander, 1 de marzo de 1995.—El consejero de Turismo, Transportes y Comunicaciones e Industria, Ángel Madariaga de la Campa.

95/34778

## 3. Otras disposiciones

### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

#### Resolución

Visto el expediente tramitado relativo a modificación puntual de las normas subsidiarias del arco Sureste, en Medio Cudeyo;

Resultando, que el citado expediente ha seguido los trámites establecidos en el artículo 128 en relación con el artículo 114, ambos del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio;

Resultando, que se ha presentado estimación de impacto ambiental aprobatoria de fecha 19 de julio de 1994 e informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria, de fecha 20 de octubre de 1994.

Se ha presentado proyecto técnico reformado visado en 26 de octubre de 1994 por el Colegio Oficial de Arquitectos en el que se recogen las soluciones a las alegaciones formuladas por la ponencia técnica de la Comisión Regional de Urbanismo;

Resultando, que la Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de 13 de enero de 1995, propone la aprobación definitiva, y

Vistos los informes emitidos,

**RESUELVO**

Aprobar definitivamente la modificación puntual de las normas subsidiarias del arco Sur-Este, en Solares, Medio Cudeyo, consistente en el cambio de clasificación a suelo urbano de un terreno actualmente no urbanizable SNU-1, de una superficie de 20.330 metros cuadrados, siendo la mayor parte de titularidad municipal, con objeto de construir viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, procede interponer recurso ordinario ante el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, en el plazo de un mes a contar desde la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 de la Ley del Suelo.

Santander, 7 de febrero de 1995.—El consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, José Martín Soleta Pérez.

95/28914

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO**

La Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de fecha 13 de enero de 1995, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Aprobar definitivamente la modificación puntual de las normas subsidiarias de Santa María de Cayón, consistente en incorporar el trazado de la autovía del Cantábrico a su paso por el término municipal».

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, procede interponer recurso ordinario ante el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, en el plazo de un mes a contar desde la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 124 de la Ley del Suelo.

Santander, 7 de febrero de 1995.—El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

95/28927

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO**

La Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de fecha 21 de febrero de 1995, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Aprobar definitivamente la modificación puntual del plan general de Castro Urdiales en Brazomar, consistente en el cambio de calificación de 8.050 metros cuadrados de suelo urbano industrial, que pasan a residencial».

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, procede interponer recurso ordinario ante el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, en el plazo de un mes contado a partir de la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 124 de la Ley del Suelo.

Santander, 27 de febrero de 1995.—El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

95/34132

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO**

La Comisión Regional de Urbanismo, en su sesión de fecha 13 de enero de 1995, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Aprobar definitivamente las modificaciones puntuales M.0, M.3, así como los nuevos parámetros de la unidad de actuación UA-9, de las normas subsidiarias de Noja, con la precisión de que en la citada unidad de actuación deberá establecerse que la distancia entre edificaciones será la semisuma de las alturas con un mínimo de 5 metros».

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, procede interponer recurso ordinario ante el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, en el plazo de un mes a contar desde la presente publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 124 de la Ley del Suelo.

Santander, 20 de febrero de 1995.—El secretario de la Comisión Regional de Urbanismo, J. Emilio Misas Martínez.

95/28936

**4. Subastas y concursos****CONSEJERÍA DE TURISMO, TRANSPORTES Y COMUNICACIONES E INDUSTRIA***Corrección de errores*

Habiéndose advertido error en la publicación de la Resolución de 1 de febrero de 1995, de la Consejería de Turismo, Transportes y Comunicaciones e Industria, por la que se convoca concurso público de autorización de aprovechamiento minero que ha quedado franco dentro de la región de Cantabria (manantial de agua minero-medicinal de La Hermida, Ayuntamiento de Peñarrubia), publicada en el «Boletín Oficial de Cantabria», número 42, de fecha 28 de febrero de 1995, página 886, se procede a su rectificación:

Donde dice: «... Real Decreto 2.857/87, de 25 de agosto...»; debe decir: «... Real Decreto 2.857/78, de 25 de agosto...»

Santander, 7 de marzo de 1995.—El secretario general técnico, Federico Monsalve Delgado.

95/36602

**III. ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL****4. Otros anuncios****AYUNTAMIENTO DE LIÉRGANES****ANUNCIO**

Habiendo finalizado los trabajos de rectificación del padrón municipal a 1 de enero de 1995, se exponen los mismos al público durante el plazo de quince días hábiles, a fin de que todos los interesados puedan pre-

sentar las alegaciones y reclamaciones que estimen oportunas.

Liérganes a 14 de febrero de 1995.—El alcalde, José Luis Alonso Cobo. 95/33146

**AYUNTAMIENTO DE POTES**

*Texto refundido de las normas subsidiarias del Ayuntamiento de Potes, las cuales se encuentran aprobadas definitivamente*

**INDICE GENERAL**  
-----

**DOCUMENTO A: MEMORIA**

**1. INTRODUCCION**

- 1.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción de las Normas.
- 1.2. Proceso de elaboración y resultado del trámite de participación pública.
- 1.3. Justificación de la figura elegida.

**2. DIAGNOSTICO**

**3. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

**4. HIPOTESIS DE CRECIMIENTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES**

**5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION**

- 5.1. Descripción y Justificación del modelo de utilización y desarrollo urbanístico del territorio.
- 5.2. El Suelo Urbano
- 5.3. El Suelo Urbanizable
- 5.4. El Suelo No Urbanizable
- 5.5. Red Viaria y aparcamiento
- 5.6. Infraestructuras

**INDICE DE LAS NORMAS**

**1. NORMAS DE CARACTER GENERAL**

**1.1. - VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y REVISION**

- Art. 1. Ambito de aplicación y vigencia
- Art. 2. Condiciones para la Revisión ó Sustitución
- Art. 3. Modificaciones de las Normas

**1.2. - DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LAS NORMAS**

- Art. 4. Documentos
- Art. 5. Terminología de conceptos
- Art. 6. Sistemas Generales

**1.3. - DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

- Art. 7. Desarrollo
- Art. 8. Proyectos de Gestión
- Art. 9. Contenido de los proyectos urbanísticos
- Art.10. Ordenanzas adicionales

**1.4. - REGIMEN JURIDICO**

- Art.11. Actos sujetos a licencia
- Art.12. Normas de tramitación
- Art.13. Inspeccione
- Art.14. Caducidad de la licencia
- Art.15. Infracciones
- Art.16. Construcciones Provisionales
- Art.17. Edificios fuera de ordenación
- Art.18. Vinculación de terrenos
- Art.19. Reparcelaciones

**2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**2.1. - REGIMEN DE CLASIFICACION DEL SUELO**

- Art.20. Clasificación

**2.2. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO**

**2.2.1.- NORMAS DE CARACTER GENERAL**

- Art.21. Solar
- Art.22. Urbanización
- Art.23. Estudio de Detalle
- Art.24. Volumen
- Art.25. Usos
- Art.26. Condiciones higiénico-sanitarias
- Art.27. Alineaciones
- Art.28. Perfiles
- Art.29. Medianerías
- Art.30. Vuelos
- Art.31. Materiales
- Art.32. Modificación de fachadas existentes
- Art.33. Tratamiento de bajos
- Art.34. Tipologías de construcción
- Art.35. Condiciones estéticas y de composición

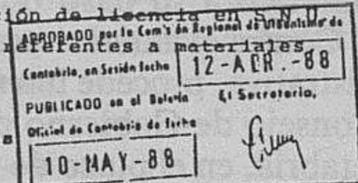
**2.3. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE**

- Art.36. Régimen General
- Art.37. Planes Parciales
- Art.38. Normas de edificación

**2.4. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**2.4.1.- NORMAS DE CARACTER GENERAL Y ZONAS EN S.N.U.**

- Art. 39. Definición
- Art. 40. Zona de Protección de Cauces Públicos
- Art. 41. Zona de Protección Ecológica
- Art. 42. Zona de Protección Paisajística
- Art. 43. Zona Rústica Común
- Art. 44. Caminos Rurales de Interés Paisajístico
- Art. 45. Condiciones para que no se forme Núcleo de Población
- Art. 46. Prohibiciones de usos y usos admitidos excepcionalmente
- Art. 47. Actos sujetos a licencia
- Art. 48. Requisitos de tramitación de licencia en S.N.U.
- Art. 49. Condiciones generales referentes a volumen, etc.
- Art. 50. Vertidos
- Art. 51. Disposiciones generales



**2.4.2.- ZONAS DE SISTEMAS GENERALES Y SUS AREAS DE PROTECCION.**

- Art. 52. De la red de carreteras
- Art. 53. Caminos rurales y sus zonas de protección
- Art. 54. Cauces públicos y sus zonas de protección
- Art. 55. Energía eléctrica. Alta tensión.

**2.5. - NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

- Art. 56. Protección de cauces públicos
- Art. 57. Protección de aguas para abastecimiento público o privado.
- Art. 58. Protección contra la contaminación atmosférica
- Art. 59. Protección contra ruidos y vibraciones
- Art. 60. Protección del paisaje
- Art. 61. Actividades extractivas
- Art. 62. Instalaciones de "camping" y "caravaning"
- Art. 63. Basureros y estercoleros.

**ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**DOCUMENTO C: PLANOS**

	Escala
1. SITUACION	1: 400.000
2. ENCUADRE COMARCAL	1: 100.000
3. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO	1: 10.000
4. CLASIFICACION Y REGIMEN DE SUELO	1: 10.000

5. CLASIFICACION Y REGIMEN DE SUELO EN EL NUCLEO URBANO DE POTES. UNIDADES DE ACTUACION	1:	2.000
6. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES	1:	2.000
7. SISTEMAS GENERALES y USOS DEL SUELO	1:	2.000
8. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO	1:	2.000

## DOCUMENTO A . MEMORIA

## 1. INTRODUCCION

## 1.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DE LAS NORMAS.

Los motivos que a juicio del Equipo Redactor hacen necesarias la redacción de unas Normas Subsidiarias para el término municipal de Potes, que permitan una regulación urbanística adecuada en el mismo se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Ausencia de unas Normas Provinciales actualizadas y precisas que constituyan instrumentos normativos adecuados para regular los procesos urbanos que se están produciendo.
- Situación actual del núcleo de Potes respecto a la comarca de Liébana, que le confiere el carácter de centro comarcal, configurando una serie de nuevas necesidades que se traducen en actuaciones urbanas recientes (concentración escolar, áreas deportivas, nuevas edificaciones, etc.) cuya implantación se ha de regular.
- Terciarización del núcleo, aún más acusada que en épocas históricas, al constituirse el mismo como importante base turística veraniega.
- Existencia de edificios históricos y tramas urbanas tradicionales en la que se insertan nuevas actuaciones de edificación, con el consiguiente riesgo de deterioro ambiental.
- Incoación del correspondiente expediente administrativo para la declaración de parte del núcleo como conjunto Histórico-Artístico Nacional.
- Necesidades de implantación de nuevas infraestructuras de servicios (abastecimiento sanitario, etc.)
- Problemas relativos a la configuración de la red viaria actual.
- Necesidad de contar con un instrumento de planeamiento municipal (Normas Subsidiarias o Plan General) que permitiera el desarrollo de la planificación posterior del casco histórico por medio de otras figuras de planeamiento más adecuadas (Plan Especial).

En la medida que estas Normas suponen llenar un vacío existente para controlar y ordenar los procesos descritos con anterioridad, nos parece que quedan debidamente justificadas.

## 1.2. PROCESO DE ELABORACION Y RESULTADO DEL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA.

Las Normas Subsidiarias de Potes fueron encargadas en el mes de Octubre de 1.979 al equipo dirigido por el arquitecto D. Angel Orbe Cano. Después de la elaboración del documento de Información Urbanística fue entregado el Avance de Planeamiento el 29 de Diciembre de 1.980. La exposición pública del mismo se realizó durante el mes de Junio de 1.981. Con posterioridad se elaboró el texto definitivo que se presentó el 22 de Diciembre de 1.981 por primera vez y una corrección del mismo el 15 de Junio de 1.982.

La Excm. Diputación Regional rescindió el contrato con el mencionado arquitecto el día 28 de Septiembre de 1.982.

Con fecha 22 de Octubre de 1.982 la Diputación Regional sacó a concurso público la redacción de la 3ª y 4ª fase de estas Normas en un anuncio publicado el 8 de Noviembre de 1.982 en el Boletín Oficial de Cantabria.

Resuelto el concurso, este equipo redactor recibió la notificación de la adjudicación del trabajo el día 7 de Diciembre de 1.982 firmando el correspondiente contrato el día 17 de Diciembre de 1.982.

Este equipo redactor ha mantenido contacto con los responsables municipales y con los servicios urbanísticos de la Diputación Regional al objeto de fijar los criterios y objetivos para la redacción del nuevo texto. Asimismo, se han realizado las visitas necesarias al término municipal y se ha estudiado la documentación existente.

Por otra parte se han mantenido reuniones con el equipo encargado de la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior, cuya elaboración es simultánea a la de estas Normas Subsidiarias.

## Resultado del trámite de Información Pública

Durante los treinta días en que fue expuesto al público el Avance de Planeamiento, se formularon las siguientes sugerencias:

- Ayuntamiento:**
- Señalamiento de alineaciones y rasantes
  - Sobre el suelo urbanizable
  - Edificios fuera de Ordenación
  - Señalamiento de alineaciones y rasantes
  - Excesiva calificación de suelo
  - Modificación de zonificación
  - Modificación del cuadro de normas
- Particular:**
- Aclaración sobre el Plan Especial de Protección y Reforma Interior.
  - Modificación de la zonificación
  - Mayor claridad en las normas y participación pública

Las sugerencias han sido estudiadas por parte del Equipo Redactor y recogidas en el texto que ahora se presenta.

## 1.3. JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA

Se ha optado por realizar las Normas de acuerdo con lo especificado en el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento que asigna a las mismas el siguiente objeto.

## Art. 91.

- b) "Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación de suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable".

La elección de este tipo de Normas se ha hecho en función de la dinámica poblacional del núcleo de Potes, así como de su estructura urbana, que aconseja la previsión de terrenos urbanizables que desarrollados mediante los correspondientes planes parciales aseguren la coherencia con el resto de la trama urbana, al tiempo que se garantizan las cesiones y los compromisos de urbanización.

Se establecen, por tanto, tres tipos de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

En la normativa se especifican los pasos a dar por el Ayuntamiento para tramitar un Plan General en base a las Normas Subsidiarias, en el caso de que las necesidades de programación del suelo lo hicieran necesario

## 2. DIAGNOSTICO

Potes es en la actualidad, un centro de servicios de ámbito comarcal para La Liébana, que se encuentra en franco proceso de recuperación funcional, urbana y de población tras un periodo de decadencia y regresión pronunciadas. Esta situación objetiva es fundamental para toda propuesta de desarrollo que afecte al territorio municipal.

La característica sobresaliente de Potes es la de constituir un núcleo mercantil histórico en proceso de adaptación y reconversión, funcional y territorial de centro urbano de un territorio rural autónomo, en una economía preindustrial y precapitalista, a centro urbano de servicios de una economía capitalista de base urbana. En esta reconversión Potes se está configurando, en primer lugar, como un centro de servicios en sentido estricto. La principal función de Potes, y la principal actividad que se ejerce en él, y sobre la cual se apoya el proceso de recuperación, es la existencia de un terciario dominante -más del 50% del empleo (59%) - y dentro de este terciario la primacía muy significativa de las actividades orientadas a prestar servicios de carácter social, públicos o privados, regionales o

generales: Más de 160 personas para un colectivo activo de 440 personas. Potes es, hoy, un centro de servicios bancarios, de transporte, pero sobre todo, un centro administrativo-educacional y hostelero, que representan, además, los sectores de estructura ocupacional más evolucionada.

A estos servicios sociales hay que añadir la existencia y desarrollo de servicios personales diversos, de distinta cualificación, desde peluquerías a profesiones liberales (médicos, abogados, etc.) que completan un subsector de gran valor, símbolo de la recuperación funcional de Potes.

Por otra parte, Potes conserva y parece consolidar, un subsector comercial que completa la primacía del terciario como actividad y que es la actividad heredada de la función histórico secular de Potes como núcleo urbano. El comercio proporciona más de 50 empleos en una estructura familiar predominante, orientado a la demanda comercial y a la temporal de la población flotante estacionaria, inducida por el turismo de montaña. Función comercial que caracteriza el núcleo urbano en su calle principal, y que se concreta en los días de mercado (lunes) y feria. Es sobre todo, un comercio de distribución - al detalle, minorista y artesanal, con un subsector de distribución mayorista para la comarca.

Potes es un centro industrial subsidiario. Ni el número, carácter y empleo suponen una verdadera actividad industrial. Se trata más bien de industrias de servicio, artesanales, e industrias de mantenimiento, cuyo empleo total no llega a 50 personas, con una representación sustancial - otros empleos - de la construcción, claramente subsidiario de la demanda generada por los servicios y en especial por el reciente dinamismo económico de este sector terciario orientado al ocio. En esencia Potes cuenta con un artesanado - de servicios - carpintería, bebidas, talleres, mecánicos, etc. - sin que pueda hablarse de una auténtica industria, o en todo caso una muy pequeña industria (conservera y construcciones), inducidas y mantenidas por el crecimiento del sector terciario.

Este carácter de núcleo urbano de servicios lo tiene Potes en relación con su comarca. Potes es la cabecera urbana de La Liébana, en cuanto centro funcional del territorio. Potes es la cabecera comarcal histórica, precisamente como el centro comercial más importante del oeste cántabro desde la Edad Media. Potes ha sido la capital histórica del territorio desde hace mil años, como núcleo localizado en el punto de máxima accesibilidad física, en el centro territorial, - en la confluencia hidrográfica y de sus valles y en el sector más llano del conjunto, donde se estableció y desarrolló el mercado feudal del dominio de Santo Toribio.

Desde entonces Potes concentra la actividad y función mercantil comarcal donde se produce el intercambio de excedentes campesinos y rentas señoriales, donde se agrupa la explotación agrícola y donde se establece la primera plataforma mercantil de Castilla y León) a través de las ferias. Potes es un centro de mercado y un centro comercial que constituye su principal y dominante actividad hasta el siglo XX, en relación con una economía comarcal agraria y campesina muy especializada, que condiciona el propio desarrollo físico urbano desde el núcleo alto a la carretera del siglo XIX, como calles comerciales. En segundo lugar Potes es un centro administrativo del poder como capitalidad de diversas instituciones y organismos y como centro residencial de la propiedad de la tierra.

La decadencia funcional y residencial es reciente y va unida a la despoblación de Liébana en favor de los centros urbanos industriales regionales y extrarregionales. La Liébana se convierte en área de abastecimiento de fuerza de trabajo hasta su recuperación reciente y reconversión en un centro rural de servicios como núcleo urbano progresivo.

Este proceso de regresión queda patente en la pérdida de población experimentada a partir de 1.950. Potes pasó de más de 1.400 habitantes en esa fecha hasta sólo 1.200 en 1.970, inicios de la década en que se sitúa el cambio de tendencia y la recuperación poblacional.

Hoy Potes es un núcleo en proceso de crecimiento poblacional: En cinco años recuperó las pérdidas de los veinte años precedentes, - aunque con posterioridad experimenta más bien un cierto estancamiento.

Este incremento que ha restañado las pérdidas anteriores responde a tres circunstancias esenciales: La reducción del proceso emigratorio, la atracción inmigratoria y un potencial demográfico positivo, que contrasta con el de las áreas agrarias de Liébana.

Potes se beneficia hoy de una limitada capacidad de atracción sobre las zonas campesinas lebanesas, cuya población elige, en una pequeña proporción, instalarse en Potes por sus mayores atractivos sociales (equipamiento). Por otro lado, aparece también como un núcleo de atracción para la población mayor, anciana, que vive de una pensión de jubilación, y que encuentra en Potes mejores condiciones asistenciales. Por estas razones Potes cuenta con más de un 20% de población nacida en Liébana.

Esta capacidad de atracción comarcal se refuerza con la inmigración cualificada del personal que atiende los servicios administrativos, educacionales y asistenciales que componen una fracción significativa de no oriundos en Potes.

Potes conserva una cierta salud demográfica. La población, poco envejecida, mantiene un potencial demográfico positivo con una natalidad moderada del orden del 15 o/oo y una mortalidad del 10 por mil, lo que permite contar con un capital de crecimiento autónomo pequeño, pero significativo de sus posibilidades de recuperación, del orden de 150-200 personas por decenio, similar al que mantuvo entre 1900 y 1.950.

Potes es hoy un núcleo de atracción comarcal por sus equipamientos sociales y a través de éstos de atracción ocupacional extracomarcal, que le convierte en un factor de equilibrio relativo en La Liébana.

En gran medida este proceso de reconversión funcional y recuperación poblacional se enmarca en dos tendencias apreciables de Potes desde hace unos cinco/diez años. Por una parte, su progresiva constitución en cabecera de servicios de rango comarcal y cualificados, inducidos por la administración estatal, en especial los educativos, al concentrar en Potes y crear en él, equipamientos de gran inversión, como Colegios Nacionales, INB, CFP y otros asistenciales complementarios (residenciales, estudiantiles). Por esta circunstancia se mantienen en Potes más de 50 empleos cualificados, y una población estudiantil de casi 1.000 efectivos, en parte residentes en los colegios menores.

Al mismo tiempo se ha producido la renovación y expansión de un equipamiento hostelero que, tradicionalmente, ha poseído el carácter de embrionario. La integración de la demanda de espacios de ocio de calidad, a partir de la década de los setenta, le convierte en el centro de acogida fundamental por su mejor infraestructura como núcleo urbano. El resultado es una fuerte demanda de plazas hoteleras y de restauración que inducen la multiplicación de una oferta numerosa y nueva, atestiguada en sus siete hoteles, y reforzada por una utilización garantizada y masiva del stock de vivienda particular en las temporadas altas (Semana Santa y Agosto). Este crecimiento de los últimos veinte años ha supuesto, sin embargo, una degradación sensible del entorno urbano, consecuencia del abandono de la edificación en el periodo de regresión, y sobre todo, como resultado de las nuevas construcciones, cuyas tipologías, alturas, materiales y el desorden de sus emplazamientos, han acentuado su deterioro.

Potes se ha convertido en un centro turístico a escala regional, con una población turística flotante que, en el mes de Agosto se puede estimar duplica la población residente en las diversas formas de alojamiento existentes (hoteles, fondas, hostales, casas particulares, colegios menores) residencia secundaria (apartamentos y chalets, que suponen, en Potes, entre 150 y 200 viviendas).

Esta conversión en centro turístico estacional ha supuesto, con una población urbana de más alta renta y hábitos de consumo diferente, una presión sobre el equipamiento comercial preexistente, reconvertido en la actualidad para satisfacer esta demanda urbana. La consecuencia es la "modernización" del equipamiento comercial y de servicios personales y la consolidación de un importante sector de esparcimiento - 1 cine, 3 establecimientos de juegos, etc. - y servicios personales renovados -peluquerías, salón de belleza- cafeterías, etc. además de un comercio de bienes de consumo amplio, desde supermercado hasta venta de electrodomésticos y regalos.

En consecuencia es apreciable y constatable una profunda transformación de Potes en su naturaleza económica y social como resultado de su conversión en un centro comarcal cualificado de servicios y un centro de turismo nacional también. La influencia directa de una gran ciudad y la compleja (N-621) y S-242) y con problemas de pasos estrechos, cruces inadecuados, fondos de saco, etc., debido a las características topográficas y urbanas, con predominancia de los ejes de tráfico interregionales.

Esta evolución y la experimentada por La Liébana, ha supuesto el abandono y retroceso casi absoluto de los usos agrarios en el territorio municipal, ya tradicionalmente subordinados y muy secundarios. El abandono caracteriza las tierras de vertiente soleadas -solanas- dedicadas al viñedo en siglos anteriores. El abandono ha afectado también a las tierras del fondo del valle más fértiles, de cultivo intensivo, por falta de brazos. Solo parcialmente se mantiene un tipo de explotación ganadera intensiva vacuna, estabulada, sobre umbrías muy húmedas en las laderas orientadas al norte. Significativamente el espacio útil explotado apenas sobrepasa las 100 Has. -para el 76% del total- (que supondrían poco más de 4 explotaciones modernas de tipo mediano) y que se reparten entre 14 explotaciones -que no llegan a 8 Has. de extensión media. En realidad, la extensión real de las explotaciones no llega a 5 Has. De hecho se trata de una actividad marginal en la economía de Potes y en muchas de las propias economías agrarias: alguna parcela de viña trabajada por jubilados, o pequeñas explotaciones ganaderas complementarias, que en total no llegan a 100 cabezas lo que revela, en otra perspectiva, el carácter marginal de la explotación agraria de Potes.

En parte, esta situación responde a la reducida extensión de un municipio localizado en un área de montaña, pero con una superficie -escasa: 764 Has. Es consecuencia también de una difícil utilización del suelo, sólo excepcionalmente llano: la mayor parte del término posee pendientes superiores al 30%, y sobre una estrecha banda entre el Quiviesa y el Deva y en torno a este río es llana. Vertientes asentadas en roquedo deleznable de pizarras y areniscas de escasa consistencia que provocan suelo pobre y de fácil lavado y pérdida.

Por consiguiente las condiciones ecológicas locales no son demasiado estimulantes, agravadas por un clima contrastado con varios meses invernales de interrupción vegetativa por el frío, y varios meses estivales de aridez con precipitaciones inferiores a 25 mm. mensuales. De aquí la fragilidad de la explotación agrícola y de los propios ecosistemas naturales expuestos, fácilmente, a los efectos perturbadores de la erosión, por el fuego, el aterrazamiento, la tala, técnicas de repoblación forestal indiscriminadas.

De hecho, la mayor parte del territorio municipal -481 Has de 764- corresponde a matorral "mediterráneo" regresivo o en equilibrio -frágil, y de monte bajo de encina, retama -con alcornoques en áreas más cálidas y abrigadas- que ocupa la casi totalidad del monte Arabedes al norte de Potes, en las laderas de solana.

Sólo en las laderas altas de la umbria -en el monte de Tolines y Volán- situados al sur de la población existen formaciones arbóreas de interés, en un mosaico de frondosas autóctonas y coníferas de repoblación con un gran valor paisajístico y ecológico en el municipio cuya conservación y utilización es recomendable, como área forestal y de esparcimiento.

Ante las características de Potes y su término parece incuestionable el papel de centro urbano de servicios como factor de desarrollo y equilibrio comarcal y como área a potenciar en orden a concentrar usos urbanos en ella. En relación con esta situación y con las circunstancias de la explotación agraria existente se considera esencial no establecer medidas de potenciación agraria y si, en cambio, de protección y reserva para los espacios naturales frágiles o susceptibles de satisfacer necesidades de áreas verdes naturales para el núcleo urbano o los que poseen un potencial paisajístico sobresaliente, complemento de la propia funcionalidad turística del núcleo urbano.

### 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se ha considerado que la reducida extensión del municipio y las características de su territorio imponen una protección y conservación de las áreas naturales más frágiles.

Dadas las condiciones del núcleo y la creciente importancia turística del mismo, se estima positivo promover un uso regulado y orientado de los espacios naturales del municipio como áreas de ocio extensivo, abiertas, que faciliten el contacto directo con la Naturaleza y en orden al disfrute de las excepcionales condiciones de balcón paisajístico que poseen.

Ha sido un criterio básico la necesidad de preservar y defender los cursos de agua y sus márgenes no sólo en los términos que marca la Ley sino por su calidad ecológica y paisajística y como patrimonio público de uso y disfrute colectivo abierto al conjunto de la población, en orden a evitar su privatización de hecho.

.Se pretende no establecer protecciones injustificadas sobre suelos agrícolas de valor escaso y de posibilidades urbanas o suburbanas en un municipio de escasas superficies llanas y aptas para urbanizar, en una población terciaria fundamental.

.Facilitar el uso agrícola existente sin hipotecar el desarrollo futuro de otros usos del suelo en el municipio derivados de su funcionalidad actual.

.Mantener los recursos naturales existentes de carácter forestal en las áreas aptas y más productivas, y hacerlos compatibles -con su incremento y con la conservación de sus valores paisajísticos y como espacios naturales de conservación necesaria.

.Posibilitar usos no agrarios en áreas inmediatas al núcleo, que no incidan negativamente en el entorno urbano, ni deterioren sus componentes físicos. Han sido objetivos primordiales

. Proteger de su destrucción las áreas naturales más frágiles que presentan un elevado riesgo de degradación directa y que constituyen espacios naturales de interés con escasas posibilidades de usos alternativos justificados.

. Facilitar el acceso a los montes públicos como áreas de esparcimiento y uso público.

. Proteger integralmente las márgenes de los ríos y arroyos y los paisajes de mayor valor, naturales o creados.

. Sanear el cauce de los ríos, proteger sus márgenes e incentivar su uso peatonal en las zonas urbanas, mediante la creación de paseos peatonales en sus riberas.

. Consolidar la orientación terciaria del núcleo y su proyección al ocio como actividad sustentadora del desarrollo urbano en orden a facilitar áreas de expansión para equipamientos colectivos de uso público, que mejoren la calidad de los servicios prestados por el núcleo urbano y eleven la calidad de vida de sus habitantes.

. Crear itinerarios alternativos a la red viaria actual, principalmente a la angosta travesía del casco urbano por la N-621.

. Mejorar la accesibilidad viaria y peatonal entre ambas márgenes del río.

. Proponer tipologías edificatorias acordes con las características del entorno y formas de vida tradicionales, dadas las profundas raíces antropológicas y las relaciones existentes entre tipologías urbanas y formas de vida.

. Proponer una normativa para el diseño de edificios y espacios públicos acorde con la escala y características del núcleo actual.

.Plantear una normativa de usos que haga compatibles las diferentes actividades que tradicionalmente han tenido cabida en los recintos urbanos y que suponen una mayor integración de sus funciones (servicios, talleres, huertas, etc.).

### 4. HIPOTESIS DE CRECIMIENTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

La sensible recuperación de Potes en los años setenta, en su primer quinquenio, en que pasa de 1.206 a 1.439 habitantes no se matuvo en los años posteriores, aunque la población total tampoco ha descendido. Potes ha crecido en los años setenta a un ritmo muy desigual, -del 20% en su primer quinquenio y del 1% en el quinquenio último. Un incremento promediado del 20% en el decenio y un 2% anual en pérdida de velocidad.

Este contraste supone una hipótesis de crecimiento "baja" que tenga en cuenta las verdaderas condiciones de desarrollo de Potes a partir de su vitalidad específica y de los factores de atracción inmigratoria y de la influencia emigratoria.

En principio, se puede establecer que el crecimiento potencial específico de Potes es el que resulta de su salud demográfica, con un saldo natural del orden del 10-15 por 1.000 anual, es decir, un 1-1,5% año, diferencia positiva de nacimientos y defunciones, lo que representa unos 200 habitantes decenales como incremento demográfico potencial.

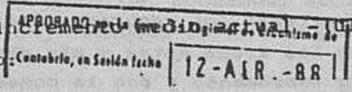
Este crecimiento corresponde, numericamente, al experimentado por Potes entre 1.970 y 1.981, aunque éste sea el resultado de una rela

ción más compleja, con saldo migratorio incluido, en relación con una fracción emigratoria autóctona compensada por una inmigración - comarcal y nacional en proporciones equivalentes, aunque los últimos años parece predominar el flujo emigratorio, lo que reduce el crecimiento potencial demográfico en un 1,5 aproximadamente.

En consecuencia, se pueden plantear tres hipótesis de crecimiento básicos para Potes, en los próximos cuatro-ocho años:

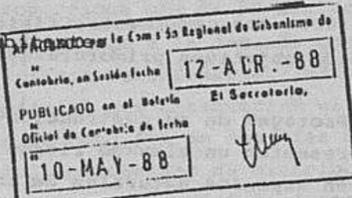
Una hipótesis mínima basada en el crecimiento medio aritmético (último quinquenio) - del orden del 0,3% año:

Población 1.975	- 1.439 habitantes	
Población 1.981	- 1.955	"
Incremento 1.975-81	- 16	"
		incremento quinquenal: 1,1%
		incremento anual: 0,21%



Una hipótesis media, basada en el crecimiento decenal previo que ha supuesto un 2% anual aproximado.

Población 1.981	- 1.455 habitantes	
Incremento 1.981-86	- 16	"
Población 1.986	- 1.471	"
Población 1.990	- 1.487	"



Una hipótesis máxima supondría considerar un incremento del 4% anual equivalente al del quinquenio 1.970-75. Esta hipótesis puede considerarse imprecisa por cuanto cabe atribuirle al efecto creación -- de equipamiento escolar de empleo masivo que no es previsible en años posteriores y en los equipamientos propuestos. Por ello consideramos, exclusivamente, las hipótesis mínima y media como más ajustadas a la realidad comarcal y local de Potes.

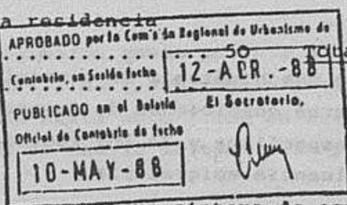
Población 1.970	- 1.206 habitantes	
Población 1.981	- 1.455	"
Incremento 1.970-81	- 249	"
		Incremento: 21%
		Incremento anual: 2,1%

Población 1.981	- 1.455	"
Incremento 1.981-86	- 145	"
Población 1.986	- 1.590	"
Población 1.990	- 1.706	"

La hipótesis máxima supondría considerar un incremento del 4% anual equivalente al del quinquenio 1.970-75. Esta hipótesis puede considerarse imprecisa por cuanto cabe atribuirle al efecto creación -- de equipamiento escolar de empleo masivo que no es previsible en años posteriores y en los equipamientos propuestos. Por ello consideramos, exclusivamente, las hipótesis mínima y media como más ajustadas a la realidad comarcal y local de Potes.

En consecuencia, las hipótesis retenidas corresponden a las enumeradas hipótesis mínima y media que representan las posibilidades reales del crecimiento de Potes en su población residente, e incluso población de hecho, conjugando crecimiento vegetativo y saldo migratorio previsible. Se considera como hipótesis mínima la sustentada en un crecimiento vegetativo positivo del orden de 10/15 por mil pero contrarrestada por un saldo migratorio negativo con una inmigración selectiva de jubilados y activos cualificados del terciario y una emigración que afecta a parte del crecimiento vegetativo. Se plantea como hipótesis media la de un crecimiento vegetativo del 10/15 por mil, con un balance migratorio equilibrado en sus magnitudes básicas e incluso levemente - excedentario, lo que permite un crecimiento anual del 1,5/2 por cien. De acuerdo con estas previsiones y la de unos 10 matrimonios anuales, las necesidades estimadas son:

Nº viviendas crecimiento población cuatrienio (hipótesis mínima).....	4
Nº de viviendas nuevas familias ....	40
Nº de viviendas residencia secundaria .....	25 Potes
Ocho años .....	150 viviendas
Nº de viviendas crecimiento población cuatrienio (hipótesis media)..	36
Nº de viviendas nuevas familias ...	40
Nº de viviendas para residencia secundaria .....	50
Ocho años .....	250 viviendas
4 hab./vivienda	



En la actualidad Potes posee un sistema de equipamientos docente-cultural, asistencial-sanitario, deportivo, ocio, comercial y de servicios administrativos de condiciones muy dispares en relación con el volumen de población, las determinaciones que establece la Ley y con la demanda real en un núcleo cabecera de comarca y de ocio estacional.

Potes cuenta con un equipamiento docente básico de implantación moderna, al ser convertido en centro de Concentración Escolar para -- Liébana y al implantarse un centro de BUP y uno de F.P. que ha crea

do en Potes un área esencial de equipamiento docente que satisfaca las necesidades previsibles a medio plazo.

Asimismo posee Potes un equipamiento comercial y de servicios personales adecuado a la demanda comarcal y de ocio estacional muy por encima de los estándares mínimos establecidos como reservas legales de suelo.

Tiene Potes, también, un equipamiento administrativo básico, municipal y comarcal, que concentra en el núcleo, servicios rurales como los sindicales, del Ministerio de Agricultura (IRYDA e ICONA), veterinarios, de Recaudación, Registro Propiedad, INP, Guardia Civil, Oficinas de la Seguridad Social, Correo, Telegrafos, que aseguran un nivel básico de equipamiento administrativo.

Las dotaciones comunitarias son básicas también en el orden sanitario asistencial, con Cruz Roja en proceso de mejora y transformación en Centro de Salud, y con establecimiento de Asilo para personas mayores, así como para población estudiantil a través de sendos Colegios Menores.

Las deficiencias fundamentales se detectan, en relación con la demanda existente o potencial, por su población residente y estacional, en el equipamiento de ocio y deportivo y en los espacios verdes (parques y jardines), aspectos en los que las necesidades de dotación -- son más evidentes.

Las necesidades estimadas para la actual situación y para la población prevista, son las siguientes, de acuerdo con los estándares básicos señalados en la Ley del Suelo:

NECESIDADES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO estimadas para la población

	Actual	Prevista
1. Parques y jardines	9.000 m2	10.875 m2
2. Areas juego	600 "	4.350 " (*)
3. Preescolar	200 "	1.450 "
4. E.G.B.	000 "	7.250 "
5. Equipamiento deportivo	600 "	4.350 "
6. Equipamiento cultural	2.400 " (*)	2.900 " (*)



Lo esencial de las previsiones del programa de necesidades corresponde a espacios verdes y espacios deportivos donde el déficit actual es absoluto, y secundariamente a equipamiento cultural social como podría ser una Casa de Cultura que reuniera servicios existentes como la biblioteca municipal, con otros nuevos, como salas de conferencias, sala de exposiciones, sala de teatro y archivo comarcal/municipal y museo comarcal (etnográfico y arqueológico y natural) que recogiera y potenciara los testimonios de la cultura rural lebaniega hoy en proceso de desaparición, así como elementos -- caracterizados de la historia natural del territorio de Liébana.

5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

5.1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL MODELO DE UTILIZACION Y DESARROLLO URBANISTICO DEL TERRITORIO.

El municipio de Potes posee las características de un núcleo urbano de servicios, de ámbito comarcal en su área de influencia, funcionalidad que explica la aparición histórica y desarrollo de Potes desde la Edad Media. El cambio esencial moderno en este modelo funcional proviene de la preeminencia de los servicios sobre el comercio, actividad histórica dominante, resultado de la nueva dimensión de los equipamientos sociales y personales y de la política de concentración de los mismos en cabeceras comarcales. Y asimismo la importancia de los servicios de esparcimiento y alojamiento relacionados con demandas extracomarcales de ocio en relación con valores del espacio natural de Liébana.

Este carácter de núcleo urbano queda patente en la reducida extensión del término municipal, expresivo de que no es la tierra el soporte funcional de la vida económica de Potes, y que corrobora la escasa y regresiva importancia de la actividad agraria y del propio espacio agrario en el territorio municipal.

Este modelo funcional y territorial de raíz histórica es el que se propone para el territorio municipal adaptado y desarrollado para las necesidades y exigencias del mundo actual, de la integración de Potes y Liébana en un marco regional y nacional de relaciones económicas sustentadas, mayormente, sobre el ocio como demanda urbana, y secundariamente de Potes como espacio de relación entre -- Liébana y el resto del país, y como espacio de servicios cualificados para la población comarcal (en especial servicios educacionales, asistenciales, sanitarios, culturales, esparcimiento y administrativos).

Este triple nivel funcional de carácter urbano define el presente de Potes y de su territorio. Se considera que el modelo territorial histórico puede ser mantenido y que debe ser desarrollado haciendo posible el fortalecimiento del núcleo urbano y sus tres niveles funcionales, y posibilitando el desarrollo territorial de los mismos.

En consecuencia, se propone conservar el modelo histórico de utilización del territorio constituido por:

a) Un núcleo urbano de servicios, como área de concentración de equipamientos cualificados de accesibilidad directa para la propia población y la comarcal, reforzando el papel de núcleo central de Potes, como garantía de servicios para el área rural de alta montaña y potenciando nuevos equipamientos y servicios.

b) Un núcleo de equipamiento comercial moderno, como plataforma de relaciones comerciales entre la comarca y el exterior (región/estado), en relación con necesidades locales de medios de producción y con demanda exterior de productos locales, en especial agrarios.

c) Un núcleo urbano y un área suburbana residencial con equipamiento de ocio para una demanda exterior de espacios de calidad, que concentre lo esencial de la oferta turística comarcal, reduciendo el impacto en el medio, y aprovechando las ventajas de la aglomeración (economías de aglomeración) en servicios de calidad.

d) Un espacio suburbano de equilibrio con aptitudes mixtas, capaz de absorber las actividades agrarias y las demandas de espacio residencial de muy baja densidad (2 viv./Ha.) y hacerlas compatibles.

e) Un espacio natural de equilibrio, en la mayor parte del territorio municipal, como reserva paisajística y como espacio urbano y el espacio natural de alta montaña que constituye el marco de localización de Potes, que cumple la función de pantalla natural integrada en el entorno urbano y plataforma para la percepción del espacio natural y sus paisajes, considerando funcionalmente como un área de esparcimiento suburbano disuasora para la demanda masiva de ocio en relación con los espacios más frágiles de la alta montaña.

El área urbana constituye el sector de localización de los equipamientos funcionales. El área suburbana, en un cinturón inmediato al sur y al norte del núcleo urbano constituye el sector de equilibrio agrario y expansión residencial de baja densidad. El área natural, ocupa las áreas de pendiente máxima y los cursos de agua principales con sus márgenes, y constituye un área vegetal a proteger compatible con usos forestales y usos extensivos de esparcimiento, al norte y al sur en el término municipal.

La propuesta se justifica en el respeto a un modelo histórico de utilización del territorio que se manifiesta racional que ha mostrado no ser incompatible con las exigencias de desarrollo actual y el mejor servicio de los habitantes locales y de la comarca.

En la evidencia del papel esencial que los equipamientos sociales han tenido en la reestructuración de Potes y en la recuperación de sus funciones y calidad ambiental, se estima necesario potenciar esta recuperación y los factores que la han determinado, promoviendo la consolidación de Potes como centro de servicios.

La escasa incidencia de la actividad agraria en el municipio en el desarrollo y vitalidad, y la precaria calidad de los espacios agrícolas han justificado una consideración del territorio agrícola como simple espacio de equilibrio en el desarrollo urbanístico de Potes, de tal modo que este territorio no sea un cinturón protegido sino un área suburbana en la que el crecimiento urbano pierda densidad y se integre en el espacio natural que es el marco territorial más amplio de forma progresiva para no hipotecar el crecimiento necesario.

La fragilidad excepcional de algunos sectores del municipio como áreas naturales en estado de equilibrio ecológico débil o inestable, con riesgo de procesos regresivos graves, por las condiciones de pendiente, orientación, erosión, y de clima, justifican las propuestas de reservar y proteger tales sectores de forma absoluta, preservando cualquier uso en ellos incompatible con su estado actual, caso del monte de Arabedes.

La existencia de espacios naturales de alta calidad paisajística y excelente potencial forestal al sur del núcleo urbano y su carácter

de montes públicos han motivado, junto con las pendientes fuertes en que se encuentran, el regular su utilización como áreas forestales protegidas, que hagan compatible el usufructo forestal con la conservación de las masas arbóreas, y con su utilización como áreas de esparcimiento con usos extensivos de ocio por parte de la población.

La especial naturaleza de los cursos de agua, su incidencia ecológica y paisajística, su carácter de espacios de dominio público y la existencia de normas legales protectoras de los mismos, justifican la protección asignada a los cursos y sus riberas, en especial en este sector de confluencias en que se reúnen la totalidad de los principales cursos de La Liébana.

En resumen se propone mantener un modelo de utilización del territorio y desarrollo urbanístico histórico, configurado en la Edad Media, concentrando el proceso urbanizador en Potes, núcleo urbano histórico, configurado para una función terciaria cualificada y potenciando la implantación de los nuevos servicios y demanda residencial para ocio en este núcleo en orden a:

a) reducir la dispersión de procesos urbanizadores en las áreas rurales de dominante agraria, y en las áreas naturales de gran interés y valor ecológico de Liébana que constituyen un espacio de valor nacional como área de montaña, en Sesión fecha 12-ACR.-88

b) Potenciar las economías de aglomeración que ofrece la existencia de Potes con servicios, equipamientos y desarrollo funcional comprobado y con una población históricamente orientada a satisfacer tales exigencias funcionales.

c) Adaptar el modelo, en sus aspectos funcionales y territoriales a las nuevas condiciones de integración (de articulación de Potes en el contexto regional) comarcal, regional y nacional, como área de equipamiento, centro comercial y centro de ocio.

d) Integrar el desarrollo urbanístico de Potes en un espacio comarcal de excepcional calidad, a través de una compatibilización y regulación del uso del territorio para funciones urbanas con la conservación de los espacios naturales del municipio que participan de las características del espacio natural comarcal o sirven de referencia para el mismo.

5.2. EL SUELO URBANO DE POTES

Delimitación

Según el artículo 78 de la Ley del Suelo, constituirán el suelo urbano:

- a) Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquel determine.
- b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

A su vez, se han tenido en cuenta los criterios para valorar terrenos y establecer la Contribución Territorial Urbana, que figuran en el Decreto de 5 de Octubre de 1.982. Se establece en el Decreto que todo terreno calificado como suelo urbano sea incluido en el área al que sea aplicable la Contribución Territorial Urbana. Por ello, parece conveniente calificar exclusivamente el suelo que sea necesario a corto plazo (4 años) y el resto de las áreas bien emplazadas, calificarlas como aptas para la urbanización.

La delimitación realizada abarca fundamentalmente el núcleo antiguo de Potes, así como las áreas de expansión construidas en los últimos años, que se sitúan principalmente en los bordes de la carretera N-621, entre el puente de Ojedo y la entrada en la Villa.

Su descripción y normativa pormenorizada se ha realizado en el capítulo de Ordenanzas Particulares para cada Zona. La clasificación y delimitación de las diferentes zonas y subzonas se ha realizado teniendo en cuenta su homogeneidad interna así como las diferencias de emplazamiento, carácter y problemática, con otras zonas.

En el momento en que se redacta este documento, Diciembre de 1.982, se halla incoado expediente para la declaración de Conjunto Histórico-Artístico la zona antigua del núcleo urbano, según se refleja

en el plano nº 5. El expediente no se ha resuelto definitivamente. En cualquier caso se recuerda la obligatoriedad de que los proyectos para dicha zona y su área de influencia sean informados por la Comisión Provincial del Patrimonio, así como el que los proyectos presentados se ajusten a las Normas de presentación de proyectos dictados en circular de la Dirección General de Bellas Artes.

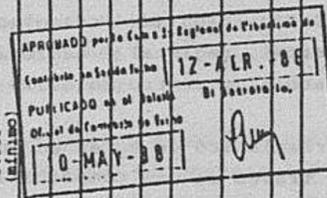
Dada la complejidad e interés del Centro Histórico de la Villa, se ha propuesto la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, según lo previsto en el artículo 17.1. de la Ley del Suelo.

Se propone a su vez la mejora y recuperación del cauce de los ríos Deva y Quiviesa a su paso por la Villa, limpiando sus cauces, manteniendo las masas arbóreas de sus riberas y creando itinerarios peatonales a lo largo de sus márgenes. Para mejorar la accesibilidad entre ambas márgenes se proponen una serie de puentes peatonales y de tráfico rodado, según se describe en el punto 5.5.

Se presenta a continuación el Cuadro de Mediciones y Normativa General en Suelo Urbano, donde puede comprobarse el cumplimiento de los estándares fijados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento para Zonas Verdes y Centros de Interés Público y Social (Artículo 93.1. f. del Reglamento).

ZONA	Superf. m <sup>2</sup>	Uso dominante	Altura Edificab. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Occupac. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Parque urb. m <sup>2</sup>	Jardín urb. m <sup>2</sup>	Juego niños m <sup>2</sup>	Equipo Social	Equipo Deportivo
U-1	166.570	Mixto	1.200	14.700	1.900	1.900	3.300	Escuelas	5.000 Pistas cubie
U-1A	14.600	Residenc.	O.P.	O.P.					
U-3	68.200	Residenc.	12	6	C.5	30A			
U-3A	1.800	Residenc.							
U-4A	6.390	Residenc.	24	9	1.2	40A			
U-4B	32.500	Residenc. Toleranc.I	110	9	0.75	30A	5.000	800	
U-4C	22.000	Residenc. Toleranc.I	32	6-9	Alineac.	Alineac.	3.000		
U-4D	9.600	Residenc.							
U-5	E-31.700	Servicios							
	F-13.600	S.6.							
	T-45.400								
U-6	6.280	Residenc.							
U-7	4.500	Residenc.	6	9					
TOTAL	380.840		184	12.200	15.500	10.000	3.300	5.000	

La normativa sobre alturas, edificabilidad, densidad, ocupación, tipología, etc. puede verse en las Ordenanzas para cada zona:  
 - El dato de nuevas viviendas se estima de forma indicativa y no es vinculante.  
 - Se cumple el estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab. para zonas verdes.  
 - O.F. (según Ordenanzas Particulares)  
 - Alineac. (según alineaciones dibujadas en los planos)  
 - Actualmente existen 596 viviendas y 1.455 habitantes  
 - La ocupación media actual es de 2,4 hab./vív.  
 - Entre los años 1.970-1.980 se han construido 185 viviendas.



5.3. EL SUELO URBANIZABLE

Se han incluido en esta categoría de suelo los terrenos que se hallan emplazados en lugares con fácil acceso y sus condiciones físicas son adecuadas para los usos residenciales propuestos (llanos, soleados, etc.). Estos terrenos se clasifican como "Aptos para Urbanizar" y constituyen la reserva de suelo de que dispone el municipio a largo plazo.

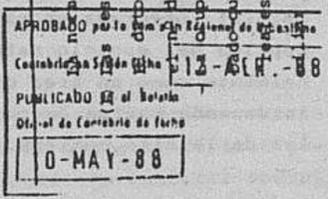
Su normativa pormenorizada se realiza en el capítulo de las Ordenanzas Particulares para cada Zona, así como las condiciones de urbanización que se exigen en cada sector al redactarse los planes parciales.

Se presenta a continuación el cuadro resumen de mediciones para el suelo urbanizable.

SUELO URBANIZABLE - CUADRO DE NORMAS Y MEDICIONES

SECTOR	Sup. Total m <sup>2</sup>	Uso dominante	Densidad viv./Ha. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabil. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Tipología viviendas	SISTEMA ESPAÑOL LIBRE		SISTEMAS GENERALES		ESCOLAR		EQUIPAMIENTO Deportivo Social	
						Superf. estándar m <sup>2</sup>							
A-1	20.390	Residenc.	20	0,5	40 Unifamiliar	2.039	10%	1.250	10%	400	10%	2	80
A-2	21.205	Residenc.	20	0,5	43 Unifamiliar	2.120	10%	5.000	10%	430	10%	2	86
A-3	21.340	Residenc.	20	0,5	42 Unifamiliar	2.134	10%	4.500	10%	420	10%	2	84
A-4	68.810	Residenc.	20	0,5	136 Unifamiliar	6.881	10%	9.000	10%	1.360	10%	2	272
A-5	21.670	Residenc.	20	0,5	43 Unifamiliar	2.167	10%	5.000	10%	430	10%	2	86
TOTAL	153.415				304	15.341	10%	19.750	10%	3040	10%		608

La normativa puede verse con detalle en las Ordenanzas Particulares para cada zona. Las mediciones para uso escolar serán las correspondientes al Reglamento de Planeamiento. El nº de viviendas es orientativo, las mediciones se han hecho sobre la superficie privada (neta). La ocupación media actual es de 2,4 hab./vív. Se debe utilizar los topes máximos de densidad, es más preciso considerar que el nº de viviendas "efectivas" a edificar en los sectores calificados, no llegará a las 125 (50% del total), que supone una vivienda unifamiliar en parcela de 1.000 m<sup>2</sup> de media.



5.4. EL SUELO NO URBANIZABLE

La descripción de las características generales del Suelo No Urbanizable y de su papel en la estructura territorial del municipio se ha expuesto en los apartados correspondientes al Diagnóstico (punto 2 de la Memoria) y en el apartado 5.1. Descripción y justificación del modelo de utilización y desarrollo urbanístico del territorio.

Por otra parte la descripción más pormenorizada de cada una de las zonas que constituyen el Suelo No Urbanizable se expone en los artículos correspondientes de la Normativa (Arts. (39, 40, 41 y 42)

5.5. RED VIARIA Y APARCAMIENTO

La red viaria del núcleo de Potes está condicionada por diversos factores de entre los que podríamos señalar los siguientes:

- Existencia de dos ejes principales de tráfico interregional como son la N-621 que juega también un fuerte papel como soporte del tráfico interno del núcleo y de la S.240 que comunica Potes con la provincia de León a través del Puerto de San Glorío y que posee una situación casi de borde del núcleo urbano.

Existencia de dos ríos Quiviesa y Deva que suponen barreras para el desarrollo del viario y que tan sólo están salvados en la actualidad por cuatro puentes de peatones y vehículos y un puente exclusivamente peatonal.

De los cuatro puentes practicables para vehículos tres se sitúan sobre el río Quiviesa en un tramo de 120 metros, soportando uno de ellos la calzada de la N-621. Tan sólo existe un puente practicable por vehículos sobre el río Deva que enlaza el núcleo, situado en la margen derecha del mismo, con las nuevas zonas de expansión residenciales y de equipamiento situadas en la margen izquierda.

- Existencia de una trama urbana, correspondiente al casco histórico, muy irregular con multitud de pasos estrechos, fondos de saco, etc. en cuya área, sin embargo, existen --, una serie de itinerarios principales y secundarios algunos de los cuales no son deseables por el impacto que producen en el funcionamiento del núcleo.

Estos factores inciden sobre el funcionamiento de la red viaria y provocan algunos problemas puntuales entre los que destacan:

- Anchura insuficiente en determinados puntos de la calzada de la N-621 y falta de definición de la misma.
- Interacciones del viario secundario con la vía principal (N-621) que suponen puntos peligrosos por lo inadecuado de su emplazamiento.
- Problemas de urbanización (falta de aceras, señalización) en algunos tramos del viario.
- Coexistencia en prácticamente todo el viario del tráfico de peatones y del tráfico de vehículos
- Baja calidad de tráfico de los itinerarios alternativos a la N-621 por lo que esta vía soporta una buena parte del tráfico interno del núcleo.
- Problemas de aparcamiento en el casco sobre todo en determinadas fechas (ferias y mercados) y durante la temporada veraniega.
- Problemas puntuales de definición de elementos de la red como cruces inadecuados, calles de excesiva pendiente, poca anchura de determinados tramos, falta de pavimentación adecuada, etc.

Todos estos problemas expuestos requieren distintos niveles de tratamiento según su naturaleza, pero es incuestionable que la expansión del núcleo prevista en las Normas en redacción debe de ir acompañada de una propuesta de red viaria que al tiempo que articula coherentemente las nuevas áreas residenciales contribuya a mejorar el funcionamiento general de la red.

Con este criterio se ha graficado en los planos la red viaria propuesta, en la que destacan los nuevos elementos que describen a continuación:

- Nuevo vial paralelo a la N-621 que articula la nueva edificación (propuesta) junto al río Deva. Atraviesa este río conectando con el camino de subida a Rases que discurre al borde del área de equipamiento escolar y deportivo hasta su enlace con el puente existente sobre el río Deva. Este vial permitirá canalizar el tráfico interno de la zona liberando en parte a la N-621 de esta función.
- Acondicionamiento del camino existente al sur del núcleo en el barrio de casas de Regiones devastadas (casas baratas) y acondicionamiento del cruce con la N-621.
- Nuevo vial, que conectado con el anterior y salvando el cauce del río Quiviesa permita un enlace con la N-621 al sur del núcleo facilitando la comunicación entre las dos carreteras principales, aumentando la permeabilidad del núcleo existente y del tráfico generado por el desarrollo del suelo urbanizable en el caso en que se produzca.
- Dos pasos sobre el río Deva, uno de ellos a la altura de la estación de tratamiento existente, con carácter peatonal, y el otro junto al Ayuntamiento, enlazando la plaza con el área de equipamientos situada en la margen contraria del río.
- También con carácter peatonal se establece en las márgenes del río Deva un camino de borde que ayude a la integración de los distintos equipamientos del núcleo.

Junto a estas actuaciones que se desarrollarán mediante los correspondientes proyectos de trazados y construcción (que ajusten la situación de sus elementos más importantes puentes y enlaces con el viario actual), se desarrollarán las que se consideren necesarias en el casco histórico a partir de las propuestas del Plan Especial.

Para esta zona se recomienda el estudio de los siguientes aspectos:

- Propuestas de peatonalización de determinados tramos de la red interior.

- Atención especial al problema de la accesibilidad a todos los puntos del casco, de los servicios urbanos, principalmente sanitarios, recogida de basuras y servicios contra incendios.

- Estudio del tráfico interno con establecimiento, en el caso de que fuera necesario de calles de dirección única, prohibición de giros a la izquierda, y canalización y señalización de cruces con la N-621.

- Estudio pormenorizado del tratamiento de la pavimentación según la función, categoría y situación de las calles.

- Estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento en el casco histórico.

## 5.6. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

### 5.6.1. Abastecimiento de agua

Los criterios que se consideran válidos para este servicio son:

- Establecer los siguientes estándares para el cálculo de las redes :

Población residente .....	300 l/hab./día
Población flotante .....	260 l/hab./día
Ganado .....	100 l/cab./día

Estas dotaciones se recogen de acuerdo a:

Consideración en los cálculos de dotación no sólo a la población residente sino a la población flotante, principalmente veraniega.

Consideración del agua no sólo utilizable directamente por el ganado sino el riego de los pequeños huertos intersticiales de las áreas urbanas, o de los jardines o piscinas en el caso de las segundas residencias.

Las dotaciones expresadas recogen las proporciones aceptables de pérdidas en la red de distribución

- La capacidad de los depósitos de regulación debe calcularse para el consumo total de un día punta. Según este criterio, las necesidades en cuanto a depósitos partiendo de los siguientes datos de población:

Población residente	1.500 hab.
Población flotante	2.250 hab.

y las necesidades diarias expresadas en el punto 1 serían:

$$\text{capacidad depósito: } 300 \times 1.500 + 260 \times 2.250 = 1.035 \text{ m}^3$$

La existencia de tres tomas de agua, y tres conducciones principales para servicio del núcleo de Potes, puede aconsejar la reducción de la cifra expresada, extremo éste que será justificado y correctamente valorado en los correspondientes proyectos que desarrollen esta normativa.

- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- Procurar establecer redes malladas, con objeto de que presenten un servicio más seguro y uniforme.
- Los proyectos de abastecimiento tendrán en cuenta la disposición de bocas de toma de agua en previsión de incendios, dotándolas en los puntos necesarios de las correspondientes mangas para su uso en esos casos.

La situación actual del abastecimiento de agua del núcleo de Potes que se grafía en el plano correspondiente se completa con las redes expuestas, que determinan según los criterios anteriores las necesidades en cuanto al trazado en planta de las mismas.

La nueva traída desde los manantiales, la construcción de un nuevo depósito, la sustitución de parte de la red primaria actual etc., deben de enmarcarse dentro de un estudio en profundidad de toda la red, que establezca con detalle la situación actual de la misma y programe las necesidades para el futuro, basándose en los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

No hay que olvidar las necesidades de agua para protección contra incendios, que, aunque no suponen variaciones en la dotaciones calculadas, si imponen condiciones al dimensionamiento de la red, por la necesidad de contar en todos los puntos de la misma con un caudal de agua que según la "National Bournal of Five Underwriters" se puede estimar en:

$$q = 4.080 \sqrt{P} (1-0,01 \sqrt{P})$$

donde q es la demanda de agua para extinguir un incendio expresada en litros por minuto y P la población en millares.

En el caso de Potes p = 1,44

$$\text{luego } q = 4.080 \sqrt{1,44} (1-0,01 \sqrt{1,44}) = 4.917 \text{ litros/minuto}$$

Este caudal se superpone al gasto medio diario durante un periodo de 5 horas.

Como se observa el gasto es importante y el dimensionamiento de la red queda condicionado por éste. Se recomienda la utilización de ésta u otras fórmulas justificadas para prever los caudales necesarios. En cualquier caso se tendrá en cuenta lo expresado en la Norma Tecnológica NBE CPI-81 "condiciones de protección contra incendio en los edificios"

5.6.2. Saneamiento

En el plano se representa la red actual cuyas características son el movimiento de las aguas fecales por gravedad, el sistema unitario de la recogida y los innumerables puntos de vertidos directos a los ríos que cruzan el núcleo.

Se graffia, asimismo, la nueva red necesaria en el suelo urbano y la posible ubicación de una o varias plantas de tratamiento que eviten en el futuro los vertidos directos actualmente existentes. Se recomienda la redacción de un Plan Especial de Saneamiento del núcleo de Potes que fije las acciones necesarias a nivel de proyecto para conseguir una total depuración de las aguas vertidas a los ríos.

Mientras tanto, en las áreas a desarrollar mediante proyectos de urbanización se establecerá un sistema separativo de alcantarillado con vertido directo de las aguas pluviales y empalme a la red existente tan sólo de las aguas residuales.

Asimismo, en las nuevas edificaciones dentro del suelo urbano se recomienda la disposición de dos arquetas, una de aguas residuales y otra de pluviales, que se unirá en una nueva arqueta antes de su empalme con la red de desagüe existente en la actualidad.

5.6.3. Energía eléctrica, alumbrado y red telefónica

Como criterio para la renovación o nuevos establecimientos de las líneas eléctricas se proponen los siguientes criterios:

1. En suelo urbano, de carácter predominantemente residencial, las características de las redes y transformadores se adaptarán en lo posible a lo que indica el artículo 53.6. del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales Residenciales.

"En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos..."

Los transformadores, en el caso de que se hagan exentos, deberán localizarse lo suficientemente alejados del núcleo dentro de las posibilidades técnicas, protegidos y aislados de los lugares de uso público o privados, de manera que no interfieran con el resto de las actividades urbanas.

A este respecto conviene recordar la Norma 28 de las Normas Generales de Urbanización para la provincia de Santander publicadas en el B.O.P. del 20 de Abril de 1.970, que en su primer párrafo dice:

"Las construcciones destinadas para alojar transformadores eléctricos, aseos públicos, etc., se colocarán en los lugares que menos estorben, a ser posible adosados a muros o mejor semienterrados o subterráneos".

2. Debe considerarse explícitamente en los proyectos de electrificación que financia el sector público en proporción cercana al 80%, la utilidad de todas las instalaciones ya existentes, de manera de no adoptar "a priori" la solución de construir otro nuevo. Asimismo, y en el caso de que esto fuera necesario, se tendrá en cuenta la obligatoriedad del desmonte y retiro de los elementos de la línea sustituida.

3. Deberá justificarse la conveniencia estética y urbanística de los trazados de las redes.

En los núcleos urbanos se cuidarán los apoyos, enganches y trazados, tanto en el caso de que las líneas se apoyen en la edificación o que crucen espacios públicos o privados, por las servidumbres que dichas líneas crean en los mismos.

4. Los criterios generales expuestos para las líneas eléctricas y elementos singulares de las mismas, son aplicables para los tendidos telefónicos.

5. Por último, se recomienda el cuidado en la elección de los elementos del alumbrado público, así como en los niveles de iluminación de los distintos espacios, de forma que ambos estén en consonancia con los ambientes urbanos en que se desarrollen.

DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS

1. NORMAS DE CARACTER GENERAL

1.1. VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y REVISION

Artículo 1.- Ambito de aplicación y vigencia

1 - Las presentes normas serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Potes, desde la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria del anuncio de su aprobación definitiva. A sus determinaciones se ajustará la actividad urbanística y edificatoria, tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada, con las limitaciones que establece el artículo 57 y 58 de la Ley del Suelo. Estarán vigentes en tanto no se apruebe su Revisión con carácter definitivo.

2 - Los casos previstos en este documento, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Potes, previos informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

3 - El texto Refundido de la Ley del Suelo, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que las desarrollan, la ley de Carreteras y su correspondiente Reglamento, así como la Legislación de Régimen Local y Normas Provinciales, serán de aplicación subsidiaria en aquellos extremos no especificados en las Normas.

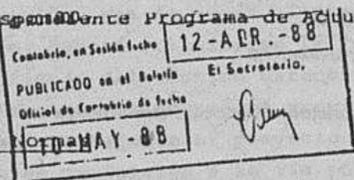
Artículo 2.- Condiciones de Revisión o Sustitución por un Plan General

Deberá procederse a su Revisión, previo acuerdo del Pleno Municipal, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1. Cuando por actuaciones urbanísticas singulares o cualquier otra causa, se modifiquen sustancialmente las expectativas de uso previstas (impactos del turismo, etc.).
2. Cuando se modifique el programa de necesidades establecido, considerando que se ha llegado a esta situación cuando exista un Índice de crecimiento demográfico acumulado en cuatro años superior al 20% de la población existente.
3. Cuando a instancias de planificación de orden superior se produzca la alteración de la estructura básica del mismo, o de algunos de sus elementos (red viaria, estándares de servicio, etc.), Planeamiento Provincial o Comarcal, etc.

Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento podrá completar este documento, hacer el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero y tramitar nuevamente el expediente como un Plan General, en el momento en que las indeterminaciones de programación de infraestructuras y ocupación de suelo a medio plazo actuales se hayan superado, siendo posible el establecimiento de compromisos concretos

de intervención a través del correspondiente Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.



**Artículo 3.- Modificaciones de las**

1 - Se realizarán las modificaciones puntuales que el Ayuntamiento, de forma justificada y en cualquier momento, considere necesarias. Se acompañará un estudio de la incidencia en la ordenación general y en los estándares de servicios.

2 - Las modificaciones se harán conforme a lo establecido en el artículo 154.4. del Reglamento de Planeamiento, y siempre que no se alteren las previsiones o los criterios señalados en el artículo 2, en cuyo caso se ha de proceder a Revisión en vez de modificación. Se tramitará según los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

**1.2. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LAS NORMAS**

**Artículo 4.-** Las presentes Normas Subsidiarias estarán constituidas por los siguientes documentos:

- I. DOCUMENTO DE INFORMACION URBANISTICA
- II. DOCUMENTO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO
- III. DOCUMENTO DE ORDENACION

A su vez el DOCUMENTO III. ORDENACION se desdoblara en los siguientes:

- A. MEMORIA DE ORDENACION
- B. NORMAS URBANISTICAS
- C. PLANOS DE ORDENACION

La publicidad e información de los documentos se regulará según lo establecido en los artículos, 55-1 de la Ley del Suelo y 164, 165 y 168 (Cédula Urbanística) del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 5.- Terminología de conceptos**

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por:

- **ZONA:** La división territorial en suelo urbano, que corresponde a las áreas homogéneas desde un punto de vista Territorial, Morfológico y Tipológico o de usos, y que se regulan a través de una misma normativa.

Constituye el ámbito de redacción de Planes Especiales

- **SECTOR:** La división territorial del suelo APTO PARA URBANIZAR con características urbanísticas homogéneas que define el ámbito de redacción de planes parciales. Los sectores definidos en estas Normas deben considerarse unidades mínimas a los efectos de su desarrollo en PLANES PARCIALES. Su ejecución se realizará en uno ó varios POLIGONOS.

- **UNIDAD DE ACTUACION:** La división territorial en suelo urbano, que define la unidad de ejecución del Planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y las cargas derivadas del mismo (Unidades de Reparcelación). Constituye por otra parte, en el suelo urbano, el ámbito territorial de los Estudios de Detalle.

**Artículo 6.- Sistemas Generales**

- **Definición:** Lo componen los conjuntos de elementos al servicio de la ordenación que configuran el desarrollo urbano y constituyen una estructura que soporta las necesidades generales de la población a la que sirven.

**1. De comunicaciones**

Está constituido por la Red Viaria principal y la Red de Caminos Rurales prioritarios, y sus zonas de influencia y protección señalados en estas Normas.

En la Red Viaria principal será de aplicación, además de la normativa correspondiente contenida en este documento, el conjunto de disposiciones contenidas en la Ley de Carreteras y el Reglamento que la desarrolla.

**2. De Espacios Libres**

Está constituida por los "parques Urbanos Públicos", los "Parques Rurales Públicos", y la "Red de itinerarios peatonales", ligada a las distintas carreteras.

**3. De equipamiento comunitario**

Está constituido por las parcelas o edificios destinados a servicios públicos, zonas deportivas y escolares, cementerios y demás zonas de equipamiento existente o propuesto.

**4. De cauces públicos**

Forman parte del mismo los citados cauces y sus zonas de protección, según el artículo 53.

**5. De instalaciones de importancia para el Desarrollo del Territorio (Infraestructuras).**

Suministro y transformación de energía, captaciones, conducciones y depósitos de agua, eliminación y depuración de residuos, y otros posibles de carácter similar.

**1.3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

**Artículo 7.-**

Las presentes Normas Subsidiarias se complementarán o desarrollarán a través de las siguientes figuras de planeamiento:

1 - **En Suelo urbano:** Serán de ejecución inmediata y directa, salvo en los casos en que se exige la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, otros Planes Especiales, y los Estudios de Detalle definidos en los planos. Estos últimos de acuerdo con el artículo 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento, - se redactarán para concretar alineaciones o volumetría.

Podrán redactarse a su vez Estudios de Detalle con carácter facultativo al objeto de mejorar las previsiones de alineaciones o volumetría establecidas en las Normas (Ver artículo 23).

2 - **En Suelo Urbanizable:** Las Normas se desarrollarán por medio de Planes Parciales, siendo su aprobación definitiva condición necesaria para el desarrollo de actuaciones en su ámbito.

3 - **En Suelo no urbanizable:** Serán de aplicación inmediata y directa salvo las zonas que se ha de desarrollar por medio de Planes Especiales.

4 - **Los Sistemas Generales:** Serán de aplicación inmediata y directa salvo las zonas que se ha de desarrollar por medio de Planes Especiales.

**Artículo 8.- Proyectos de Gestión**

Para resolver los problemas de reparto de cargas y beneficios del planeamiento se tramitarán Proyectos de Reparcelación en sus distintas variantes o Proyectos de Compensación, de acuerdo con las circunstancias concurrentes y lo especificado por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión, inscribiéndose sus determinaciones en el Registro de la Propiedad.

En todos aquellos casos en que no siendo necesario alguno de los proyectos de gestión citados, la ejecución del planeamiento dé lugar a alguna variación en la configuración de las fincas existentes, se tramitará, e inscribirá así mismo, en el Registro el correspondiente Proyecto de Normalización de Fincas, previamente a la concesión de licencia de edificación de forma que en todo caso quede asegurada la titularidad pública de los terrenos de cesión y de las servidumbres establecidas por las Normas.

Para ciertas obras de urbanización, se propone la fórmula tradicional en que el Ayuntamiento aporta los materiales y los vecinos el trabajo, así como otros tipos de trabajo "en común", como son la limpieza de ríos, caminos, fuentes, cabañas, extinción de fuegos, etc.

Se entiende por **Obras de Urbanización** la modificación o construcción de viales, establecimiento y distribución de aguas, alcantarillado, teléfono, encauzamiento de ríos, etc. realizadas por la Administración Pública (Central, regional, provincial, municipal y local), la iniciativa privada ó las compañías suministradoras.

**Artículo 9.- Contenido de los proyectos urbanísticos**

El contenido y determinaciones de los documentos urbanísticos a que se refiere los artículos 7 y 8, se ajustará a lo dispuesto en las -

presentes Normas, así como a lo establecido por la Ley del Suelo y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión.

Los proyectos de construcción de nuevas obras de urbanización en el ámbito de estas Normas, deberán cumplir con la normativa de Proyecto de Urbanización (Art. 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento) o de los Planes Especiales de Infraestructuras (Art. 77 del Reglamento de Planeamiento). Incluirán en los planos de información todas las especificaciones del artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, y establecerán la coordinación de trazados y diseños con las infraestructuras existentes y futuras.

En dichos proyectos se estudiará obligatoriamente la utilidad y funcionalidad de las instalaciones existentes.

El diseño y dimensionamiento de dichos proyectos se realizará para horizontes al menos de 12 ó 24 años, según la obra proyectada.

La construcción de obras de urbanización conllevará la obligación de entregar al Ayuntamiento los planos definitivos. Dichos planos incluirán, además de la planta, alturas de tendidos, profundidad de zanjas, etc.; todas aquellas cuestiones que permitan conocer las obras realmente ejecutadas en su totalidad.

Artículo 10.- Ordenanzas adicionales

Con el fin de completar las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas se redactarán unas Ordenanzas que regulen la solicitud, concesión e inspección de licencias para construcciones y obras en general.

Dichas Ordenanzas se tramitarán de acuerdo con lo establecido por los Artículos 41 y 42 de la vigente Ley del Suelo.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá redactar y tramitar ordenanzas con el fin de regular los requisitos a cumplir por los proyectos y obras de urbanización e implantación de servicios urbanos, las actividades de ocio y recreo en suelo no urbanizable, policía urbana y rural, guardería y pastos de ganados, guardería de campos, utilización de áreas forestales, los vertidos atmosféricos o de aguas residuales, las condiciones mínimas, higiénico-sanitarias, funcionales y de seguridad de la edificación, y en general sobre todos aquellos aspectos que sin contradecir lo establecido por ellas contribuye a un desarrollo más preciso y eficaz de las Normas.

1.4. REGIMEN JURIDICO

Artículo 11.- Actos sujetos a licencia

1 - Estarán sujetos a licencia los actos establecidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y todo tipo de obras de Urbanización, apertura de caminos, senderos, cierre de fincas y cualquier actividad que afecte a las características naturales del territorio.

2 - A los efectos del artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se consideran obras Mayores las nuevas construcciones, las reformas de la estructura portante, los aumentos o disminuciones del volumen del edificio o modificaciones de su aspecto exterior, las parcelaciones, los movimientos de tierra, la demolición de edificios y todas las que exigen la dirección de un Técnico Titulado.

Serán Obras Menores las no incluidas en el punto anterior.

Artículo 12.- Normas de tramitación

1 - De acuerdo con el contenido del artículo 178 de la Ley del Suelo, el procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo previsto en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. La licencia se otorgará siempre sobre proyecto básico o de construcción, firmado por el técnico competente, con los documentos mínimos exigidos por el Colegio Oficial respectivo, y cumplimentado por éste. Todo proyecto deberá ser acompañado de la correspondiente ficha urbanística, que deberá ser requerida previamente al Ayuntamiento, y se justificará su adecuación a la misma.

2 - El Ayuntamiento podrá imponer condiciones a las licencias otorgadas para evitar su denegación, siendo estas condiciones exigibles a todos los efectos posteriores. Entre las condiciones exigibles figura la previa aprobación de un Plan Parcial, Estudio de Detalle, plazo de ejecución de la obra, etc.\*

(\* Se presenta a continuación un posible modelo a utilizar en las notificaciones de concesión de licencia.

AYUNTAMIENTO DE
Depart. URBANISMO

La Comisión Municipal Permanente en sesión celebrada el día de 1.9
acordó a Vd. licencia municipal para

previo pago de los arbitrios municipales y bajo las condiciones siguientes:

Lo que, de orden del Sr. Alcalde, se traslada a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos, significándole que contra dicho acuerdo es pertinente el recurso de reposición ante la Comisión Municipal Permanente, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes siguiente a esta notificación, con arreglo al art. 52 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de Diciembre de 1.956, sin perjuicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

Le ruego firme el duplicado, de quedar enterado.

EL SECRETARIO,

Sr. D.

3 - Previo a la solicitud de la licencia deberá presentarse en el Ayuntamiento la solicitud de alineaciones con instancia acompañada de planos de situación a escala 1: 2.000, y plano de parcela a escala 1: 200, con distancias en metros a puntos de referencia fácilmente localizables.

Si las alineaciones no pudieran señalarse con exactitud se requerirá la tira de cuerdas que sería realizada sobre el terreno por la persona delegada por el Ayuntamiento y el propietario de aquel o su representante legal.

4 - Los actos sujetos a licencia, promovidos por organismos del Estado o entidades de interés público, deberán cumplir los requisitos establecidos con carácter general. En caso de urgencia ó excepcional interés se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 180. de la Ley del Suelo y 8 y 9 del Reglamento de disciplina Urbanística.

5 - En los casos en que sea necesario obtener autorizaciones de otros Organismos de la Administración Pública, no estará permitido comenzar las obras o actividades hasta que sean resueltas las autorizaciones exigidas.

6 - Todo proyecto de edificación que forme parte de una agrupación deberá incluir, junto con los alzados del nuevo edificio, los correspondientes al menos a los dos edificios colindantes. En caso de sustitución de un edificio existente, deberá presentarse el alzado del edificio a sustituir junto, al menos, los alzados de los dos edificios colindantes, sin perjuicio del levantamiento de la manzana completa en la que está insertado el edificio si el técnico municipal que deba informar la solicitud lo estima conveniente. En todo caso, si el Ayuntamiento lo estima oportuno, podrá solicitar informe al respecto de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.\*

Nota: Se tendrá en cuenta la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico en lo que se refiere a la obligatoriedad del informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico en el área declarada y su zona de protección.

\* Estos informes se resolverán en el plazo máximo de un mes, de forma que se permita a la Corporación Municipal resolver sus expedientes en el plazo máximo de dos meses, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo, sección 2ª, Artículo 86.2.

Artículo 13.- Inspecciones

Una vez obtenida la licencia de obra será obligación del contratista comunicar al Ayuntamiento con una semana de antelación solicitud de inspección de replanteo y tirada de cuerdas.

Efectuada la inspección deberá levantarse el acta de replanteo, que deberá estar firmada por el contratista de la obra, el técnico municipal encargado de la inspección y el Ayuntamiento. La inspección deberá pasarse en un plazo máximo de 15 días, pasados los cuales se entenderá que pueden continuarse las obras.

Al término de la obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerse en uso, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad, adjuntando certificado del técnico director de la obra, en los casos no exceptuados, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado, y que se han reparado posibles perjuicios a la vía pública, de sagües, cables y cualquier otro servicio análogo.

Las Compañías suministradoras de agua y luz no podrán efectuar las acometidas en tanto que el promotor no presente la Cédula de Habitabilidad (licencia de primera utilización)

**Artículo 14.- Caducidad de la licencia**

Una vez otorgada la licencia de construcción, se fija el plazo máximo de seis meses para el comienzo de las obras pasado el cual, se entenderá caducada a todos los efectos la licencia concedida.

Si iniciada una obra, ésta fuera paralizada por un periodo superior a seis meses, salvo casos de fuerza mayor no imputables al poseedor de la licencia, se entenderá ésta caducada conforme al párrafo anterior.

Si iniciada una obra, ésta no ha concluido en los plazos fijados en la licencia (no superior a dos años) o en la solicitud, la licencia se entenderá caducada. La solicitud de prórroga no podrá rebasar un plazo superior a la unidad del concedido inicialmente. Si la solicitud de prórroga no es resuelta en el plazo de treinta días hábiles, se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.

Si el poseedor de una licencia caducada pretendiere iniciar nuevo expediente de licencia de obras, el proyecto a presentar, deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes en el momento de la última solicitud.

**Artículo 15.- Infracciones**

La Comisión Regional de Urbanismo, según lo dispuesto en el artículo 189 de la Ley del Suelo, ejercerá la labor de fiscalización, con las facultades otorgadas por el artículo 213 del de la citada Ley, sin perjuicio de las competencias municipales otorgadas por la misma Ley. De las infracciones cometidas serán responsables los particulares o el Ayuntamiento en los casos regulados por los artículos 223 y 224 de la Ley del Suelo.

En cualquier caso, será de aplicación el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo, que delimita las responsabilidades y las penalizaciones por infracciones de tipo urbanístico o edificatorio.

**Artículo 16.- Construcciones Provisionales**

El Ayuntamiento podrá autorizar, previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, la construcción de obras de carácter provisional, que deberán ser demolidas sin derecho a indemnización, en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento. Esta condición deberá estar aceptada por el propietario, y deberá figurar en el Registro de la Propiedad, según el artículo 58-3º de la Ley del Suelo.

**Artículo 17.- Edificios Fuera de Ordenación**

**A. CONCEPTO**

1. De acuerdo con el artículo 60 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las Normas, que resultasen calificados como "Fuera de Ordenación", las obras de consolidación y las excepcionales autorizables se ajustarán a los números 2 y 3 del Art. 60 de la Ley del Suelo.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, según dispone el art. 60.2. y 3 de la Ley del Suelo.

**B. ACOTACION**

1. Se entenderá que se hallan en situación de fuera de ordenación, por su disconformidad con las presentes Normas o con los Planes Parciales o Especiales que los desarrollen, los edificios y usos señalados y expresamente incluidos por estar en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Los que estén obligados a la elaboración de un Plan Parcial en tanto que las Normas no declaren la adecuación de todo o parte de lo existente a la nueva ordenación futura.
- b) Los usos claramente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que incumplan las legislación establecida al respecto.
- c) Las construcciones ilegales realizadas sin licencia y ocupando terrenos públicos o "del común" se mantienen fuera de ordenación en tanto se regularice su situación; pueden ser tomadas las medidas que el Ayuntamiento estime convenientes.

2. No obstante el apartado anterior, exclusivamente aplicable a los casos y situaciones concretas que se señalan, los demás edificios, instalaciones o usos existentes no incluidos en los mismos, no serán disconformes con las Normas ni quedarán en situación de fuera de ordenación a todos sus efectos, aunque de la aplicación genérica de las Ordenanzas de aprovechamiento o uso se pudiese deducir implícitamente otra situación, por lo que no surtirán efecto las consecuencias legales correspondientes.

3. En los edificios, instalaciones o usos no declarados en situación de fuera de ordenación, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo anterior, la posible disparidad entre las características que actualmente presenten y las que regulan su futura sustitución, no supone la situación de fuera de ordenación, pudiéndose por tanto autorizar las obras que señalan los artículos 60 y 181 de la Ley del Suelo.

4. En caso de derribo, la nueva obra deberá seguir las normas que las Normas establezcan.

**Artículo 18.- Vinculación de terrenos**

**Caso A.- Parcelas cuya capacidad de edificación ha sido agotada en la construcción**

En caso de construcciones que agoten el volumen máximo permitido en la parcela, la superficie total de ésta quedará vinculada a la construcción, excepto la que se ceda como de uso y propiedad públicas.

En el resto de la parcela no se permitirá ningún tipo de construcciones, locales cubiertos o edificaciones que supongan un aumento de volumen.

Asimismo, no se permitirán parcelaciones o segregaciones de trozos de la parcela, y su condición de agotado figurará expresamente en el proyecto.

**Caso B.- Parcela no agotada por la edificación**

Cuando en el edificio que se pretende no se agote el volumen permitido por las Normas, se definirá la parte de la parcela que se adscribe dicho edificio, para lo cual será de aplicación lo indicado en el Caso A.

El resto de la parcela podrá ser objeto de segregación, siempre que en ella sea posible el ejercer sus derechos de volumen manteniendo las alineaciones y alturas marcadas en los planos de ordenación de las Normas. En caso de cesiones unitarias para espacios de uso y propiedad públicas, éstas deberán ser efectuadas en su totalidad con la primera construcción que se realice en la parcela.

**Artículo 19.- Reparcelaciones**

Podrá imponerse con carácter obligatorio la reparcelación, además de la que deberá redactarse para el desarrollo de los estudios de detalle marcados en las Normas, cuando para la construcción de los tipos edificatorios previstos sea necesaria la rectificación de límites o ampliaciones de parcela de las comprendidas en zonas urbanas y no urbanizables.

La reparcelación podrá ser promovida por uno de los propietarios afectados en caso que no pueda ejercer su derecho edificatorio o por el Ayuntamiento.

Será base de reparcelación, además de la escasez de sus dimensiones, las irregularidades de la misma que impidan la construcción con las alineaciones previstas en las Normas.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. REGIMEN DE CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 20.- Clasificación

El término municipal de Potes se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, según se grafia en el plano a Escala 1: 10.000 "Clasificación de Suelo en el Territorio Municipal".

1. El Suelo Urbano y Urbanizable es aquel que queda delimitado como tal en los planos a escala 1: 2.000.
2. El Suelo No Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del territorio municipal, definido en plano a escala 1: 10.000.

2.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

2.2.1. Normas de carácter general

Artículo 21.- Solar

Es la superficie de SUELO URBANO, apta para la edificación que cuenta con:

- Acceso rodado
- Abastecimiento de agua de la red municipal.
- Evacuación de aguas a la red municipal
- Suministro de energía eléctrica
- Frente a vía pública igual o superior al mínimo señalado en cada caso por las Ordenanzas.
- Encintado de aceras.
- Pavimentación de la calzada
- Alineaciones oficiales, definidas en documentos vigentes.
- Rasantes oficiales, definidas en documentos vigentes.
- Aprobación definitiva del proyecto de planificación correspondiente (si lo exigieran las Normas)

En la Cédula Urbanística se señalarán los servicios existentes con definición de su carácter de suficientes o insuficientes, en función de las posibilidades de edificación de la zona y para ser tenida en cuenta en las GARANTIAS PARA LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION.

GARANTIAS PARA LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION:

Se exigirá como garantía de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el depósito en metálico o aval bancario del importe total de la urbanización según valoración efectuada por el Ayuntamiento. (Artículo 83-1 de la Ley del Suelo)

Artículo 22.- Urbanización

Lo constituye el conjunto de espacios públicos y servicios urbanos que forman parte del Sistema Viario, de infraestructuras o de espacios verdes, definiendo el suelo urbano de uso colectivo.

1 - Las obras de configuración de estos espacios se harán según los correspondientes Proyectos de Urbanización que desarrollarán las determinaciones establecidas en las Normas. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de las determinaciones de las Normas.

2 - Las Normas indican para las obras de urbanización las alineaciones de viales, plazas, los perímetros de los espacios verdes y jardines urbanos, y los trazados generales de las redes de infraestructura.

3 - Los Proyectos de Urbanización podrán introducir previa justificación razonada, las modificaciones necesarias a los trazados propuestos en las Normas, como desarrollo y complemento de los mismos. En ningún caso, ni los Proyectos de Urbanización ni los de Obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen de suelo o de la edificación.

4 - La completa urbanización del espacio público correspondiente a la fachada de cada parcela es previa a su consideración como solar edificable, según se establece en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 23.- Estudio de Detalle

Es el grado o instrumento de planeamiento que exige el parámetro:

- Señalamiento de ALINEACIONES Y RASANTES cuando no figuren en las Normas.
- Reajuste de ALINEACIONES Y RASANTES que figuran en las Normas.
- Ordenación o reajuste de la ordenación de los volúmenes señalados en estas Normas de acuerdo con las siguientes especificaciones:

a) Se consideran determinaciones fundamentales el índice de edificabilidad y la densidad en viviendas por hectárea señaladas en estas Normas, así como el tamaño y emplazamiento de los espacios libres, zonas verdes, parques y jardines (Art. 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento).

b) EL ESTUDIO DE DETALLE habrá de desarrollarse, constituyendo un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, calles particulares o espacios libres. No obstante, podrán admitirse estudios de DETALLE con edificaciones adosadas a las existentes, cuando la forma, dimensión o situación de la finca lo aconseje. En cualquiera de ambos casos o soluciones adoptadas no podrán quedar medianerías al descubierto, pudiendo admitirse su conversión en fachadas o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. En todo caso el ESTUDIO DE DETALLE, deberá basarse en un estudio conjunto de la totalidad de la manzana como unidad mínima.

La exigencia de no dejar medianerías al descubierto debe interpretarse como una imposición de tipo estético, pero en ningún caso servir de premisa para la desaparición de edificios de interés característicos del entorno urbano que se señalan en estas Normas o en aquellas situaciones en que se incrementará la densidad o edificabilidad previstas.

c) Se incluirá justificación técnica de que no se perjudican las condiciones de soleamiento y visibilidad de las viviendas y predios colindantes de las manzanas contiguas o de la propia manzana

El Ayuntamiento podrá imponer además de las condiciones señaladas en este epígrafe, otras más restrictivas de cesiones, de volumen y uso e incluso denegar definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE por consideraciones urbanísticas.

Artículo 24.- Volumen

1 - A efectos de determinación del volumen edificable correspondiente a un solar, se multiplicará el coeficiente de edificabilidad correspondiente por la superficie privada del mismo, prohibiéndose expresamente el reparto del volumen correspondiente a suelo de uso y propiedad pública entre los propietarios privados.

2 - A efectos de la medición del volumen ocupado por un edificio, se computará el volumen del sólido sobre el rasante del suelo urbanizado terminado. En caso de diferencias de nivel se tomará la altura al alero en el punto medio del edificio.

A estos efectos no computarán volumen:

- Los espacios bajo la rasante
- Los vuelos cerrados permitidos
- Los espacios bajo cubierta.\*

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-ABR.-88  
 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 10-MAY-88

3 - Sótanos: no computarán volumen. Deberán tener igual alineación que el edificio en el que se sitúan. Caso de que el sótano salga más de la alineación del edificio, invadiendo espacios públicos, será necesaria su aprobación expresa por parte del Ayuntamiento, - que fijará el correspondiente cánón a pagar por la propiedad. En este caso el techo del sótano tendrá servidumbre de uso público, manteniéndose su propiedad privada, así también a efectos de conservación.

**Artículo 25.- Usos**

1 - Están permitidos los usos residenciales en todas sus modalidades, y los comerciales, religiosos y culturales y de oficinas. El uso industrial se limitará según lo expuesto en el punto 3.

2 - Se permite el uso residencial de la bajo cubierta, siempre que se respeten las condiciones de perfil máximo y siempre que se respete en cada caso el tope máximo de viviendas establecido para el solar en las Normas Subsidiarias.

En cualquier caso dicha utilización deberá ser objeto de licencia expresa, no permitiéndose modificaciones en obra sin previa autorización municipal, de las soluciones de uso y distribución previstas en el proyecto que haya recibido la licencia inicial.

(\*) El aprovechamiento bajo cubierta para vivienda o apartamentos independientes será computable como planta. Cualquiera que sea su uso, el aprovechamiento bajo cubierta tendrá superficie útil inferior al 60 por 100 de la superficie útil de la planta inmediata inferior.

En caso contrario, se deberán destinar a trasteros, inseparables desde el punto de vista de su propiedad de alguna de las viviendas del mismo edificio, en cuya escritura figurarán como elementos anejos, o a instalaciones generales del edificio, de propiedad común de los copropietarios de éste.

En caso de que se planteen como locales de propiedad independiente computarán como una vivienda su superficie y distribución.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-ABR.-88  
 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 10-MAY-88

3 - Puede autorizarse la existencia e instalaciones de usos industriales, artesanales, almacenaje y productivos en general, siempre que no causen molestias y perjuicios a la población residente, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, y Peligrosas de, 1.961.

4 - Los usos de espectáculos y salas de reunión sólo se admitirán en edificios e incluso zonas con un uso residencial cuando sus horarios de cierre nocturno coincidan con el régimen normal de la mayoría, -- siendo motivo suficiente para denegar la instalación de estos usos en edificios o zonas residenciales un horario nocturno notoriamente distinto al de la mayoría de los vecinos residentes.

5 - Los locales de discoteca, baile y similares a éstos, por el alto nivel sonoro y vibratorio de sus instalaciones y equipos de sonido, deberán ubicarse en edificios exclusivos para estos usos o de uso terciario, excluyéndose su instalación en todo caso de los edificios que alberguen uso residencial.

**Artículo 26.- Condiciones higiénico-sanitarias**

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes reglamentaciones específicas:

- "Normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales" - Orden de 1.976.
- "Normas básicas de edificación" - Condiciones térmicas - Condiciones acústicas - Protección contra el fuego - etc.
- Criterios de habitabilidad comunicados a la Comisión Provincial de Urbanismo por los Servicios Técnicos del M.O.P.U. de 1.976.
- Se han de tener en cuenta con carácter complementario los criterios sobre calidad del soporte que figuran en el texto "Diseño Urbano en Areas de Nueva Creación" de la Dirección General de Acción Territorial - HOPU - Marzo 1.981, referentes especialmente a la "Calidad del Soporte" con exigencias específicas en los siguientes temas: Estabilidad (cumplimiento Norma M.U.-101), Accesibilidad (eliminación de barreras, ascensores, pasillos, accesos bomberos y camión de basura, vehículos, conducciones agua, luz, etc.), Privacidad, Relación con el espacio exterior, iluminación natural, visibilidad, soleamiento, ventilación-aireación, Aislamiento y Seguridad.

- Se prohíbe la vivienda interior, entendida por tal, la que no dé fachada a espacio, calle o plaza pública.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-ABR.-88  
 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 10-MAY-88

- Se prohíbe la vivienda en sótano.

**Artículo 27.- Alineaciones**

Son obligatorias las alineaciones dibujadas en los planos.

Estas alineaciones podrán ser modificadas mediante la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen las razones del cambio solicitado. El Estudio de Detalle deberá contener además del plano de alineaciones, una justificación del volumen ordenado en relación con las determinaciones contenidas en estas Normas (densidad, edificabilidad, etc.), fijará el régimen de propiedad del suelo una vez construida la edificación (cesiones) y definirá los compromisos de urbanización del suelo público.

El suelo existente entre la fachada o cierre retranqueado se cederá como de uso y propiedad pública.

Los cierres de las parcelas se alinearán guardando las distancias exigidas.

En los casos de viviendas unifamiliares aisladas, las alineaciones serán solicitadas al Ayuntamiento previamente a la presentación del proyecto de construcción. Las alineaciones serán establecidas en cada caso dentro de la parcela resultante de la aplicación de la normativa de retranqueos.

**Artículo 28.- Perfiles-alturas**

El perfil de un edificio vendrá de la siguiente manera:

- Por la altura al alero especificada en las Normas. Desde este punto partirá un alero de saliente máximo de 1 m. a partir de la línea fina de fachada. El perfil se cerrará con una línea de 30% de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero. La altura de cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio. En general se procurará que la imposta que marca el forjado de la primera planta y la cornisa o alero de coronación del edificio en proyecto correrán a la misma altura que los correspondientes elementos de los casos colindantes, así como las pendientes de la cubierta en los edificios parte de una agrupación.

La altura en calles con pendientes se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 10 metros de longitud. Si sobrepasa los 10 se podrá escalonar el edificio o mantenerlo con una altura media proporcional a la medición citada.\*

Por encima del perfil sólo se permiten la construcción de lucernarios, chimeneas y volúmenes de servicio correspondientes a instalaciones comunitarias de las viviendas (ascensores, antenas, etc.).

(\*) En aplicación del artículo 99 del Reglamento de Planeamiento, se incluirán en el computo de alturas las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro, en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Asimismo, se permite la apertura de ventanas en el plano de cubierta (sin rebasar el perfil máximo), siempre que se retranqueen como máximo 2 m. de la línea fina de fachada y se justifique su integración en la composición del edificio y en su entorno.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria, en Sesión fecha 12-ABR.-88  
 PUBLICADO en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 10-MAY-88

**Artículo 29.- Medianerías**

1. Cuando existiera una medianería que no esté prevista su ocultación, podrá imponerse como condición el tratamiento de la misma según criterio estético concreto y con la finalidad de su adecuación al entorno, que deberá realizarse en función de las obligaciones que establece el Art. 181 de la Ley del Suelo para los propietarios de edificios y fincas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, diferencia de alturas con los edificios colindantes, y otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, o espacio libre público en general, deberán ser tratadas como fachadas principales. Se podrán abrir o simular huecos así como decorarlos con los materiales adecuados previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según --

los plazos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales parámetros en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.

3. Por razones de ornato urbano general el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general.

4. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado de paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

#### Artículo 30.- Vuelos

Se permite que los vuelos a utilizar sean del tipo, tamaño y materiales de los existentes en la calle ó entorno inmediato en que se emplaza el edificio. Dada la variedad tipológica y las irregularidades de los espacios urbanos APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de no se regula su dimensión de forma detallada.

#### Artículo 31.- Materiales

**Cubiertas:** se emplearán exclusivamente la teja cerámica tradicional, o la teja de hormigón de color y textura similares a la anterior. La inclinación y características materiales y compositivas tendrán carácter similar a las colindantes, no superando el 30%

**Fachadas:** La composición guardará las proporciones y características propias del entorno. La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticas de cada zona. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando se pretenda utilizar materiales de baja calidad estética o notoriamente disonantes con los existentes en el entorno, previo informe razonado del técnico municipal. Se recomiendan materiales naturales vistos, tipo piedra, madera ó cerámicos producidos en la zona, así como los revocos pintados o revestimientos mates en general.

Se prohíben las paredes vistas de bloques de hormigón. En el caso de construcciones que se realicen con bloques, éstos se revocarán y pintarán en colores adaptados al entorno.

#### Artículo 32.- Modificación de fachadas existentes.

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentarlo la comunidad de propietarios del edificio en cuestión; en casos justificados podrá el Ayuntamiento hacer se cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes con los criterios del mismo APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

#### Artículo 33.- Tratamiento de bajos Oficial de Control de Fecha

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio, en los cuales la proporción de elementos macizos no será inferior a 2/5 del total de la fachada. Dichos elementos se deberán corresponder con parámetros macizos en toda la altura del edificio y se considerarán como "elementos permanentes" de su fachada debiendo quedar ejecutados con anterioridad a la concesión de la licencia de primer uso. Se ejecutarán con materiales permanentes y de difícil deterioro.

Se prohibirán las reformas en plantas bajas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Sobre ellos queda prohibida la fijación de letreros y otros elementos que sobresalga de sus bordes o los oculten notoriamente desfigurando la composición general de la fachada del edificio.

En todo el Suelo Urbano se tendrán en cuenta con carácter complementario de lo aquí definido, las Normas de Aplicación Directa, artículos 98 y 99 del Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 34.- Tipología de construcción

##### - DEFINICION

- Vivienda Unifamiliar: es el edificio aislado ó adosado, construido sobre parcela independiente y exclusiva (podrá albergar 1 ó 2 viviendas)
- Vivienda plurifamiliar: Es el edificio con acceso y elementos verticales comunes a varias viviendas.

Se recomienda para las nuevas construcciones el empleo de tipologías que garanticen su integración en los ambientes urbanos en que se emplazan (tejados de 2 ó 4 aguas, volumetrías simples, vivienda unifamiliar aislada ó agrupaciones en hilera, etc.)

Se prohíben las edificaciones de vivienda colectiva en el suelo no urbanizable y agrupaciones rurales.

#### Artículo 35.- Condiciones estéticas y de composición

1 - La inadecuación estética del edificio al entorno podrá ser motivo de denegación de la licencia de construcción.

2 - Los edificios de nueva construcción y las reformas deberán respetar e integrar las invariantes propias de cada calle o zona; los tejados presentarán pendientes que no superen las tradicionales, las plantas bajas deberán tener tratamiento dentro de la composición de fachadas (Art. 34 y 35). Los criterios de integración se extienden a su vez a las alineaciones, cerramientos de parcelas, composición de volúmenes, fachadas, materiales, etc.

El mismo criterio se tendrá en cuenta en las edificaciones anexas, tales como cuadras, silos, pajares, gallineros, garages, depósitos de agua, transformadores, APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de

3 - En las elevaciones o extensiones horizontales de un edificio existente, se utilizarán los mismos revestidos que en la parte - antigua y se tratará el conjunto formando una unidad en todos sus detalles. El material a emplear en la ampliación será de la misma calidad y clase del existente.

4 - Las paredes de cerramiento de las parcelas seguirán los mismos criterios de integración en el entorno señalados en los puntos anteriores. Se prohíbe expresamente el derribo de tapias de piedra y su reconstrucción con bloques de hormigón.

5 - Se tendrán en cuenta las Normas de Aplicación Directa, artículo 98.2. a) del Reglamento de Planeamiento.

#### 2.3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

##### Artículo 36.- Régimen General

Se estará a lo dispuesto en los artículos 84 y 85 de la Ley del Suelo.

El suelo urbanizable está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto no podrán realizarse en él obras e instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de Planes Especiales pertenecientes al Sistema General correspondiente, y las de carácter provisional que no dificulten la ejecución del Plan y sean autorizadas por el Ayuntamiento, debiendo demolerse cuando así lo acuerde éste, sin derechos a indemnización, condición que el Ayuntamiento podrá exigir figure en el Registro de la Propiedad.

En tanto no se redacten dichos planes parciales, solamente podrá concederse licencia para las obras de mantenimiento de los edificios, y no para aquéllas de ampliación, consolidación, o aquellas otras que supongan aumento de valor para los costos del Plan Parcial. Las edificaciones actuales se consideran consolidadas en el Plan a todos los efectos.

Artículo 37.- Planes Parciales

Los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable estarán sujetos a la cesión del 10% del aprovechamiento medio, según lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley del Suelo y concordantes (46, 48 y 49) del Reglamento de Gestión. A tal efecto deberá localizar y definir de forma precisa las condiciones urbanísticas de la parcela o parcelas en las que se sitúa dicha cesión del 10%. Asimismo, estarán sujetos a las cesiones para los distintos usos y servicios determinados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre dotaciones de los Planes Parciales.

El ámbito de los Planes Parciales es el que se ha dibujado en los planos.

Artículo 38.- Normas de edificación

Serán las generales que figuran en los artículos (del 25 al 35 ambos inclusive) y las que figuran en el cuadro general para cada sector del suelo urbanizable.

Se permite la vivienda unifamiliar aislada siempre que no se forme núcleo de población. (Artículo 5).

2.4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.4.1. NORMAS DE CARACTER GENERAL Y ZONAS EN S.N.U.

Artículo 39.- Definición

1. De acuerdo con la Ley del Suelo (Art. 81) que define el suelo no urbanizable en municipios sin Plan General de Ordenación, el S. N.U. queda constituido por todos los terrenos no comprendidos en la delimitación de suelo Urbano y Urbanizable presentes en las Normas, que, de acuerdo con la Ley, carece de aprovechamiento urbanístico.
2. Al Suelo No Urbanizable le serán de aplicación los artículos 85 y 94.2. de la Ley del Suelo.
3. El Suelo no Urbanizable constará, a los efectos previstos en el art. 93.4, del Reglamento, de las siguientes zonas:
  - a) Zona de protección de cauces públicos
  - b) Zona de protección ecológica
  - c) Zona de protección paisajística
  - d) Zona rústica común.

La delimitación de estas zonas queda establecida en los planos correspondientes de clasificación del Suelo y estructura urbana de las presentes Normas.

Artículo 40.- Zona de protección de cauces públicos

La zona de protección de los cursos de agua comprende el cauce, las aguas y las márgenes con la vegetación existente en los mismos.

En esta zona queda prohibida toda edificación o construcción, con las excepciones que marca la Ley. En todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberá destinarse a espacio libre de uso público la zona de 3 m. desde la línea de cornisa natural del terreno.

Todas las construcciones que se realicen en sus proximidades deberán retirarse del borde de los mismos al menos 10 metros.

En cualquier caso tales construcciones se atenderán a lo dispuesto en el art. 44 (Ley art. 73.b. y Reglamento art. 98.b.).

Queda prohibida la corta o tala sistemática de arbolado. En el caso de plantaciones particulares las cortas realizadas de frondosas de ribera (álamos) se realizarán de forma discontinua y se deberá proceder a su reposición mediante plantaciones sustitutivas de igual especie, exigiéndose licencia municipal para proceder a las mismas así como los permisos legales correspondientes de los Organismos del Ministerio de Agricultura.

Se permiten labores de limpieza en los cauces, debiendo respetarse las formaciones de ribera que, en ningún caso, deberán quedar afectadas, por los trabajos de limpieza.

Queda prohibida toda modificación de la composición y estructura de la vegetación arbórea, arbustiva y herbácea de las márgenes de los cauces públicos (ríos arroyos, etc.)

Artículo 41 - Zona de protección ecológica

La zona de protección ecológica comprende las laderas de orientación sur (monte Arabedes) recubiertas por una formación de monte bajo y matorral de tipo mediterráneo compuesto principalmente por encina (Q. ilex), alcornoque (Q. suber) madroño (arbutus unedo), retama (R. sphaerocarpi) y otras plantas del cortejo de la encina, sobre suelos esqueléticos, en pizarras y areniscas localizadas en general en pendientes superiores al 30% y que tienen un carácter subserial y se encuentran en situación de grave riesgo de desaparición y erosión.

En estas zonas quedan prohibidas toda clase de edificaciones, así como repoblaciones de coníferas y usos agrícolas.

Se podrán autorizar su uso al pastoreo extensivo de ganado ovino y cabrío.

Se podrán autorizar labores de limpieza mediante la oportuna licencia municipal y permiso de los organismos pertinentes del Ministerio de Agricultura, sin que se permita en las mismas la tala de pies de encina o alcornoque.

Artículo 42.- Zona de protección paisajística

La zona de protección paisajística comprende las vertientes de los montes Tolives y Cerro Volán, al sur de la población de Potes, ocupadas por vegetación arbórea y arbustiva de diversas especies (frondosas y coníferas de repoblación).

En el área delimitada como zona de protección paisajística quedan prohibidas toda clase de construcciones y edificaciones de carácter agrícola y para vivienda autorizándose únicamente acondicionamientos del terreno para miradores o similares, de carácter abierto, y las pistas o carreteras de acceso correspondientes, de uso público.

En esta zona, de especial interés por sus perspectivas visuales y por su carácter de telón paisajístico de Potes, están permitidos los usos existentes, forestales y los ganaderos extensivos compatibles con los anteriores.

Se autorizarán las repoblaciones con especies foráneas (coníferas) siempre que se realicen en "mosaico" con las masas de frondosas ya existentes.

Las autorizaciones de labores de explotación y corte establecerán y vigilarán el que se eviten técnicas de "matarrasa" y cuidarán el que el impacto en las masas arbóreas y matorrales circundantes sea mínimo.

Artículo 43.- Zona rústica común

1. Comprende la zona rústica común todos los terrenos del suelo no urbanizable no incluidos en alguna de las zonas anteriores.

2 En la zona rústica común se podrán autorizar construcciones y edificaciones aisladas destinadas a:

- a) La actividad agrícola y ganadera en las fincas de uso común, con exclusión de la instalación de granjas ganaderas intensivas.
- b) Viviendas de uso familiar.



3. En esta zona se establece una banda o franja de trescientos metros de fondo, colindante con todo el suelo urbano o urbanizable, dentro del cual solo se podrá edificar una vivienda unifamiliar por cada parcela que mida, al menos, dos mil metros cuadrados.

A partir de dicha franja solo podrá edificarse una vivienda unifamiliar por cada parcela que mida al menos, cinco mil metros cuadrados.

La edificabilidad de cada parcela no podrá exceder de 0,1 m2. por cada metro cuadrado.

Las viviendas unifamiliares podrán tener solamente dos plantas.

La edificación debe guardar una distancia mínima al lindero, de cinco metros y a otra vivienda, de diez metros. Igualmente deben guardar una distancia mínima de ocho metros al eje de los caminos.

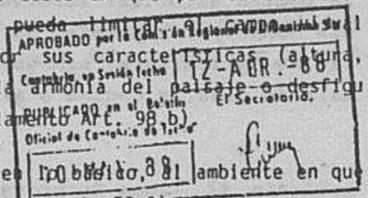
4. Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social autorizados a localizarse en suelo no urbanizable, deberán cumplir las condiciones siguientes:

- No tener localización y reserva de suelo previstos en estas Normas en suelo urbano.
- No estar destinadas a uso comercial o servicios previstos y regulados en suelo urbano.
- Tramitarse como Plan Especial donde se justificará su necesidad e idoneidad de la localización propuesta, conexiones a los sistemas generales del municipio y dotación de servicios e infraestructura.

**Artículo 44.- Caminos rurales de interés paisajístico.**

Los caminos rurales señalados como sendas peatonales de interés paisajístico constituyen vías preservadas para el uso público y acceso a los espacios de monte, prácticas de actividades al aire libre y contemplación del paisaje.

Quedan prohibidas las construcciones, setos y todo obstáculo que impida la libre contemplación del panorama visible desde el camino. Se denegará la licencia de construcción en aquellos casos en que por su situación inmediata al camino o senda peatonal, pueda limitarse el espacio existente desde el mismo, o cuando por sus características (altura, volumen, materiales, etc) pueda romper la armonía del paisaje o desfigurarse su perspectiva (Ley Art. 73.b. y Reglamento Art. 98.b).



Las construcciones habrán de adaptarse, en su forma y ambiente en que estuvieran situadas (Ley Art. 73 y Reglamento art. 98.2).

En los bordes de estos caminos que no impidan la visibilidad paisajística podrán plantarse setos de arbolado y matorral con especies autóctonas, como: Avellano, Madroño, Adelfas, Retama y Espino blanco.

**Artículo 45.- Condiciones para que no se forme núcleo de población.**

Se prohíben las divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes en S.N.U. común (Suelo rústico común, art. 43 de estas Normas) y en todo el S.N.U., cuando las parcelas restantes tengan una extensión inferior a 5.000 m<sup>2</sup>. en general, o a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) en la franja de 300 m. que se establece en el Artículo 43.3 de estas Normas.

**Construcciones próximas a núcleo urbano (300 m).**

Sup. parcela: 2000 m<sup>2</sup>; Altura: 2p. (6m); Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> /0,56 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; Distancia a colindantes: 5m; Distancia a caminos: 8m; Distancia máx. a núcleo: 100m.

**Construcciones alejadas de núcleo urbano (el resto).**

Sup. parcela: 5000 m<sup>2</sup>; Altura: 2p (6m.); Edificabilidad: 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> /0,112m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; Distancia a colindantes: 10 m.; Densidad: 6 viv./Ø 100 m.; Distancia a caminos: 8m.

Se denegará la licencia de construcción a las solicitudes de edificación que no cumplen lo establecido en el Art. 40.3. de estas Normas y a las situadas en parcelas resultantes de división o segregación cuando cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía, o se infiera razonablemente que pueden disponer de tales servicios urbanos de común urbanización, considerándose, en tal caso, parcelación ilegal.

Sólo se permitirán las divisiones o segregaciones rústicas que no alteren y garanticen el mejor aprovechamiento o uso agrícola, ganadero o forestal, con el informe de conformidad del IRYDA, y previa licencia municipal para cualquier obra de movimiento de tierras, pozos, canales, conducciones, talas de árboles, etc.

En los títulos de venta de las parcelas de S.N.U. habrá de hacerse constar la condiciones de "no urbanizable", su destino exclusivamente agrario, las limitaciones y compromisos de utilización y edificación, así como, en su caso, la condición de parcela indivisible.

**Artículo 46.- Prohibiciones de uso y usos admitidos excepcionalmente**

En el suelo rústico (S.N.U.) sin protección (Art. 43) de las presentes Normas se estará a las limitaciones establecidas para tales zonas.

En la zona rústica común, sólo se puede edificar en los siguientes casos:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, con excepción de granjas ganaderas intensivas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (almacenes, establos, silos, etc.).
- b) Viviendas familiares, aisladas, para usuarios de las instalaciones del caso a).

- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural (industrias nocivas, peligrosas, sanatorios, etc.)
- d) Instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

**Artículo 47.- Actos sujetos a licencia**

En el Suelo No Urbanizable, estarán sujetos a licencia municipal, además de los señalados por el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los siguientes actos:

1. La construcción de cierres de fincas o muros de obra.
2. Los movimientos de tierra.
3. La creación de escombreras de vertido de material inorgánico no contaminante.
4. Los actos de parcelación.
5. La creación de zonas de almacenamiento descubiertas no relacionadas con la explotación productiva del territorio sobre el que se asientan.
6. La apertura de caminos o pistas: (No se permitirá la apertura de caminos o pistas en el caso de que no sirvan para un fin productivo relacionado con la explotación del territorio rural o para dar acceso a una construcción o instalación autorizada).
7. La tala de árboles en las zonas calificadas como Parques Rurales, y en el resto del Suelo No Urbanizable, la de masas arbóreas de hoja caduca que superen los 10 m<sup>2</sup> de extensión.
8. Las obras de urbanización.

**Artículo 48.- Requisitos de Tramitación de Licencias en Suelo No Urbanizable.**

1. Para la solicitud de licencias para la realización de las obras e instalaciones que guarden relación con el destino de la finca sobre la que se asienten, basta la presentación al Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional respectivo -en el caso de que la envergadura de la obra así lo exija- acompañado del informe favorable del Ministerio de Agricultura u Organismo Autónomo que lo sustituya.

En el caso de que las obras, a juicio del Ayuntamiento, no exijan por sus características y envergadura, la redacción de un proyecto técnico, bastará adjuntar a la solicitud de la licencia correspondiente un Plano de Situación y otro de Emplazamiento a las escalas especificadas en el epígrafe 4 de este artículo, así como una breve memoria explicativa, pudiendo el Ayuntamiento, si lo considera oportuno, dispensar de la obligación de presentación del informe de la Delegación del Ministerio de Agricultura.

2. Para la tramitación de las solicitudes de licencia de construcción de las edificaciones señaladas en el Artículo 44, se seguirá el procedimiento señalado por el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión.

3. En todos los casos la solicitud de licencia deberá acompañarse de un Plano de Situación, que en el caso de edificaciones deberá reflejar la delimitación de la parcela afectada, grafiado sobre el levantamiento a escala 1:5.000, realizado por la Excm. Diputación, del cual se facilitará copia reproducible por el Ayuntamiento. Asimismo, se acompañará escritura de la finca, deslinde y superficie de la misma.

El solicitante será responsable de la actualización del citado Plano de Situación presentado, de forma que recoja con exactitud todas las construcciones existentes o con licencia concedida en un radio de 200 metros, a partir del emplazamiento de la edificación o urbanización cuya construcción se solicita.

Asimismo, en el caso de edificación, se adjuntará un Plano de Emplazamiento a escala mayor o igual que 1/500 en el que se señale la finca o fincas aportadas, su superficie, fincas y propietarios colindantes, curvas de nivel referidos al levantamiento de la Diputación citado, estado actual del terreno en cuanto a edificaciones, y usos y vegetación existentes, y el emplazamiento de la edificación y de las obras fundamentales a realizar.

El proyecto técnico presentado deberá definir la totalidad de las obras a realizar, incluida la urbanización complementaria de la parcela, con las curvas de nivel del terreno resultante y las plantaciones de arbolado obligatorias señaladas en el artículo siguiente.

4. En la concesión de licencias de los usos excepcionales definido por el artículo 44, se deberá justificar que los mismos no interfieren o degradan de forma significativa el medio rural desde un punto de vista paisajístico y ambiental y establecerán las condiciones adicionales que deban cumplir las obras o instalaciones a ejecutar siendo en todo caso de aplicación las condiciones generales establecidas en el artículo 51. En el caso de que las construcciones a ejecutar incluyan alguna vivienda, ésta deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 51. Para su tramitación se seguirá el procedimiento establecido por el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión.

Artículo 49.- Condiciones generales referentes a materiales, volumen y tratamiento del entorno.

a) Todas las edificaciones construídas en el suelo no urbanizable se deberán ajustar a las siguientes condiciones en cuanto a materiales, volumen y tratamiento del entorno, con el fin de asegurar su adecuada inserción en el paisaje rural:

- Se ajustarán en lo posible a las edificaciones rurales existentes en la zona.

- Deberán responder a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2,3 ó 4 aguas, y con una pendiente máxima del 30% y mínima del 20%.

- La altura de las edificaciones no excederá de 6 metros sobre el terreno en caso de aleros horizontales, siendo 9 metros la altura máxima de la edificación sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la misma con el terreno urbanizado.

En caso de instalaciones que guarden relación con el destino de la finca, se permitirán excepcionalmente alturas mayores en alguno de sus elementos, si se demuestra la idoneidad técnica de otras soluciones.

- Materiales:

- Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja árabe. Se podrán utilizar asimismo otros tipos de teja, de color y textura similares.

Quedan prohibidos otros materiales de cubierta.

- En las fachadas se utilizará preferentemente la piedra (sillería, mampostería y el revoco pintado). Queda prohibido expresamente la utilización masiva del ladrillo visto, y en general de aquellos materiales cuyo color, textura y formas de acabado difiera ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona.

- Las carpinterías exteriores serán de madera pintada, o barnizada en tonos oscuros.

- Los muros de cierre serán de piedra -mampostería vista, lajas, hormigón con acabado de piedra como encofrado perdido, etc.- y su altura máxima será de 1,10 metros. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas o de madera hasta una altura de 1,80 metros y la apertura de puertas cerradas por elementos de estos materiales.

Se permitirán, asimismo, las vallas de madera, los cierres de alambrado y estacas. Los cierres vegetales de setos se recomiendan de manera especial.

- Los muros de contención deberán ser de piedra, o de hormigón con un acabado de piedra como encofrado perdido.

- En todas las explanaciones y movimientos de tierra que se realicen se deberá sembrar hierba o especies arbustivas autóctonas de forma que disminuya su impacto visual en el paisaje.

- En todas las construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias, servicios de interés social o refugios de montaña se deberán realizar a su alrededor y en el interior de la parcela aportada una plantación de árboles de sombra pertenecientes a la lista de especies establecida, con el fin de mitigar su impacto visual e integrarlos en el paisaje.

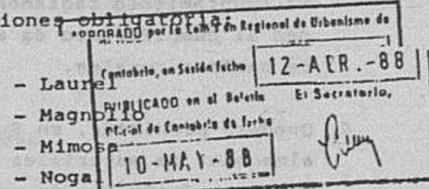
Se deberá plantar como mínimo un árbol por cada 50 m<sup>3</sup> edificadas. Se podrá sustituir hasta un 50% de la plantación citada por un número equivalente de árboles frutales.

Además de dicha plantación se deberá realizar otra, también de árboles de la lista establecida, en el borde de los caminos de nueva apertura fuera de la parcela o en la zona de cesión pública cuando la parcela afectada por la edificación dé frente a un camino público.

Dicha plantación estará formada por una hilera de árboles a cada lado del camino con separación de 7 metros.

Lista de árboles para las plantaciones obligatorias

- Abedul
- Acacias
- Acebo
- Aliso
- Arce
- Avellano
- Castaño
- Cerezo
- Chopo
- Espino blanco
- Fresno
- Haya
- Laurel
- Magnolio
- Mimosa
- Noga
- Olmo
- Plátano
- Roble
- Roble americano
- Serbal
- Tejo
- Tilo



- Queda prohibida la realización de vertidos y la acumulación de basuras y envases al exterior que degraden las condiciones estéticas y ambientales del medio rural.

- Previo informe técnico razonado en este sentido la inadecuación estética de una edificación o instalación u obra de urbanización al entorno rural podrá ser motivo para la denegación de la licencia de edificación.

b) Las obras de urbanización deberán ajustarse a las siguientes condiciones en cuanto a localización e impacto ambiental:

- Establecimiento de las mínimas barreras en cuanto a número e importancia. Se considerará prioritario coordinar los espacios de servidumbre o protección de distintas infraestructuras (líneas eléctricas, carreteras, etc.)

- Localización de las barreras en los bordes de las áreas ambientales.

- Las redes deberán seguir los espacios públicos. En casos excepcionales y previa justificación se podrán autorizar otros trazados.

Artículo 50.- Vertidos

Las nuevas construcciones, así como las existentes -en los plazos que se fijen- deberán ajustarse a la normativa vigente en cuanto a vertido y depuración de aguas residuales. Independientemente de ello, toda edificación o instalación que dé lugar a vertidos de aguas residuales y solicite una captación del curso de agua al que realiza el vertido, deberá efectuar la captación en un punto aguas abajo de aquél en el cual se realiza el vertido. El tratamiento de los vertidos se realizará mediante convenio con el Ayuntamiento en los casos que éste último determine.

La vivienda rural, que lleva aneja una explotación ganadera, deberá resolver el almacenamiento de estiercol, con la reglamentación exigida para los estercoleros por el Ministerio de Agricultura. En cuanto a la evacuación de aguas, deberá establecer el alcantarillado separativo, conduciendo las aguas de lluvia por una red independiente de la que se destina a las aguas residuales, las cuales deberán verter directamente a la fosa séptica.

Artículo 51.- Disposiciones Generales

1. Se prohíben parcelaciones, segregaciones y divisiones de las fincas en el suelo no urbanizable.
2. Se permiten agregaciones y concentraciones de fincas destinadas a crear fincas de mayores dimensiones, explotaciones agrarias en coto redondo y explotaciones agrarias de mayor tamaño.

3. No se podrán abrir nuevos caminos, viales, pistas forestales, sobre los ya existentes, o cualquier otro tipo de viales, si no están previstos expresamente en este Documento, en Planes Especiales, o Programas del Ministerio de Agricultura.

4. No se podrá modificar el perfil longitudinal y transversal de los caminos rurales sin licencia municipal, y en ningún caso modificarán o afectarán a las condiciones paisajísticas.

5. Se tendrá en cuenta, a estos efectos, los tipos de caminos rurales establecidos en las presentes Normas, en la zona de sistemas generales.

El Ayuntamiento reglamentará las condiciones necesarias en orden al cumplimiento de estas Normas para las otras categorías de caminos rurales.

6. Quedará prohibida, en Suelo No Urbanizable, la localización de almacenes de materiales de construcción, venta de vehículos, muebles, depósitos de vehículos inservibles y chatarras, discotecas, hoteles, moteles, escuelas de conducir y pistas de conducir y estaciones de servicio.

7. La instalación de actividades autorizadas en S.N.U. exigirá el compromiso por su titular de la conservación del entorno, en su estado anterior; en cada instalación se exigirá la -- adopción de cuantas medidas sean necesarias para evitar la degradación, contaminación o alineación del medio natural y cultural, y para asegurar la mejor adaptación al mismo. Será objeto de estudio particular y justificación, el desagüe y depuración de aguas residuales.

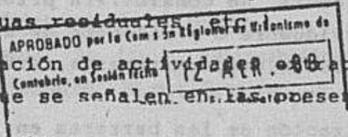
8. Las actividades ganaderas habrán de cumplir las reglamentaciones oficiales vigentes.

9. Se podrá redactar planes Especiales en el S.N.U. en los siguientes casos:

9.1. Para delimitar y proteger áreas de especial interés para la colectividad.

9.2. Para la instalación de Servicios e Infraestructuras públicos necesarios (basurero, depósito de agua, depuradoras de aguas residuales, etc.).

9.3. Para la instalación de actividades extractivas en los términos que se señalen en las presentes Normas (Art. 61.)



2.4.2. ZONAS DE SISTEMAS GENERALES Y SUS AREAS DE PROTECCION

Artículo 52.- De la red de carreteras

1º. Las edificaciones que se pretendan ejecutar en terrenos edificados como suelo no urbanizable o urbanizable, colindantes con las carreteras del término municipal, no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- a) Carreteras de la Red Nacional: 25 metros (CN-621 y S-242)
- b) Otras carreteras (comarcales o caminos vecinales): 18 metros
- c) Caminos y sendas no incluidos en los apartados anteriores: 8 metros

Estas distancias se contarán horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada (artículo 37 de la Ley de Carreteras de 19-XII-74) definiéndose como arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

El retranqueo de las nuevas edificaciones a las carreteras en los terrenos situados en suelo urbano será el que figura dibujado en los planos de alineaciones a escala 1:2.000

En cualquier caso y además de cumplir lo especificado en la citada Ley de Carreteras y el Reglamento que la desarrolla de 8 de Febrero de 1.977, los edificios que se construyeran en la zona de defensa de las carreteras se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones:

- 1ª El replanteo de la fachada del edificio será autorizado por el Servicio de Vías y Obras de la Excm. Diputación Regional.
- 2ª Las obras provisionales que puedan ser necesarias para la ejecución de la definitiva serán demolidas al término de la misma.

3ª Se prohíbe durante la construcción establecer cuerpos o postes salientes que puedan causar riesgo, peligro o incomodidad para el tránsito y ocupar con materiales el firme, arcenes o cunetas de la carretera.

4ª El acceso al edificio se ajustará a las condiciones establecidas en el siguiente epígrafe.

2. Accesos y empalmes con la red actual

Los accesos y empalmes que se construyan o reformen en carreteras reunirán las siguientes condiciones:

1ª Los radios interiores del empalme con la carretera deberán tener un radio mínimo de 9 m.

2ª La rasante del acceso en sus diez primeros metros a partir de la carretera no deberá ser superior al 3 por 100.

3ª Serán recogidas y desviadas las aguas antes de llegar a la carretera y se construirá un badén de hormigón para recogida de dichas aguas.

4ª El punto exacto del empalme será fijado por el Organismo administrativo correspondiente según la categoría de la carretera que se trate.

La Administración se reserva el derecho de imponer sobre el acceso las limitaciones y servidumbres que estime necesarias para dar paso a las fincas colindantes.

3. Cierres

Los cierres de fincas situadas en la zona de defensa de las carreteras se colocarán a una distancia no inferior a tres metros desde la arista exterior de la explanación de la carretera. No se permitirán cierres de alambre de espino en la zona contigua a la carretera.

4. Conducciones subterráneas

Las conducciones longitudinales a las carreteras no podrán colocarse a una distancia inferior a tres metros desde la arista exterior de la explanación de la carretera.

Si hubieran de atravesar esta en algún punto, cumplirán las siguientes condiciones:

1ª La tubería o cable, dentro de una tubería de hormigón que deberá colocarse a una profundidad no menor de 10 centímetros -- por debajo de la rasante de la carretera rellenándose el resto con conglomerado alféatico debidamente compactado.

2ª No podrán colocarse arquetas de registro dentro de la calzada

3ª Las obras que afectan a la calzada deberán ejecutarse de tal suerte que la parte de obra iniciada al comienzo de la jornada quede terminada antes de que anochezca, debiendo mantenerse siempre circulación en media calzada como mínimo.

4ª Se dispondrán todas las señales reglamentarias que se precisen para advertencia de la existencia de la obra a los usuarios de la carretera.

Las conducciones que se localicen a menos de 8 m. de la arista exterior de la carretera necesitarán autorización expresa del Servicio de Vías y obras de la Excm. Diputación Regional.

5. Tendidos aéreos

Los tendidos aéreos de líneas telefónicas que crucen las carreteras lo harán de forma tal que el cable quede a una altura mínima de 6,50 metros sobre la rasante de aquella.

6. Tala de árboles

Los trabajos de tala de árboles en terrenos situados en la zona de defensa de las carreteras se efectuarán las siguientes condiciones:

1ª El material obtenido de la tala, si se deposita al borde de la carretera hasta el momento de su transporte, deberá situarse a una distancia no inferior a 3 metros de la arista exterior de la explanación.

2ª Los paseos y cunetas de la carretera deberán permanecer en todo momento en perfectas condiciones de limpieza.

7. Escombreras y vertederos

- 1a Antes de comenzar el vertido se habilitará un acceso en las condiciones previstas en el epígrafe 2 de este mismo artículo.
- 2a Igualmente deberá procederse al previo deslinde de los terrenos de la carretera.
- 3a Los vertidos no podrán sobrepasar la rasante de la carretera.
- 4a Los camiones que se utilicen no sobrepasarán los límites de carga previstos en el Código de Circulación.
- 5a Deberán disponerse de un equipo de riego de agua a presión para limpiar las ruedas de los camiones antes de su entrada o salida de la carretera, evacuando las aguas procedentes de esta limpieza fuera de la misma.
- 6a Una vez finalizados los trabajos autorizados se procederá al acondicionamiento del terreno echando una capa de tierra vegetal y plantando hierba.

Edificios y construcciones 3,3 U m. con un mínimo de 2 m.  
100

Bosques, árboles y masas de arbolados 1,5 U, con un mínimo de 2 m.  
100

(U: Tensión compuesta en KV).

3. En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y de los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trata (Decreto del Ministerio de Industria de fecha 20-X-1.966)

2.5. NORMAS GENERALES DE PROTECCIONArtículo 56.- Protección de cauces públicos

Ley 29/85 de 2 de Agosto y disposiciones concordantes.

1. Protección de los linderos y demarcación de zonas de protección.

Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva y herbácea de las orillas y márgenes de los cauces públicos de ríos, arroyos, etc.

No podrá expedirse ninguna licencia de obras que afecte a un Cauce Público sin el correspondiente deslinde por el Organismo competente.

Asimismo, en todas las urbanizaciones que limiten con cuaces públicos deberá destinarse a espacio para servidumbre de uso público la zona de 5 m. desde la línea de avenida normal a lo largo del año, o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados, lo cual se reflejará en los proyectos de ordenación parcial correspondiente.

En desarrollo de los suelos urbanizables, cada 100 metros como mínimo se deberá prever un acceso público al cauce y a la zona de 5 m. para servidumbre de uso público.

Los terrenos ganados a todo tipo de cauce público estarán sujetos a la legislación vigente.

2. Protección de la riqueza piscícola y áreas de baño.

Consistirá fundamentalmente en el control de las condiciones de los vertidos a los cauces fluviales, de forma que no se atenten contra las condiciones biológicas de éstos. En este sentido será de aplicación

junto al Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, la Ley de Pesca Fluvial, el Decreto 13-Agosto-66, Orden del Ministerio de Agricultura del 5-Agosto-60 y Orden de la Presidencia del Gobierno del 20 Marzo de 1.962, Decreto de 13 de Mayo de 1.953.

a) Vertido de basuras

- No se permitirán los vertidos de basura a los cauces o márgenes de ríos y arroyos.

b) Vertido de aguas pluviales

- Las aguas pluviales en general se podrán verter directamente al río salvo en los siguientes casos:

- En grandes industrias existirá una red drenante que termine en una piscina que sirva como decantador y para desaceitado previo al vertido al río.
- En fábricas y talleres medianas o pequeñas se cuidará que el agua de lluvia no entre en contacto con los detritus y los vertidos de todo tipo que se encuentren en el recinto de la fábrica.

c) Vertido de aguas residuales de uso doméstico (Ver artículo 50)

Una vez efectuadas las acometidas desde los puntos de producción de las aguas residuales citadas a la red de saneamiento existente o prevista queda prohibido el vertido directo de aguas residuales al río.

Para la concesión de licencias de primera utilización de construcciones que generen aguas residuales y estén incluidas en sectores en que los particulares deben hacerse cargo entre otros gastos de

Artículo 53.- Caminos rurales y sus zonas de protección

1. La protección de los espacios públicos rurales -caminos- en la presente Normativa se ajustará a las categorías siguientes:

1. Camino rural entre núcleos. Se refiere a caminos existentes en uso, o cuyo uso se propone recuperar, que enlazan uno o más núcleos de población.
2. Caminos de acceso a las fincas. Son caminos de uso agrícola directamente relacionados con la explotación agraria (agrícola, ganadera, forestal).
3. Caminos de interés paisajístico. Son vías rurales de alguno de los grupos anteriores que cuentan con un alto valor paisajístico por la panorámica perceptible o por sus cualidades intrínsecas.

2. No se podrán modificar las características de estos caminos, en su perfil longitudinal y transversal y conservarán su pavimento natural de tierra, piedras, césped, etc. o artificial de los mismos materiales.

3. Queda prohibida toda construcción que altere las cualidades paisajísticas o naturales de estos caminos. No podrán instalarse elementos inertes o vivos (muros, setos, árboles) que impidan la vista o contemplación del paisaje. La instalación de muros, cercas, setos, árboles, se hará con solicitud de licencia municipal, en los bordes de los caminos de interés paisajístico. Las especies de arbolado a utilizar serán autóctonas y preferiblemente fresnos, alamos, olmos, abedules, etc.)

4. Los dueños de las fincas contiguas a los caminos, estarán obligados a tener perfectamente arreglados y limpios los cierres, entradas ó portillos, de forma que no se entorpezca el paso por el camino ni se ocupe el suelo del mismo.

5. Se tendrá en cuenta el Reglamento de aplicación 2876/78 de la Ley 22/1974 de 27 de Julio, de Vías Pecuarias.

Artículo 54.- Cauces públicos y sus zonas de Protección.

- La protección de cauces se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Aguas (29/85 de 2 de Agosto).

- En suelo urbano todas las construcciones se separarán un mínimo de 5 metros al borde de los mismos.

Artículo 55.- Energía eléctrica. Alta tensión.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio o sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-XI-68.

urbanización de la ejecución de la acometida de la red de saneamiento de aguas residuales, se exigirá <sup>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de</sup> ~~la~~ <sup>Escalafón 12 de AFRMA 88</sup> como condición previa.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

**Artículo 57.- Protección de aguas para abastecimiento público o privado.**

1º Las industrias o actividades, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al consumo, deberán cumplir las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces.

2º Las condiciones de depuración y límite de toxicidad serán reguladas de acuerdo al Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y en concreto por los artículos 16 y 17 de este Reglamento.

**Artículo 58.- Protección contra la contaminación atmosférica.**

Las industrias nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo con el Reglamento citado, no podrán emplazarse a menos de 2 Km. del núcleo de población más próximo, y deberán estar dotadas de las instalaciones y filtros necesarios para evitar la polución sobre estos núcleos urbanos.

**Artículo 59.- Protección contra ruidos y vibraciones**

Las instalaciones que produzcan ruidos, tales como motores, grupos electrógenos, aireación, refrigeración, calefacción, etc., que se ubiquen en zonas no calificadas como industriales, deberán ser objeto de autorización expresa municipal <sup>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de</sup>

Se deberán tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido para las industrias ubicadas en zonas residenciales.

**Artículo 60.- Protección del paisaje**

No se concederá la aprobación a todo Plan, proyecto o acto que suponga la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje.

Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico o la configuración topográfica del territorio deberá presentar un estudio de impactos previo a la concesión de la licencia.

Serán objeto de concesión de licencia además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras, las parcelaciones o deslindes de fincas y la tala de árboles para cuya concesión deberá presentarse un estudio previo que garantice su reposición.

Se tendrá en cuenta lo establecido por el artículo 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento.

**Capa vegetal.** Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con la carretera y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

**Taludes y terraplenes.** En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes y terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje. En las variantes de nuevos trazados o rectificaciones de carreteras, el tramo abandonado será estudiado para su conservación y adecuación de forma que pueda ser utilizado como zona de servicio, aparcamiento, etc. <sup>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de</sup>  
En los casos de nuevos trazados de variantes de carreteras, el tramo abandonado será objeto de estudio y actuación para adecuarlo a su posible utilización posterior.

**Artículo 61.- Actividades extractivas**

Se incluyen en esta actividad la extracción de tierras para el aprovechamiento industrial y de áridos, tales como los minerales y las canteras de arenas o piedras.

Esta actividad deberá tener siempre un carácter temporal y provisional, no siendo admisibles en cualquier tipo de suelo urbano o urbanizable, y en el suelo rústico se situarán a una distancia mayor de 1.000 m. de suelo urbano.

Las actividades extractivas no se podrán iniciar sin tener en cuenta las autorizaciones y concesiones administrativas que correspondan y sin la licencia municipal para el ejercicio de su actividad. La licencia municipal se presentará contando con los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico que describirá la acción a desarrollar; medios que utilizará, desmontes y nivelaciones previstas, duración estimada de la explotación, volumen de la explotación y sus características.
- b) Proyecto de reposición del suelo una vez haya finalizado la extracción, que definirá el suelo antes de iniciar la extracción, precauciones a adoptar respecto de las áreas próximas y del paisaje, estado en que quedará el terreno una vez finalizada la extracción y las operaciones propuestas para integrar el suelo afectado en su entorno y paisaje, así como los presupuestos de las partidas a ejecutar.

**Artículo 62.- Instalaciones de "Camping" y "Caravaning"**

Los espacios de acampada y aparcamiento de caravanas solamente se podrán instalar en la zona rústica común que se definen en los planos 1:10000 del Suelo No Urbanizable como actividad turística no hotelera. Estas instalaciones se ordenarán por medio de un Plan Especial de ocupación del suelo rústico.

Las zonas destinadas a "camping" no podrán tener instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos, la ocupación de las cuales no excederán del 5% de la zona y su altura no sobrepasará los 4 metros.

Las zonas destinadas a "caravaning" no podrán ser objeto de parcelación de cualquier género y han de permanecer como una sola titularidad dominical. El Plan Especial estudiará los sectores reservados a uso particular, la separación entre ellos, la integración de la zona en el paisaje, los servicios de uso colectivo en general. En todos los casos queda prohibida la construcción de elementos fijos en los sectores reservados para uso individual, así como el aparcamiento de módulos que no estén montados sobre ruedas, siendo obligatorio que todas las caravanas tengan que ausentarse un mínimo de 6 meses al año de estas zonas.

Tanto para la zonas de "camping" como de "caravaning" se ha de prevenir un aparcamiento de automoviles, cuya superficie mínima será de una plaza por cada dos personas en <sup>APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de</sup> por caravana en la zona que les corresponde.

**Artículo 63.- Basureros y estercoleros**

- Se situarán en lugares apartados, localizándolos de forma que los vientos dominantes no lleven olores a los núcleos urbanos.
- Se recomienda la plantación de árboles en torno a los basureros a cielo abierto.
- Queda prohibido el tener estiércoles en las calles o transitos públicos, o en lugares que las aguas de lluvia los arrastren a la calle pública. Se tendrá en cuenta la reglamentación exigida por el Ministerio de Agricultura.

**ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**SUELO URBANO**

- **Zona 1.- Conjunto del Centro Histórico (U-1)**

**1. Definición**

La Puebla Vieja de Potes está constituida por conjuntos de edificaciones de parcelación y edificación irregular, pero con un grado elevado de uniformidad y coherencia formal, por las secuencias y agrupaciones que componen y por las características constructivas y arquitectónicas propias de un periodo histórico pasado, formando un patrimonio cultural local muy representativo.

2. Tipos de obras permitidas

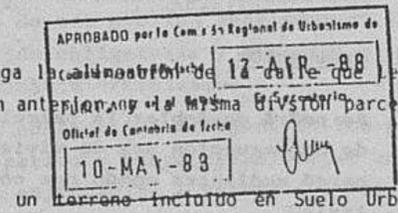
1. **Obras de conservación y restauración.** Son las dirigidas a cambiar ó variar uno o varios elementos deteriorados, y deberán limitarse a su reposición utilizando materiales de naturaleza semejante ó iguales a los existentes.

2. **Obras de mejora.** Son las que conservan y restauran las fachadas y cubiertas de la edificación existente, modernizando las condiciones higiénicas ó sanitarias del interior, ó adaptando su distribución a las necesidades actuales.

3. **Obras de ampliación.** Cuando las limitadas dimensiones del espacio habitado se demuestre que es más reducido para su uso que un espacio habitado normal, se permitirá la ampliación posterior del edificio básico, con un porcentaje auxiliar de superficie no superior a un 15% de la planta del edificio básico.

4. **Obras de sustitución.** Cuando el aprovechamiento del edificio actual se manifiesta insuficiente, ó cuando se encuentra en estado ruinoso, se podrá derribar el edificio y sustituirlo inmediatamente por uno de nueva planta que mantenga las características tipológicas y arquitectónicas, cumpliendo:

- . Que la superficie construida en la nueva edificación no sea superior a la derribada.
- . Que se mantenga la misma proporción global de vanos y parámetros en los huecos de fachada, y en volumen y características de los voladizos.
- . Que no se alteren los materiales de cubierta y las calidades y color de la fachada respecto a los del conjunto.
- . Que se mantenga la misma proporción de la edificación anterior, y de la misma división parcelaria.



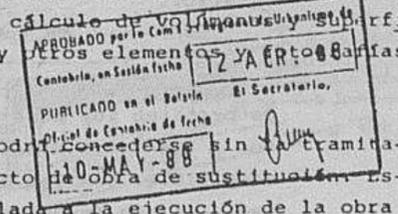
5. **Obras de nueva planta.** Cuando un terreno incluido en Suelo Urbano tenga la consideración de solar (Art. 21), podrá edificarse de acuerdo con las condiciones de los siguientes apartados:

- . Se establece como parcela mínima de construcción la parcela de 400 m2. para el caso de viviendas unifamiliares sobre parcelas libres no colindantes con zonas construidas.
- . En caso de parcelas adosadas a edificaciones existentes no se establece parcela mínima por lo que ésta será la resultante de la aplicación de la normativa de retranqueo de los viales existentes, o de las alineaciones establecidas. En cada caso serán admitidas ó no plantas subterráneas.
- . La edificación seguirá la alineación de viales con una profundidad edificable promedio de los dos colindantes, y en cualquier caso no superior a los 14m. Pueden establecerse calles particulares interiores a ancho no inferior a la semisuma de las alturas de fachadas, enfrentadas con ordenación de volúmenes según Estudio de Detalle previamente aprobado.
- . La altura de cornisa de la nueva edificación se situará entre los dos colindantes, como máxima y mínima, como criterio general.
- . La composición estética, los voladizos, materiales y color de los acabados, altura de portales y forma de la cubierta serán semejantes a las del entorno, manteniendo el carácter arquitectónico y urbanístico del conjunto.

3. Licencias y ejecución de las obras:

3.1. **Solicitud de licencias:** A la solicitud de licencia para estas edificaciones se acompañará en planos a escala 1:50, el total de las edificaciones existentes en la parcela y de las dos casas vecinas, con plantas, secciones, alzados de las fachadas y cálculo de volúmenes y superficies existentes, árboles y otros elementos de su estado..

3.2. **Licencia de derribo.** No podrá concederse sin la tramitación simultánea del proyecto de obra de sustitución. Esta licencia quedará vinculada a la ejecución de la obra en un plazo fijo, y también al compromiso de ceder al -



Ayuntamiento aquellos elementos constructivos antiguos (dinteles, rejas, etc.) que tengan valor artístico y no sean reutilizados en la nueva obra.

3.3. **Ejecución de las obras.** Para todas las obras en zonas de conjunto histórico, y para mantener las condiciones ambientales de los vecinos, no podrá utilizarse maquinaria pesada o sonora ni camiones de más de dos ejes, ni ocupar u obstruir la vía pública. Se recomienda, en consecuencia, que las obras se hagan con técnicas y materiales tradicionales, que no hagan del periodo de construcción un impacto destructor sobre el entorno y la vida del barrio - como hacen las técnicas de construcción pensadas para la construcción abierta.

3.4. **Edificios Ruinosos.** La ruina de un edificio que forma parte de un conjunto si es debida a manifiesta incuria de la propiedad, y en caso de que no se proceda a su inmediata sustitución, dará lugar a ser incluido en el Registro de Edificación Forzosa.

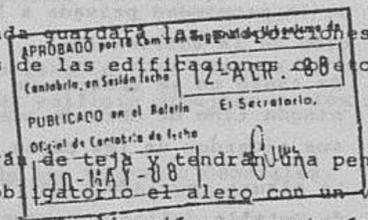
4. Estudios de Detalle

Cuando la construcción o edificación sea objeto de especial protección, o la complejidad de la situación así lo recomiende, será preciso la redacción de un Estudio de Detalle previo para la concesión de la licencia de construcción.

5. Condiciones de composición externa de los edificios

Para las obras de ampliación, sustitución o nueva planta se establecen los siguientes vínculos impositivos:

- 5.1. La composición de la fachada guardará las proporciones verticales características de las edificaciones objeto de esta Normativa.
- 5.2. Cubiertas: los tejados serán de teja y tendrán una pendiente del 30% constante. Es obligatorio el alero con un vuelo máximo de 80 cms. y con la inclinación y características materiales de los colindantes (Artículo 31)
- 5.3. Para voladizos y partes salientes se establecen las limitaciones siguientes: Vuelo máximo: 0,60 m. superficie máxima: fachada 0,40 m. (Ver artículo 30)
- 5.4. La densidad de habitantes por parcela no podrá exceder del doble de los existentes.
- 5.5. La modificación del uso actual de las edificaciones que forman parte de los conjuntos históricos, requerirá la correspondiente licencia municipal.



6. Usos

Están permitidos los usos residenciales en todas sus modalidades, y los comerciales, religiosos y culturales, y de oficinas. El uso industrial se limitará según lo dispuesto en el artículo 25 de la Normativa.

7. Gestión

Se propone la redacción de un Plan Especial según lo previsto en el artículo 17.1 de la Ley del Suelo con el objetivo de estudiar en detalle las características del recinto y establecer medidas que garanticen la conservación de las edificaciones y ambientes de interés, y ordenar las nuevas edificaciones y obras que en el futuro se fueran a realizar en el área delimitada, de forma que se respeten los valores del conjunto.

En el Plan Especial se han de estudiar y regular como mínimo las siguientes determinaciones:

- 1- Inventario de edificios, espacios libres y jardines a proteger.
- 2- Niveles de Protección de la Edificación y ordenación arquitectónica.
- 3- Estructura de los espacios públicos.
- 4- Nuevas alineaciones y reajuste de las existentes.
- 5- Tipos de ayudas para obras públicas o privadas y medidas para su obtención.

6. Estudio del área del Ferial de la Serna y tratar de encontrar soluciones para un mejor uso polivalente: feria, ocio, juegos, aparcamiento, etc.

7- Normas para la presentación de proyectos.

Todo lo anterior se entenderá sin menoscabo e independientemente de las determinaciones obligatorias exigidas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como de las ordenanzas que fijan las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Potes.

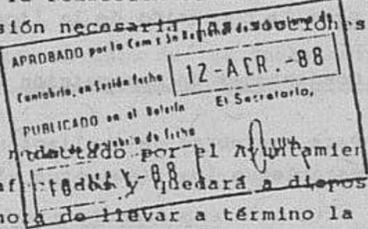
- **Subzona 1-A.- Conjunto Urbanístico-Arquitectónico** (Regiones Devastadas) (U-1A).

1. **Definición**

Son aquellos conjuntos ordenados y edificados simultáneamente, según un proyecto global, en los que la parcelación es regular y geométrica, y la edificación respeta una tipología arquitectónica. Tanto los edificios, como los espacios intermedios, como los espacios públicos, responderá a un orden preciso y definido.

2. **Gestión**

Para este conjunto se regularán las posibilidades de ampliaciones y reformas, por medio de la redacción de un Estudio de Detalle que defina con la precisión necesaria el tipo de las operaciones a realizar



Este Estudio de Detalle, será redactado por el Ayuntamiento en colaboración con los vecinos afectados y quedará a disposición de la propiedad privada a la hora de llevar a término la ejecución de la edificación.

En tanto no se redacte un Estudio de Detalle no se permitirá ningún tipo de obra de nueva planta, o que reforme los elementos externos de las casas, puertas, ventanas, cubiertas, etc. La altura reguladora es la existente, a menos que el Estudio de Detalle defina una nueva altura para los conjuntos.

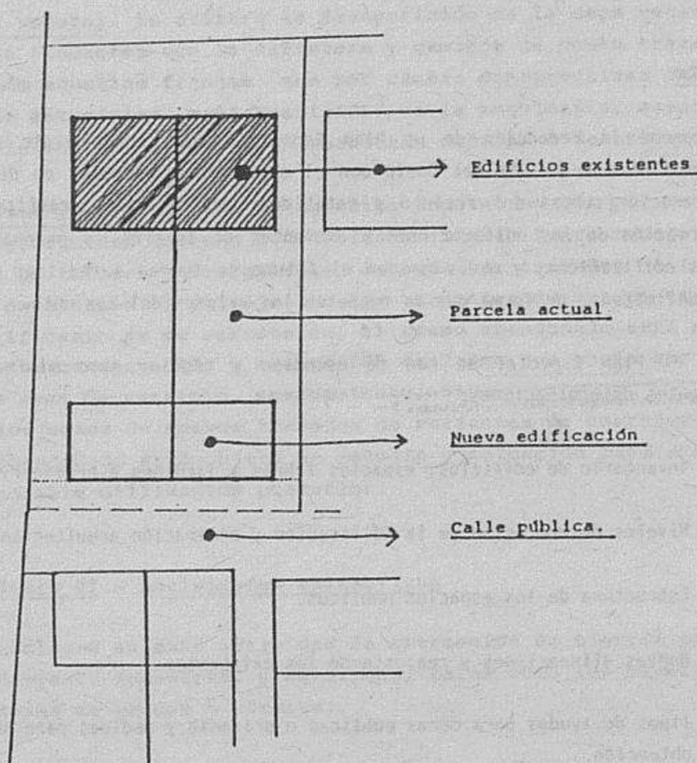
La normativa para esta subzona tiene carácter transitorio según se define en el punto 8 de la página anterior.

3. **Usos**

Son permitidos los usos residenciales comunitarios y vivienda unifamiliar, los comerciales y culturales con superficies menores de 100 m<sup>2</sup>. El uso industrial se limita a las actividades compatibles según se establece en el artículo 25 de la Normativa.

4. **Tipos de actuaciones permitidas**

Entre los tipos de actuaciones posibles a través de los Estudios de Detalle, se presenta a continuación una forma adecuada de calzar nuevas edificaciones dentro de la parcela existente.



- **Zona 3.- Solares de edificación residencial aislada** (U-3)

1. **Definición:**

Esta zona se define en base a una morfología de ciudad jardín con edificaciones aisladas o apareadas sobre parcela independiente.

2. **Parámetros reguladores**

- Uso residencial exclusivo con una densidad máxima de dos viviendas por parcela, y de 20 viv./Ha.
- Parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: **Parcela**

400-800 m <sup>2</sup>	-	30%
> 800 m <sup>2</sup>	-	20%
- Edificabilidad máxima: **Parcela**

400-800 m <sup>2</sup>	-	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
> 800 m <sup>2</sup>	-	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Retranqueo mínimo a linderos: 3 m.
- Altura máxima: 6 m. al alero (2 plantas)
- Cierres: De obra hasta 1,10 m. y vegetal hasta 1,80 m.

3. **Construcciones auxiliares**

Los espacios libres de la parcela se mantendrán sensiblemente al nivel natural del terreno.

No se admiten construcciones "auxiliares" independientes. Se han de disponer integradas, adosadas o articuladas al edificio principal y su construcción se realizará según la tipología y los materiales habituales en la zona.

4. **Ordenación**

Se podrá desdoblar la parcela siempre que las características de construcción sea de viviendas pareadas, es decir, con una pared medianera común que coincidirá con la división parcelaria.

5. **Regulación de usos**

El uso residencial se limita al de vivienda unifamiliar con las limitaciones generales definidas en el artículo 25.

6. **Gestión**

- Proyectos de construcción
- Proyectos de urbanización

- **Subzona 3-A** (U-3A)

- Se consolidan los edificios en altura situados en la subzona 3-A y se permiten en ellos todo tipo de obras de conservación, mejora, o sustitución, siempre que se respeten las alineaciones y volúmenes actuales

- **Zona 4.- Solares de bloques aislados-hileras** (U-4)

**Definición:**

Comprende el área situada entre la carretera N-621 y el río Deva, desde el límite este del término municipal hasta la entrada al centro urbano. La Zona está constituida por diferentes tipos de edificaciones, razón por la cual se prevén en la normativa cuatro subzonas:

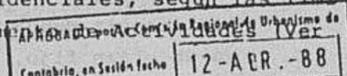
- **Subzona 4-A:** La constituye la primera franja de edificaciones lindantes con la carretera. Se ordena mediante las alineaciones definidas en el plano.

**Parámetros reguladores**

- . Altura máxima: 9,00 m. (a la carretera)
- . Se permite planta subterránea con calle de acceso posterior.

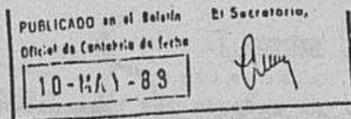
**Usos**

Se permiten los usos residenciales, comerciales, hoteles y las actividades artesanales o de pequeña industria compatibles con los usos residenciales, según las limitaciones que impone el Reglamento de Ordenación Urbana de Potes (artículo 25).



**Gestión:**

- Proyecto de construcción
- Proyecto de urbanización (toda la parcela)
- Los espacios libres no edificados serán de cesión y propiedad pública.



En los casos en que se pretenda modificar la ordenación prevista o la tipología edificatorio (p.e. vivienda unifamiliar) se deberá redactar un Estudio de Detalle que justifique de forma suficiente los motivos del cambio y la nueva ordenación que se proponga.

- **Subzona 4-B.-** La constituyen los terrenos libres de pradería y huertos situados entre la subzona 4-A y el río. Se propone una edificación ordenada en bloques longitudinales de viviendas paralelas con jardín o huertos privados.

**Parámetros reguladores:**

- . Fachada mínima: 6 metros
- . Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- . Profundidad: 14 m. (máximo)
- . Altura máxima: 9 m.

**Usos**

Residencial, con las limitaciones establecidas con carácter general en el artículo 2º

**Gestión**

- . Estudio de Detalle.
- . Proyecto de urbanización conjunto para toda la zona.
- . Proyectos de construcción.

Los espacios libres de uso público señalados en los planos serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, debidamente urbanizados.

La ordenación de la edificación dibujada en los planos tiene carácter indicativo y podrá establecerse una nueva ordenación de la edificación a través del Estudio de Detalle.

- **Subzona 4-C.-** Comprende la franja de terrenos situados entre la carretera N-621 y el río Deva, en el extremo este del municipio. La zona se halla actualmente ocupada por diferentes tipos y usos de edificaciones. Se pretende dar una normativa que permita completar la zona con cierta flexibilidad, de acuerdo a sus características.

**Parámetros reguladores**

**Alineaciones:** Las señaladas en los planos. La línea se ha de entender como límite de área a edificar y no como alineación obligatoria.

Se propone a su vez la alternativa adjunta de alineaciones, para el caso de viviendas unifamiliares.

**Alturas:** Según la tipología 6 ó 9 m.

**Tipología:**

Se admiten los tipos edificatorios definidos para las subzonas 4-A, 4-B y Zona-3. Les será de aplicación la normativa correspondiente.

**Usos:**

Según la tipología.

**Gestión:**

- Proyectos de construcción
- Proyectos de urbanización

Los espacios libres de uso público señalados en los planos serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, debidamente urbanizados. (Franja borde del río y área de retiro a la carretera).

- **Subzona 4-D.-** Comprende el área ya edificada situada junto al núcleo urbano (Zona de la Cooperativa).

Se consolidan los edificios existentes y se permiten en ellos todo tipo de obras de conservación y mejora. En caso de sustitución se estará a lo dispuesto para la Subzona 4-A.

- **Zona 5.-** Se consolidan la zona ya edificada de servicios escolares y se amplía con el fin de disponer de suelo para nuevos equipamientos municipales y comerciales.

**Parámetros reguladores:**

Los aprovechamientos vendrán determinados por las características del servicio que se construya.

El proyecto definirá las alineaciones.

Altura máxima: 9 m. al alero

Se ordenarán las superficies necesarias para aparcamientos en función de los edificios a construir.

**Uso:**

Servicios

**Gestión:**

- Proyectos de construcción
- Proyectos de urbanización

- **Zona 6.-** Se consolidan las edificaciones existentes

- **Zona 7.-** Se consolida el edificio existente y se propone el aprovechamiento del terreno libre según el edificio dibujado en los planos, con una altura máxima de 9 m.

- **Zona 8.-** Zona verde-Parque Urbano de los Sistemas Generales.

**SUELO URBANIZABLE**

**RECTORES 1-2-3-4-5**

**1. Definición**

Esta zona se define en base a una morfología de ciudad jardín con edificaciones aisladas o apareadas sobre parcela independiente

**2. Parámetros reguladores**

- Uso residencial exclusivo con una densidad máxima de dos viviendas por parcela, y de 20 viv./Ha.

- Parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: Parcela 400-800 m<sup>2</sup> - 30%  
800 m<sup>2</sup> - 20%

- Edificabilidad máxima: Parcela 400-800 m<sup>2</sup> - 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
800 m<sup>2</sup> - 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Retranqueo mínimo a linderos: 3 m

- Altura máxima: 6 m. al alero (2 plantas)

- Cierres: De obra hasta 1,10 m. y vegetal hasta 1,80 m

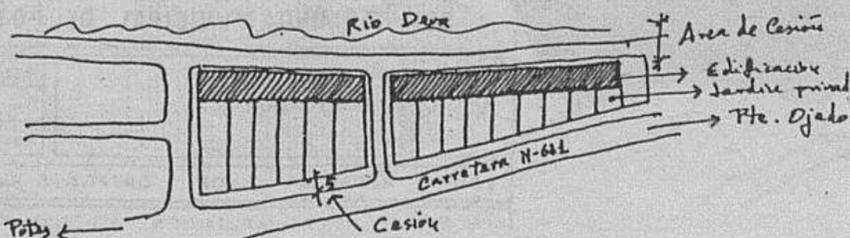
**3. Construcciones auxiliares**

Los espacios libres de la parcela se mantendrán sensiblemente al nivel natural del terreno.

No se admiten construcciones "auxiliares" independientes. Se han de disponer integradas, adosadas o articuladas al edificio principal y su construcción se realizará según la tipología y los materiales habituales en la zona.

**4. Ordenación**

Se podrá desdoblarse la parcela siempre que las características de construcción sea de viviendas pareadas, es decir con una pared medianera común que coincidirá con la división parcelaria.



5. Regulación de usos

El uso residencial se limita al de vivienda unifamiliar con las limitaciones generales definidas en el artículo 25.

6. Gestión

- Redacción del Plan Parcial para cada sector que podrá subdividirse en diferentes Unidades de Actuación.
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de construcción

7. Condiciones de Urbanización

SECTOR 1

El Plan Parcial deberá prever un acceso y calle de tráfico rodado interior, limitando las salidas a la carretera a un nuevo máximo de dos, si se construyen un número de viviendas superior al número de parcelas existentes en la actualidad.

Se deberán de ceder en cualquier caso y urbanizar, los 5 metros de terreno que lindan con la carretera, para la construcción de una acera-paseo peatonal arbolado.

SECTOR 2.

Se cederán los terrenos necesarios para la construcción de un parque público y ensanchamiento del camino actual que limita con la zona de servicios escolares, según se dibuja en los planos.

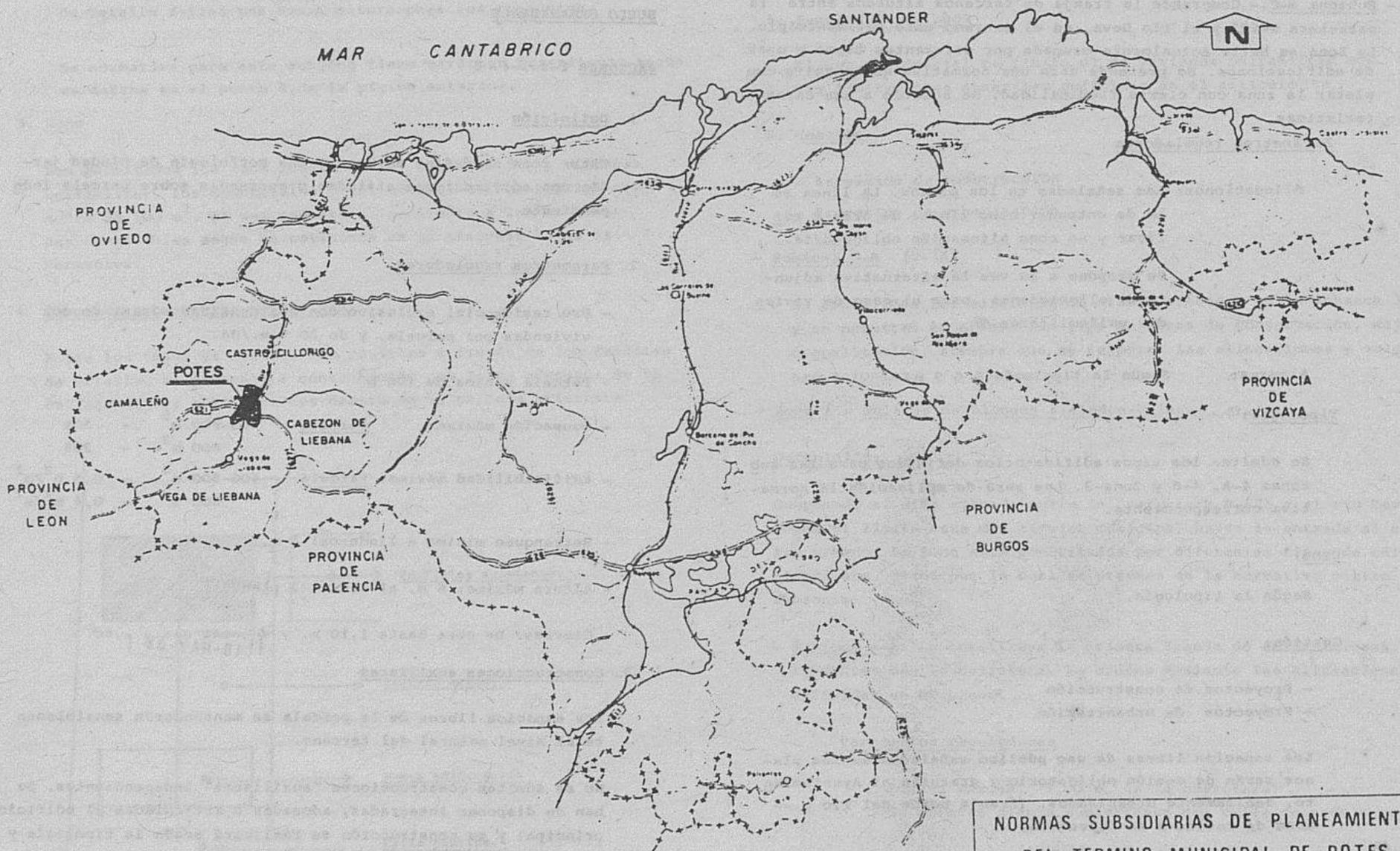
SECTOR 3.

Se realizarán las siguientes obras de urbanización, que pasarán a ser de uso y propiedad pública:

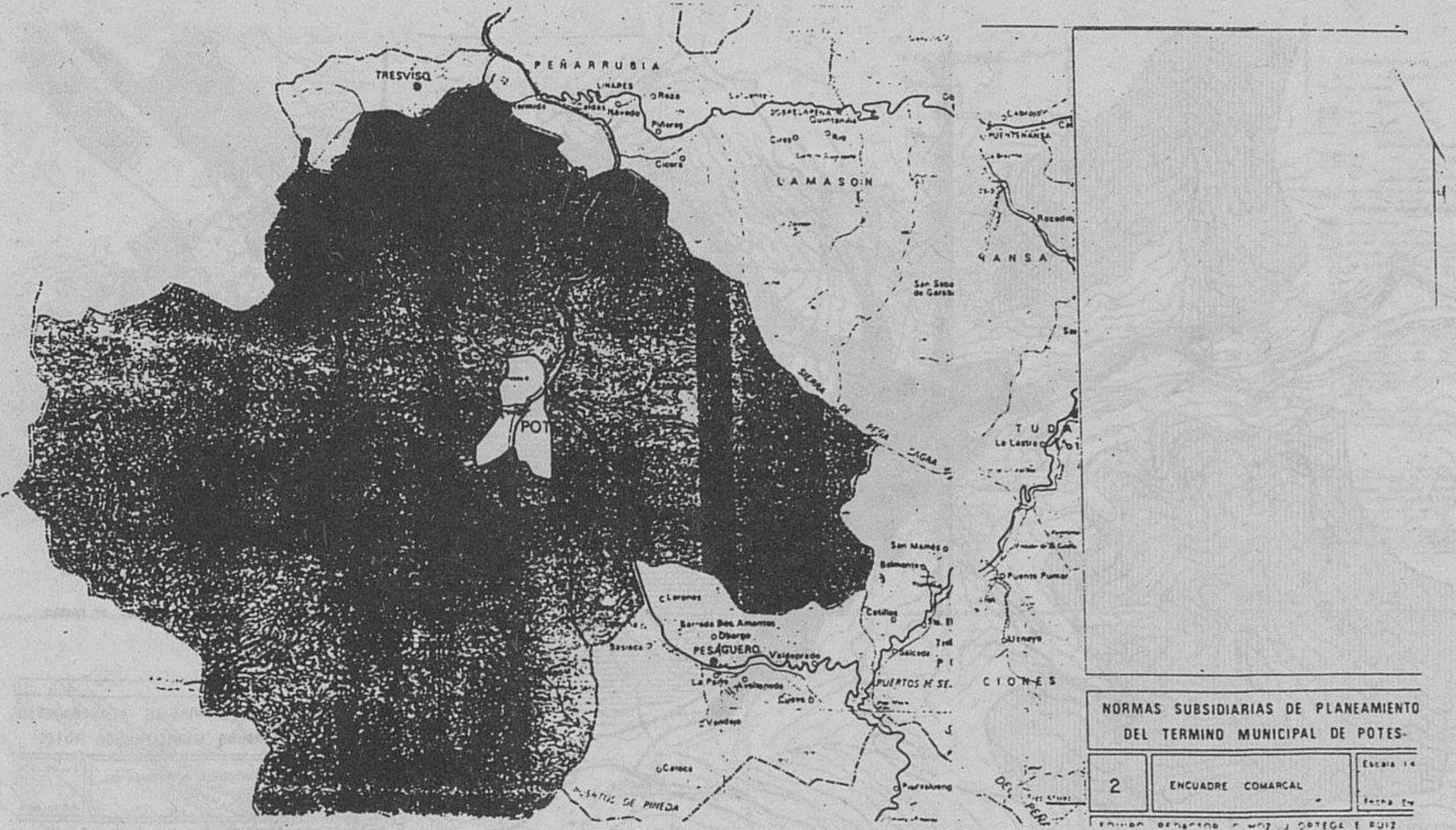
- Mejora y ensanche del acceso y camino actual (planos)
- Bordes del Río Deva y paseo peatonal (planos)
- Puente de acceso desde la carretera (planos)

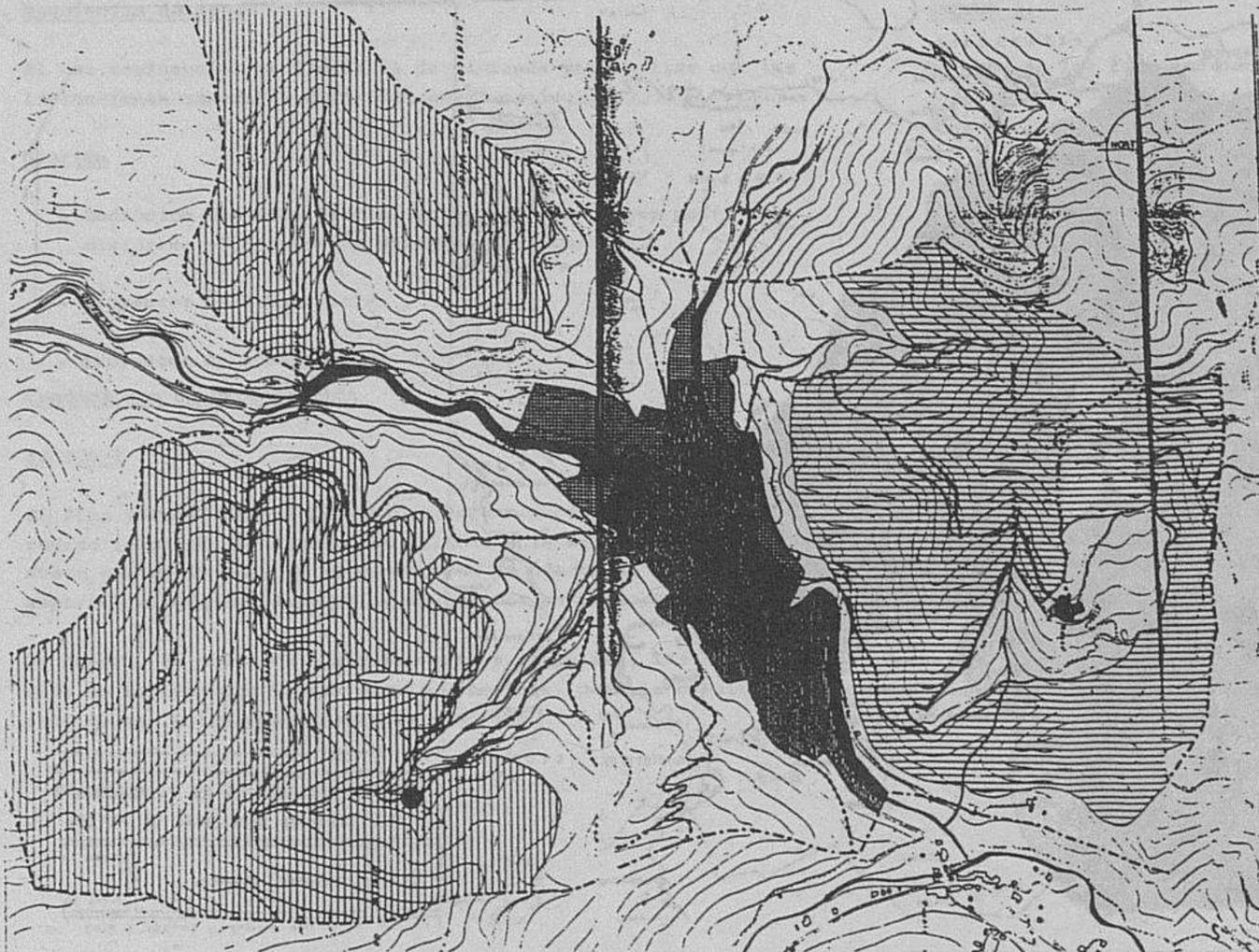
SECTOR 4.

- Se resolverán los accesos por el lado norte, con una nueva calle de entrada, y por el lado este, con un puente a través del Río Quiviesá, según se dibuja en los planos.
- Se cederá y urbanizará la franja verde y de servicios, así como el camino peatonal situados junto al río (planos)



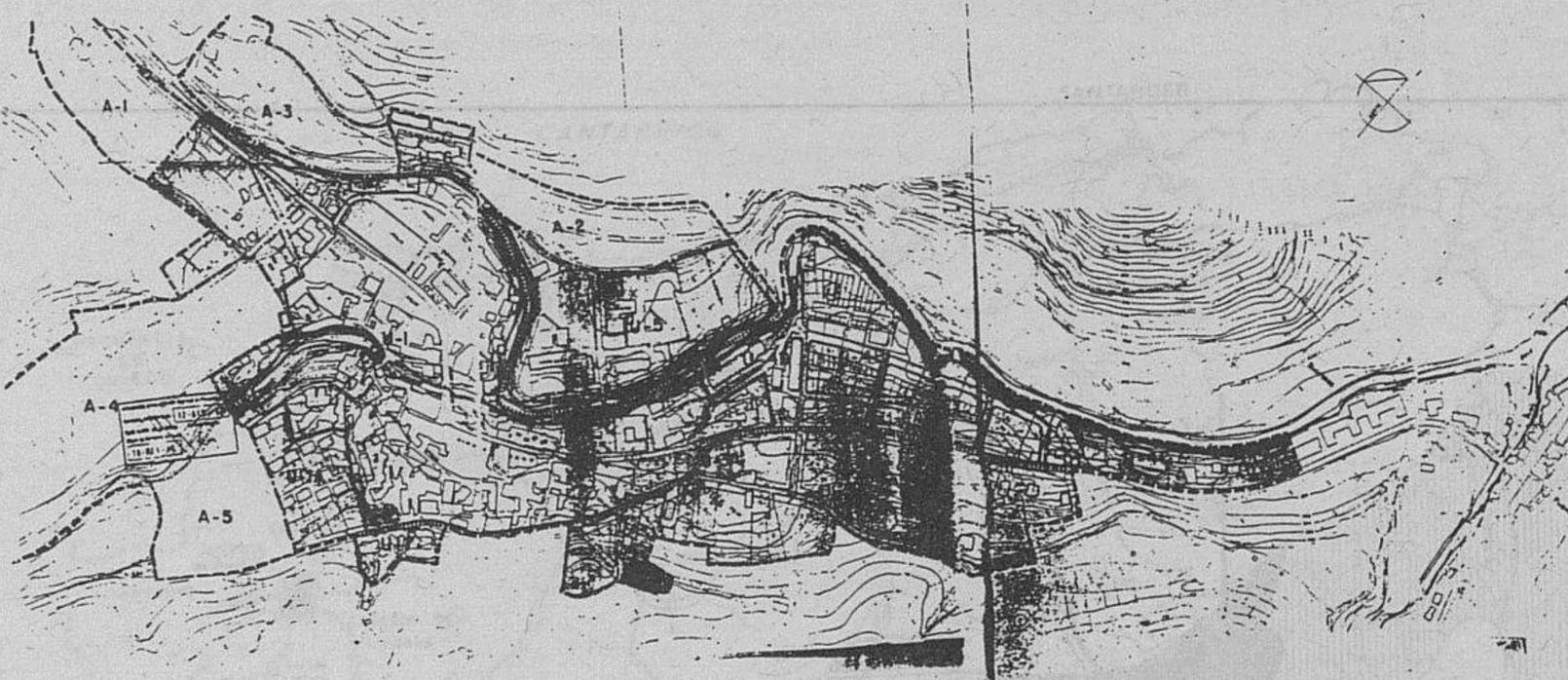
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE POTES		
I	SITUACION	Escala 1:400
		Fecha Enero
EQUIPO REDACTOR C HOZ J ORTEGA E RUIZ		
SERVIDOR EXMA DIPUTACION REGIONAL		



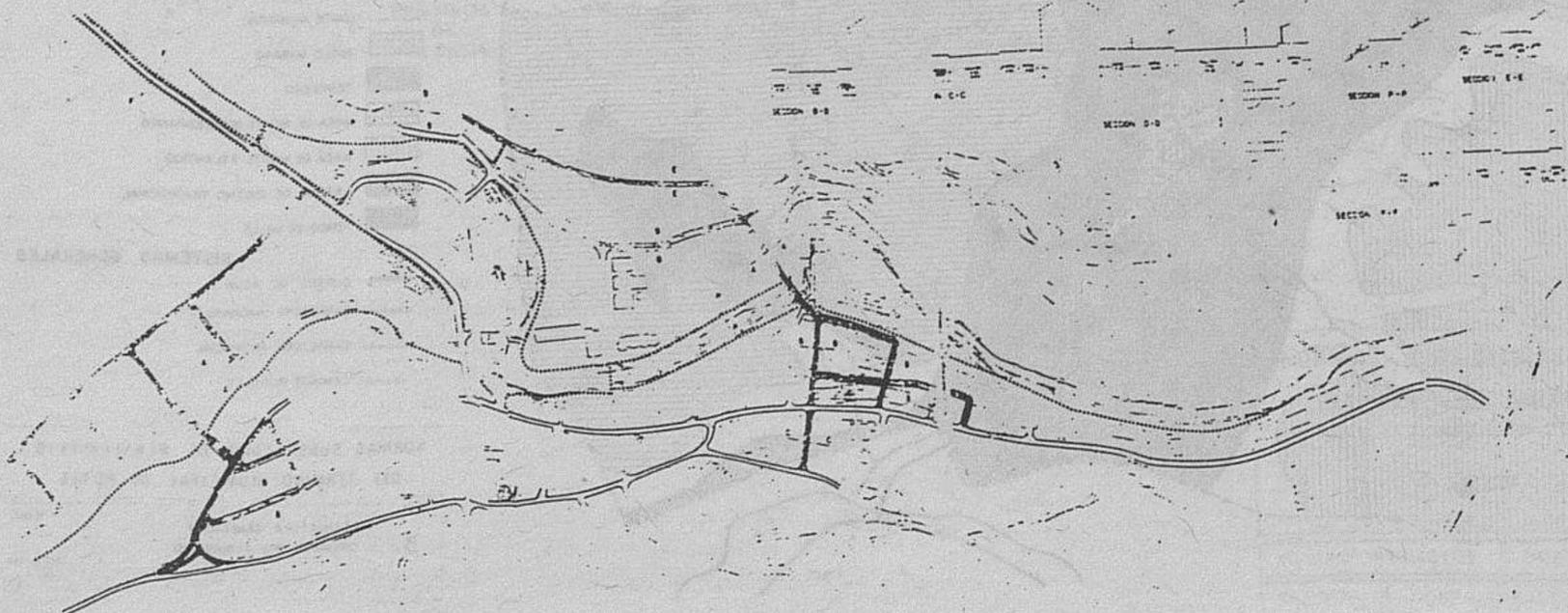


- LIMITE MUNICIPAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- ZONA RUSTICA COMUN
- ▨ ZONA DE PROTECCION ECOLOGICA
- ▨ ZONA DE PROTECCION PAISAJISTICA
- ..... ITINERARIOS, CAMINOS Y VEREDAS DE INTERES PAISAJISTICO
- RIO Y ZONA DE PROTECCION DE CAUCES

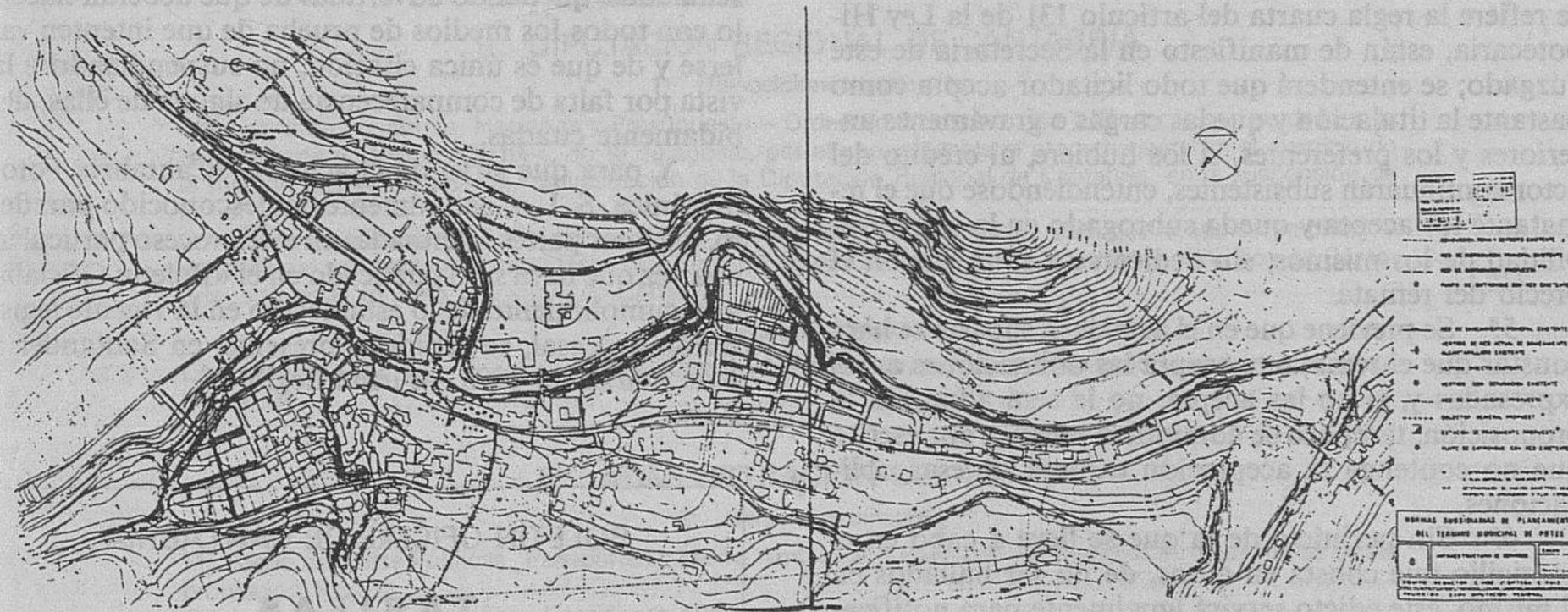
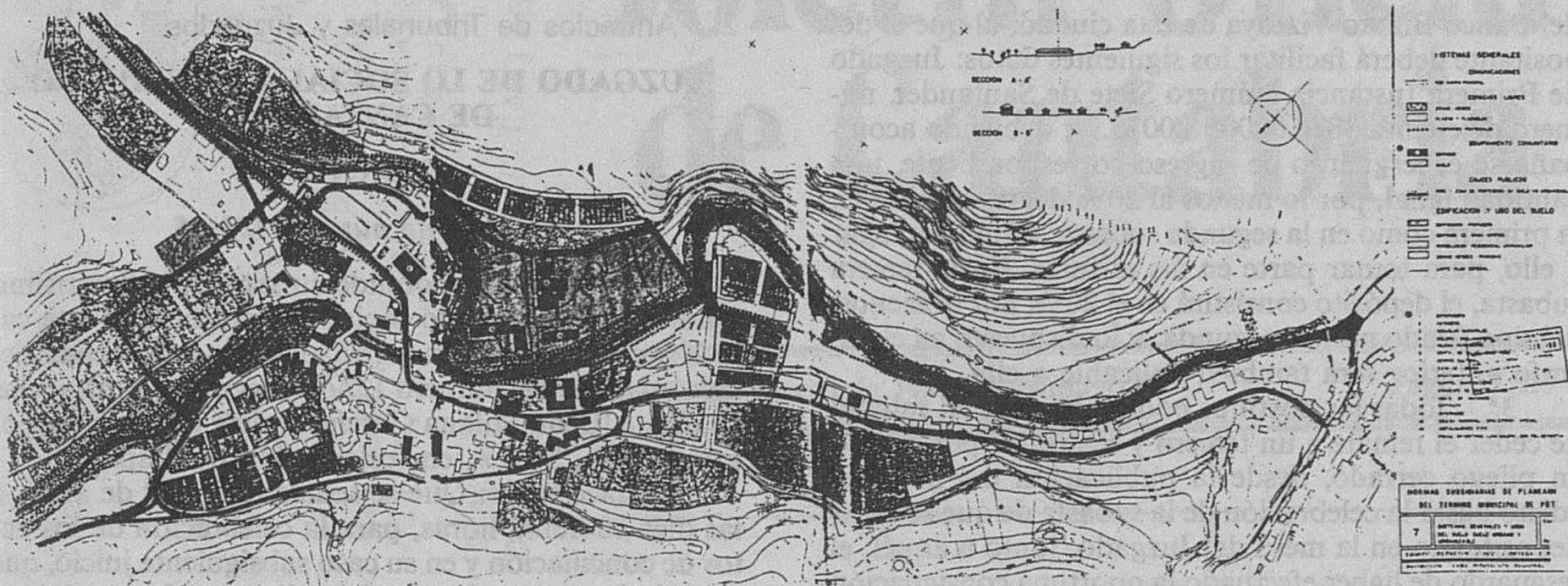
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE POTES		
4	CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO	Escala 1:10,000
EQUIPO REDACTOR C. MUZ, J. UNTELA, E. MUZ		Fecha: 1995



- SUELO URBANO
  - ▨ SUELO URBANIZABLE
  - LIMITE EDIFICIO HISTORICO-ARTISTICO
  - LIMITE DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON C. SUELO NO URBANIZABLE
  - LIMITE DE SUELO URBANO NO URBANIZABLE
  - LIMITE DE SECTOR
  - LIMITE DE ZONA
  - LIMITE DE DETALLE DE DETALLE
  - ① ESTACION DE DETALLE
- | NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE POTES |  |                |
|--|--|----------------|
| 5  | CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO ZONAS Y SECTORES | Escala 1:5,000 |
| EQUIPO REDACTOR C. MUZ, J. UNTELA, E. MUZ                          |  | Fecha: 1995    |



- LIMITE DE ZONA URBANA
  - LIMITE DE ZONA URBANIZABLE
  - LIMITE DE ZONA
  - LIMITE DE SECTOR
  - LIMITE DE DETALLE
- | NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE POTES |  |                |
|--|--|----------------|
| 6  | CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO ZONAS Y SECTORES | Escala 1:5,000 |
| EQUIPO REDACTOR C. MUZ, J. UNTELA, E. MUZ                          |  | Fecha: 1995    |



95/8026

## IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

### 1. Anuncios de subastas

#### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO SIETE DE SANTANDER

#### EDICTO

*Expediente número 75/91*

Don Bruno Arias Berrioategortúa, magistrado juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Siete de Santander,

Hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo se tramitan autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, bajo el número 75/91, seguido a instancias de «Banco Exterior de España, S. A.», representada por la procuradora señora Dapena, contra don Agustín Lorenzo Hidalgo Talón y doña María Josefa Ramos Fernández, en reclamación de crédito hipotecario, en los que por resolución de esta fecha se ha acordado sacar a la venta en públicas subastas, por término de veinte días, el bien que al final

se describe, como de la propiedad de los demandados, cuyo remate tendrá lugar en la sala de audiencias de este Juzgado, sito en la avenida Pedro San Martín, s/n, de esta ciudad, en la forma siguiente:

—En primera subasta el día 18 de mayo, a las once treinta horas, sirviendo de tipo el pactado en la escritura de hipoteca, que es de 20.375.000 pesetas.

—En segunda subasta el día 21 de junio, a las once treinta horas, sirviendo de tipo el 75% del pactado en la escritura de hipoteca, antes indicado, y

—En tercera subasta el día 21 de julio, a las once treinta horas, sin sujeción a tipo.

#### Condiciones de las subastas

1.<sup>a</sup> No se admitirá postura alguna que sea inferior a la cantidad que es el tipo pactado en la mencionada escritura de hipoteca, y en cuanto a la segunda subasta, el 75% de esa suma, y, en su caso, en cuanto a la tercera subasta, se admitirán sin sujeción a tipo.

2.<sup>a</sup> Salvo el derecho que tiene la parte actora, en todos los casos, de concurrir como postor a la subasta sin verificar tales depósitos, todos los demás postores, sin excepción, deberán consignar en la Oficina Principal

del Banco Bilbao Vizcaya de esta ciudad, al que el depositante deberá facilitar los siguientes datos: Juzgado de Primera Instancia Número Siete de Santander, número de cuenta 3870.0000.18.0075.91, debiendo acompañarse el resguardo de ingreso correspondiente, una cantidad igual, por lo menos al 20% del tipo, tanto en la primera como en la segunda subasta, si hubiera lugar a ello, para tomar parte en las mismas. En la tercera subasta, el depósito consistirá en el 20%, por lo menos, del tipo fijado para la segunda, y lo dispuesto en el párrafo anterior será también aplicable a ella.

3.<sup>a</sup> Todas las posturas podrán hacerse en calidad de ceder el remate a un tercero y realizarse por escrito en pliego cerrado, desde la publicación del presente edicto hasta la celebración de la subasta de que se trate, depositando en la mesa del Juzgado, junto a aquél, el resguardo de haber efectuado la oportuna consignación en la citada cuenta corriente.

4.<sup>a</sup> Los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, están de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado; se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin dedicarse a su extinción el precio del remate.

5.<sup>a</sup> Se previene que en el acta de la subasta se hará constar que el rematante acepta las obligaciones antes expresadas y, si no las acepta, no le será admitida la proposición; tampoco se admitirá la postura por escrito que no contenga la aceptación expresa de esas obligaciones.

6.<sup>a</sup> Sin perjuicio de la que se lleve a cabo en el domicilio que consta en autos, de no ser hallados en el mismo, este edicto servirá igualmente para notificación a los deudores del triple señalamiento del lugar, día y hora para el remate.

**Bien objeto de las subastas**

Finca: En Duález (Torrelavega), en la mies de Torrentero, al sitio de La Calleja de la Manca, una finca que mide 21 carros 30 céntimos, o 38 áreas 13 centiáreas, sobre la que existe construida una nave de planta baja, con una superficie aproximada de 840 metros cuadrados, en la parte Sur-Este.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega Número Uno, al folio 112, tomo 884, libro 413, finca número 11.981-N duplicado, inscripción sexta.

Y para que lo acordado tenga lugar, expido el presente edicto, en Santander a 6 de marzo de 1995.—El magistrado juez, Bruno Arias Berrioategortúa.—La secretaria (ilegible).

95/38820

2. Anuncios de Tribunales y Juzgados

**JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO UNO DE CANTABRIA**

**EDICTO**

*Expediente número 122/95*

Por tenerlo así acordado su señoría el ilustrísimo señor magistrado de lo social número uno de esta capital y su provincia, en providencia de esta fecha, dictada en autos del número 122/95, seguidos a instancias de don Alfredo Solana García, contra «Cantabria Fotomecánica, S. L.», en reclamación de despido.

Se hace saber: Que se señala el día 10 de abril, a las diez cuarenta horas, para la celebración de los actos de conciliación y en su caso subsiguiente juicio, que tendrán lugar ante la sala de audiencias de este Juzgado, debiendo de comparecer las partes en el día y hora señalados, quedando advertidas de que deberán hacerlo con todos los medios de prueba de que intenten valerse y de que es única citación, no suspendiéndose la vista por falta de comparecencia de alguna de ellas, debidamente citadas.

Y para que sirva de citación a «Cantabria Fotomecánica, S. L.», actualmente en desconocido paradero, y demás partes interesadas en este proceso particular, una vez que haya sido publicado en el «Boletín Oficial», y en cumplimiento de lo establecido en la vigente legislación procesal, se expide el presente, en Santander a 1 de marzo de 1995.—Firma ilegible.

95/36340

**BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA**

**TARIFAS**

	PTA
Suscripción anual .....	14.100
Suscripción semestral .....	7.041
Suscripción trimestral .....	3.525
Número suelto del año en curso .....	96
Número suelto de años anteriores .....	150

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 91 de la Ley 37/92): 4 %

*Anuncios e inserciones:*

a) Por palabra .....	38
b) Por línea o fracción de línea en plana de tres columnas .....	200
c) Por línea o fracción de línea en plana de dos columnas .....	338
d) Por plana entera .....	33.800

Las tarifas se incrementarán con el preceptivo porcentaje del IVA (artículo 90 de la Ley 37/92): 16 %

**Boletín Oficial de Cantabria**

Edita: Diputación Regional de Cantabria. Administración: Casimiro Sainz, 4. 39003-Santander. Teléfonos: 20.71.51 - 52 - 53. Fax: 20.71.46  
 Imprime: Imprenta Regional de Cantabria. General Dávila, 83. 39006-Santander. Teléfono 23.95.82. Fax 37.64.79  
 Inscripción: Registro de Prensa, Sección Personas Jurídicas, tomo 13, folio 202, número 1.003. Dep. Legal: SA-1-1958