

AYUNTAMIENTO DE POTES

Información pública de la aprobación inicial de Estudio de Detalle de parcela, en calle San Roque, 10.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de octubre de 2006, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle "La Birria" c/ San Roque 10 (Potes) promotor «LA BIRRIA, S.L.» con CIF: B-39313945, redactado por el arquitecto Ángel Cano Caraballo, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el 28 de abril de 2006, referido a la parcela ubicada dentro del suelo urbano consolidado, ordenanza U2-1º.

Se expone al público el expediente por plazo de 20 días, contados a partir del siguiente al de la publicación del citado anuncio en el BOC, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Potes, 8 de noviembre de 2006.—El alcalde presidente del Ayuntamiento de Potes, Alfonso Gutiérrez Cuevas.

06/15523

AYUNTAMIENTO DE POTES

Resolución aprobando Estudio de Detalle de parcela, en calle San Roque, 12.

El Pleno del Ayuntamiento de Potes, con fecha 5 de octubre de 2006, y encumplimiento de lo establecido en los artículos 61 y 78 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 123.1.i) de la LBRL, ha adoptado acuerdo aprobando definitivamente el Estudio de Detalle de iniciativa particular «Prado de San Roque», en la calle de San Roque, 12, referido a la parcela ubicada dentro del suelo urbano consolidado ordenanza U2-1º, a propuesta de la sociedad «Matillas, S.A.» con CIF A28396182, proyecto redactado por el arquitecto don Ángel Cano Caraballo y visado por el colegio Oficial de Arquitectos el 6 de abril de 2006.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Si se interpone recurso de reposición, podrá, igualmente, interponerse el recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo, o en el de seis meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no es notificada resolución expresa en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de esta Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Potes, 25 de octubre de 2006.—El alcalde, Alfonso Gutiérrez Cuevas.

Estudio de Detalle que ordena la parcela denominada "Prado San Roque", C/ San Roque nº 12, Municipio de Potes, CANTABRIA.

Promotora: Matillas S.A.

Representada por: D. Jesús Alles Gutiérrez

Arquitecto: D. Ángel Cano Caraballo

INTRODUCCIÓN

El presente documento, se refiere al Estudio de Detalle que ordena una parcela situada en el Municipio de Potes, Cantabria.

La parcela se encuentra ubicada dentro del Suelo Urbano consolidado de Potes ordenanza U2.1º, definido en el Plan General de Ordenación Urbana de esta localidad, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo el 20 de enero de 2005 y publicado en el BOC el 9 de mayo de 2005.

El Estudio de Detalle se redacta con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 12.3.2 *Planeamiento complementario* del PGOU de Potes, que literalmente dice:

12.3.2 Planeamiento complementario.

De conformidad con los Planos de Alineaciones, el Plan General delimita unos ámbitos de suelo urbano consolidado en los que es obligatoria la previa elaboración, tramitación, aprobación y publicación de un Estudio de Detalle, para poder concederse licencia de obras.

No obstante, fuera de los citados ámbitos, se podrán elaborar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado con el objeto de ajustar o completar las determinaciones previstas en este Plan General.

El plano que delimita los ámbitos que necesitan Estudio de Detalle es el 12.5 *Alineaciones en suelo urbano*, según el cual, la finca en cuestión, requiere del desarrollo del mismo.

Con arreglo a los antecedentes que se exponen, se redacta el presente documento para su consideración y tramitación por el Ayuntamiento de Potes, a fin de obtener la aprobación definitiva.

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1 Localización de la parcela

La parcela se encuentra ubicada en el Término Municipal de Potes, en la calle San Roque nº 22.

La referencia catastral de la parcela es **8596005UN6789N0001KK**

Los límites de la finca son los siguientes:

Al norte por con calle San Roque (CN 621)

Al sur con el camino viejo Ojedo - Potes

Al este colinda con tres fincas de PB Roscabao nº 2, 8, 10 de ref catastrales:

Nº 2 - 8596006UN6789N00....

Nº 8 - 8596007UN6789N0001DK

Nº 10 - 8596008UN6789N0001XK

estando definido este límite por un muro de mampostería.

Al oeste linda con la finca de la Birria C/ San Roque 20 ref. catastral 8596004UN6789N0001OK, estando definido este límite por un muro de mampostería. Este límite oeste, será modificado en breve, al desarrollarse un nuevo vial definido en el PGOU de Potes, vial que queda definido en cuanto a sus alineaciones y características geométricas por un proyecto de urbanización presentado al ayuntamiento de Potes expediente nº 1766 de 12 de septiembre de 2005 y un proyecto de accesos requerido por la Demarcación de Carreteras del Estado expediente nº 475/05 de 23 de noviembre de 2005. que ya ha sido presentado he informado favorablemente, según consta en documentación

adjunta. Por todo esto se puede concluir que el límite oeste de la finca es un vial de nueva creación que une el camino viejo con al calle San Roque (CN 621) cuyo eje coincide con la línea divisoria entre ambas fincas.

1.2 Superficie

La superficie de la parcela es de **4.074 m²** según la "CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA" tras la ejecución del vial la superficie de la finca será de **3.699,61 m²**.

1.3 Características físicas de la parcela

La parcela tiene forma trapezoidal siendo sus lados paralelos los mas largos, presenta una suave pendiente, siendo la zona norte la mas baja, y ascendiendo según nos acercamos al límite sur de la misma, en el cual el terreno se queda a una cota más baja que la rasante del camino viejo. En cuanto a la dirección este oeste no hay un desnivel apreciable discurrendo las curvas de nivel paralelas al límite norte de la finca.

Las características de las edificaciones de las parcelas colindantes se corresponden con las de una trama urbana consolidada, en donde alternan edificios con alturas máximas de cuatro plantas y viv. unifamiliares.

El frente norte esta definido por edificaciones de altura máxima de cuatro plantas presentando un frente compacto a la calle San Roque (CN 621). Por el sur la tipología es de vivienda unifamiliar aislada. Por la zona este, existe un edificio de cuatro plantas y viviendas unifamiliares aisladas. Por la zona oeste una viv. Unifamiliar aislada.

Todas estas condiciones mencionadas, junto con el soleamiento y regimenes de viento a nivel local, son aspectos que intervienen en la determinación de la posición de las edificaciones, su tipología y ordenación interna.

En la actualidad la parcela no tiene uso, salvo ocasionalmente el de aparcamiento. No existe ningún tipo de arbolado y la única vegetación es la des tipo arbustiva que crece en la base de los muros de mampostería existentes. No existe ninguna edificación.

No existen en la parcela ningún tipo de servidumbres de paso, luces o servicios públicos que graven la libre disposición de las edificaciones en la misma. Se dispone de todos los servicios urbanísticos como son suministro de energía eléctrica, agua, saneamiento municipal, alumbrado público y acceso rodado a través de la C/ San Roque (CN 621).

Para el desarrollo del futuro proyecto de edificación, cuyas líneas generales se definen en el presente estudio de detalle, se han tomado como rasantes las de la C/ San Roque, camino viejo Ojedo – Potes, las del nuevo vial definidas en el proyecto de urbanización y las condiciones topográficas de la parcela, tal como se recogen en la documentación gráfica que se acompaña en este documento.

1.4 Condiciones legales para su redacción.

La redacción del Estudio de Detalle se ha efectuado de acuerdo con lo estipulado en el artículo 61 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

El Estudio de Detalle se redacta con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 12.3.2 *Planeamiento complementario* del PGOU de Potes, que literalmente dice:

12.3.2 Planeamiento complementario.

De conformidad con los Planos de Alineaciones, el Plan General delimita unos ámbitos de suelo urbano consolidado en los que es obligatoria la previa elaboración, tramitación, aprobación y publicación de un Estudio de Detalle, para poder concederse licencia de obras.

No obstante, fuera de los citados ámbitos, se podrán elaborar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado con el objeto de ajustar o completar las determinaciones previstas en este Plan General.

El plano que delimita los ámbitos que necesitan Estudio de Detalle es el 12.5 *Alineaciones en suelo urbano*, según el cual, la finca en cuestión, requiere del desarrollo del mismo.

1.5 Determinaciones del Planeamiento Urbanístico.

La parcela se encuentra ubicada dentro del Suelo Urbano consolidado de Potes ordenanza U2.1º, definido en el Plan General de Ordenación Urbana de esta localidad, aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo el 20 de enero de 2005 y publicado en el BOC el 9 de mayo de 2005.

Esta afectada por un Convenio Urbanístico tramitado a través del PGOU de Potes, según se recoge en el art. 7.1.1 del PGOU

7.1.1 Suelo Urbano Consolidado

Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se obtendrán mediante expropiación o mediante Convenio Urbanístico, atendiendo al dictado del artículo 142.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior aquellos supuestos en que dentro del suelo urbano consolidado su obtención y ejecución tenga lugar mediante Convenio Urbanístico, señalándose expresamente el vial que discurre entre "La Birria" y "Prado San Roque", cuya obtención y ejecución se articula a través del Convenio Urbanística que ya se encuentra en tramitación.

1.6 Ordenanza de aplicación. Resumen justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

15.3 ZONA U.2. RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO

15.3.1 Grado 1º

(15.3.1.1) Condiciones de Volumen

A) Tipo de Edificación

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

B) Alineaciones y Rasantes

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

C) Fondo Edificable

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

D) Altura Máxima

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

E) Parcela Mínima

A los efectos edificatorios se determina una parcela mínima de 100 m² con un frente mínimo de 8,00 ml.

A los efectos de segregación se determina una parcela mínima de 320 m² con un frente mínimo de 16,00 ml.

F) Edificabilidad

El aprovechamiento máximo será el que resulte de aplicar al fondo máximo edificable en altura la que se determina así mismo como máxima.

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

G) Cuerpos Volados

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

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

H) Parcelaciones y Segregaciones

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

15.3.1.2 Condiciones de Uso

A) Uso Residencial

Permitidas todas las clases y categorías.

B) Uso Dotacional

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

C) Uso de Industria y Extractivo

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

D) Agropecuario

Prohibido.

15.3.1.3 Condiciones Estéticas

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

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

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

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

	PGOU POTES	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	100 m ²	4.074 m ² (antes de vial) 3.699,61m ² .(después de vial)
L. min. Fachada	8 m.	<8 m.
Edificabilidad	La definida por las alineaciones	
Ocupación	La definida por las alineaciones	
Alineaciones	3 m.	3 m.
Separación eje N-621	En función de las edificaciones consolidadas art. 6.4.3.2 Normativa PGOU Potes. <i>"En los Suelos Urbanos colindantes con la N-621, con edificaciones consolidadas, la línea de edificación se situará coincidente con las alineaciones de los edificios existentes o con la que se definan en este Plan General".</i>	
Sep. Edificaciones	6 m.	6 m.
Altura edificación	B+2+BC	B+2+BC
Altura cornisa	8.90 m.	8.90 m.
Altura cumbre	12.00 m.	21.00 m.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Objeto y finalidad del Estudio de Detalle

Su objeto es el establecimiento de alineaciones, rasantes y volumetría.

2.2 Conveniencia y oportunidad de su redacción.

El Estudio de Detalle se redacta con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 12.3.2 *Planeamiento complementario* del PGOU de Potes.

2.3 Descripción general de la ordenación propuesta.

Se proyecta construir una edificación cuyo uso principal será el residencial, cuya edificabilidad venga impuesta, según ordenanzas, por las alineaciones de parcela, fondo máxima, altura máxima y separación entre edificios.

A la parcela se accede en la actualidad desde la C/ San Roque (CN 621) situado al norte de la parcela, acceso que no se usará ya que estos se harán desde el nuevo vial que se abre entre las fincas "Prado San Roque" y "La Birria" y desde el Camino Viejo Ojedo Potes. Desde estos se accederá directamente a las distintas plantas de garaje situado bajo rasante, así como al acceso exterior a las viviendas y las plazas de aparcamiento en superficie.

En los planos que se adjuntan se definen las rasantes y volúmenes orientativos que indican la dimensión máxima de las edificaciones a desarrollar.

Como se puede observar en la documentación gráfica, las rasantes de la actuación vienen definidas por los tres viales que circundan la parcela en sus límites norte (CN 621), sur (Camino Viejo) y oeste (nuevo vial).

La ordenación que se pretende, persigue como fin, conseguir una relación adecuada entre la superficie libre de la parcela y la ocupada por la edificación, para ello los cuerpos de la edificación más importantes se desarrollarán perpendiculares a la CN. 621 .

2.4 Desarrollo del nuevo vial

El desarrollo del nuevo vial entre las fincas "Prado San Roque" y "La Birria" queda recogido en el PGOU de Potes, según se recoge en el art. 7.1.1 del PGOU

7.1.1 Suelo Urbano Consolidado

Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se obtendrán mediante expropiación o mediante Convenio Urbanístico, atendiendo al dictado del artículo 142.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior aquellos supuestos en que dentro del suelo urbano consolidado su obtención y ejecución tenga lugar mediante Convenio Urbanístico, señalándose expresamente el vial que discurre entre "La Birria" y "Prado San Roque", cuya obtención y ejecución se articula a través del Convenio Urbanística que ya se encuentra en tramitación.

Las obligaciones contraídas por los propietarios de las fincas afectadas por la apertura del nuevo vial, en relación con la legislación urbanística vigente, quedan recogidas en estos párrafos del convenio.

III.- Que de acuerdo a lo estipulado en el art. 144 de la LS/01, la gestión urbanística de dichas propiedades será asistemática, mediante actuaciones aisladas, ya que para que las fincas adquieran la condición de solar los propietarios únicamente deben completar la urbanización y los servicios necesarios, y ceder al Municipio los terrenos destinados a viales afectados por las alineaciones establecidas por el planeamiento.

Las fincas objeto del presente convenio tienen perfectamente definidas las alineaciones oficiales, por lo que no se precisa ninguna operación de normalización de fincas, sino únicamente la cesión y urbanización de las aceras exteriores así como del vial interior público que longitudinalmente cruza y divide las mismas.

IV.- Que es interés del Ayuntamiento de Potes, y motivo del presente convenio, que además de las obligaciones impuestas por el art. 101 y 144 de la Ley 2/2001 para que las fincas tengan la consideración de solar, sus propietarios estén obligados mutua y recíprocamente, y con carácter previo a la obtención de licencia de edificación, a ceder y urbanizar íntegramente el vial interior público que limita y divide las fincas, en toda su superficie, de forma que los firmantes del presente convenio urbanístico queden obligados frente a la Corporación Municipal, a ceder y urbanizar completamente la totalidad del vial definido por el planeamiento con carácter previo a su Aprobación Provisional, y como condición impuesta desde el mismo a la obtención de licencia de edificación.

Se pretende así que las fincas de los comparecientes cumplan todos los deberes exigidos por el art. 98 a) de la Ley del Suelo, a pesar de la gestión asistemática del planeamiento, y que ninguno de los propietarios pueda suspender la cesión y urbanización completa de dicho vial interior, asegurando, de esta forma, el Ayuntamiento de Potes, las condiciones de conectividad suficientes que han sido proyectadas desde el planeamiento.

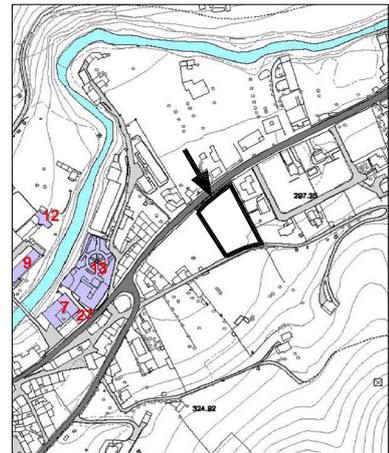
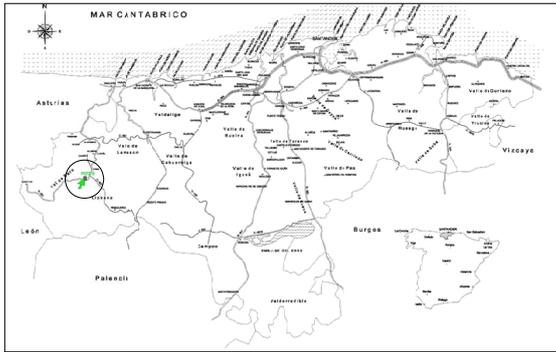
Santander 29 de diciembre de 2005

La promotora: **Matillas S.A.**

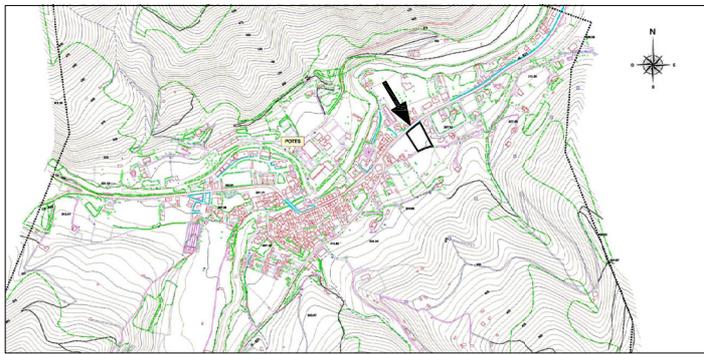
El Arquitecto:

Representados por: **D. Jesús Alles Gutiérrez**

Ángel Cano Caraballo



ESCALA: 1/5.000



ESCALA: 1/10.000

1

ESTUDIO DE DETALLE "PRADO SAN ROQUE"
C/ SAN ROQUE 22, POTES CANTABRIA

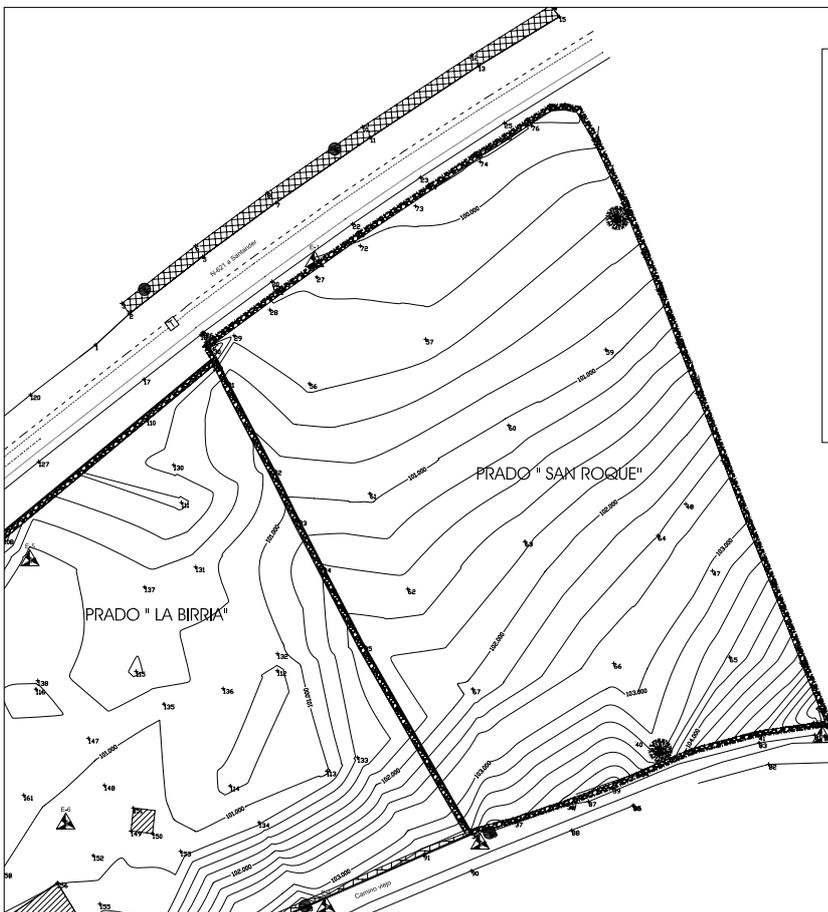
SITUACIÓN

PROMOTOR:
ARQUITECTO

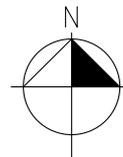
MATILLAS
ANGEL CANO CARABALLO

ENERO 2006

E =



	EDIFICIOS
	MURO MAMPOSTERIA
	BORDILLO ACERA
	LIMITE PARCELA "SAN ROQUE"
	LIMITE PARCELA "LA BIRRIA"
	ARBOL
	ESTACIONES
	FAROLAS
	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
	BOCA DE INCENDIOS
	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
	RED DE TELEFONIA EXISTENTE
	ARQUETA DE TELEFONIA



SUPERFICIE BRUTA DE PERCELA = 4.074 m²

2

ESTUDIO DE DETALLE "PRADO SAN ROQUE"
C/ SAN ROQUE 22, POTES CANTABRIA

TOPOGRÁFICO, PARCELA

PROMOTOR:
ARQUITECTO

MATILLAS
ANGEL CANO CARABALLO

ENERO 2006

E = 1:400

