

MARTES, 27 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 246

AYUNTAMIENTO DE REINOSA

CVE-2016-11197 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle para instalación de ascensor en calle Mallorca, 29. Expediente 593/2016.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 1 de diciembre de 2016, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para la instalación de un ascensor en la calle Mallorca, número 29, de Reinosa, promovido por la Comunidad de Propietarios del edificio número 29 de la calle Mallorca (representada por doña Marta García Ibáñez).

En dicha aprobación se incluye Memoria y siete Planos: Plano A00: Situación-emplazamiento; Plano A01: Estado actual - Delimitación de la actuación; Plano A02: Estado actual - Alineaciones y alturas; Plano ED01: Estudio de detalle - Alineaciones y alturas; Plano C01: Estado actual - Instalaciones Generales; y Plano C02: Estudio de detalle - Instalaciones Generales.

La Memoria queda redactada en los siguientes términos:

"1 ANTECEDENTES

1_01_ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle en virtud del encargo realizado por la Comunidad de Propietarios Mallorca 29 de Reinosa, para la ejecución del trabajo denominado "Estudio de Detalle Mallorca 29", referido al edificio sito en le Calle Mallorca nº 29 de Reinosa.

1_02_ARQUITECTOS AUTORES

Este Estudio de Detalle ha sido redactado por los siguientes arquitectos:

M_Rosa Vega Balbuena, colegiada nº 1296 del COAA.

Con domicilio en C/ Sabino Fernández Campo, nº 4, 1 ºD, 33011, de Oviedo.

David Ángel de la Vega Carrasco, colegiado nº 3095 del COACYLE y habilitado nº 5658 del COAA.

Con domicilio en C/General Almirante, nº 5, 3ºD, 47003, de Valladolid.

Y en nombre de la Sociedad Profesional Vertical Arquitectura y Urbanismo S.L.P., colegiada nº 9282 del COAA.

Con domicilio en C/ Sabino Fernández Campo, nº 4, 1 ºD, 33011, de Oviedo.

1_03_DELIMITACIÓN

El Estudio de Detalle comprende los terrenos situados en la parte trasera del edificio situado en la Calle Mallorca nº 29 en una zona de uso privado de comunicación y acceso a las plazas de garaje ubicadas en la planta baja del edificio, tanto del edificio objeto como de los colindantes, con los que forma un bloque lineal aislado.

La delimitación física y espacio abarcado se recoge en el plano A02 correspondiente al presente Estudio de Detalle.

MARTES, 27 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 246

1_04_OBJETO Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La solicitud de información sobre las posibilidades de instalación de ascensor por parte de la comunidad de propietarios del edificio nº 29 de la Calle Mallorca de Reinosa contempla las obras necesarias para conseguir la supresión de barreras arquitectónicas. Tras visita y medición de los espacios, se comprueba que para la instalación de ascensor por las zonas comunes se hace necesaria la demolición y posterior reconstrucción de la escalera general con salida de volumen adosado a la fachada trasera, existiendo imposibilidad técnica de ejecución por las zonas comunes en el interior del edificio.

Vistas las necesidades y condiciones impuestas por la:

"MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 24:

MODIFICACIÓN DE ALGUNOS ARTÍCULOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE REINOSA RELACIONADOS CON LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES CONSTRUIDOS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 11.1.1.4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1. - TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

11.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano

1. En Suelo Urbano, el Plan General podrá desarrollarse a través de Planes Especiales de Reforma Interior. Cuando se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana o unidad de ejecución de acuerdo con lo previsto por este Plan General, podrán tramitarse Estudios de Detalle.

2. En los supuestos en que el Plan General determine Unidades de Ejecución, será necesario redactar un Estudio de Detalle, cuando así lo señale la ficha correspondiente, para precisar las determinaciones urbanísticas comprendidas en dichas áreas de gestión.

2.2. - MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Dado que existen en el municipio numerosos edificios que tienen agotada su edificabilidad (especialmente en la Zona de Protección Ambiental), y que instalar en ellos un ascensor a veces supone crear un nuevo espacio con el consiguiente aumento de la superficie edificada, debe considerarse que la implantación de un ascensor en una edificación existente representa la incorporación de una instalación necesaria, constituyendo un servicio esencial para la funcionalidad de las viviendas. Por lo tanto, la superficie necesaria para llevar a cabo esta instalación no supondrá un aumento de la superficie edificable, por lo que podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el Planeamiento. A tal efecto, debe considerarse instalación del ascensor el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten inevitablemente necesarios para su normal funcionamiento (escalera, pasillos, sala de máquinas, etc.).

En algunas ocasiones, este aumento de la superficie construida del edificio será hacia la cubierta o hacia algún patio interior, en otros será hacia la vía pública a partir de la planta primera (en voladizo), pero podrá haber otras en que el aumento de superficie sea desde la planta baja, ocupando parte de la vía pública. Esto tendrá como consecuencia que se modificarán las alineaciones actuales y los planos de fachada, cambiando sus líneas de edificación, por lo que pueden quedar Fuera de Ordenación.

MARTES, 27 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 246

En estos casos será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle que resuelva tanto el aumento de edificabilidad como la modificación de la alineación del edificio y el posible Fuera de Ordenación.

Para ello, se propone un nuevo apartado del artículo 11.1.1.4.

2.3. - NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

11.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano

1. En Suelo Urbano, el Plan General podrá desarrollarse a través de Planes Especiales de Reforma Interior. Cuando se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana o unidad de ejecución de acuerdo con lo previsto por este Plan General, podrán tramitarse Estudios de Detalle.

2. En los supuestos en que el Plan General determine Unidades de Ejecución, será necesario redactar un Estudio de Detalle, cuando así lo señale la ficha correspondiente, para precisar las determinaciones urbanísticas comprendidas en dichas áreas de gestión.

3. En los supuestos de instalación de ascensores en edificios existentes que necesiten ocupar parte de la vía pública, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que especifique cuáles pasan a ser las nuevas alineaciones y rasantes del edificio, el volumen añadido (con indicación de superficie y altura), su accesibilidad, los materiales usados en las nuevas fachadas (que deberán estar perfectamente integrados con el edificio), y la minuciosa descripción de las instalaciones o servicios públicos existentes en la vía pública que deben ser protegidos o desviados. A estos solos efectos de facilitar la instalación del ascensor, debe considerarse que la superficie necesaria para ello no supondrá un aumento de la superficie edificable ni de la edificabilidad del edificio en el caso de que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el Plan."

Por tanto, para dar cumplimiento a este apartado, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle para posibilitar la instalación de ascensor en el mencionado edificio. La documentación aportada tiene por finalidad establecer el señalamiento de alineaciones que determinen el área de movimiento en la que puede disponerse la instalación de ascensor, y ello sin alteración básica del ordenamiento y general volumétrico y aprovechamiento actual, permite la inclusión en la envolvente del edificio existente de elementos de comunicación vertical, que den satisfacción a una demanda social, consiguiendo una accesibilidad total en el inmueble, en el recorrido hasta las viviendas.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2_1_PREÁMBULO

Se redacta el presente documento, atendiendo a lo dispuesto en el art. 11.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano Modificado del PGOU de Reinosa; art. 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y art. 65 y 66 del RP-78, sin alterar en modo alguno cualquiera de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, que una vez aprobado, es el marco infranqueable donde desarrollar posteriores documentos de planeamiento como el presente.

A estos efectos, La Ordenanza n° 2 del PGOU de Reinosa, en relación a la edificación, se califica como: "Ordenación Actual"

El cumplimiento de las determinaciones y previsiones del PGOU se justifica en la presente Memoria, quedando supeditada a la misma, cualquier cuestión que pudiera ser interpretada como contradictoria en el seno del Estudio de Detalle.

MARTES, 27 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 246

Es por tanto, que se contempla en el Estudio de Detalle la edificación ubicada en el n° 29 de la Calle Mallorca de Reinoso, para conseguir la accesibilidad total en el inmueble.

3_DETERMINACIONES Y PREVISIONES ESTABLECIDAS POR EL PGOU DE REINOSA PARA EL ÁMBITO DELIMITADO "COOPERATIVA DE VIVIENDA JULIÓBRIGA EN BARRIO MALLORCA"

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Reinoso, y de acuerdo con la Ficha Específica de la edificación, sitúan el inmueble delimitado para el E.D. dentro de los límites de Suelo Urbano, clasificándolo como zonificación: "Ordenanza 2: Ordenación Actual" para lo que establecen en su Normativa su definición y las condiciones Generales de Ordenación, recogido en el artículo VIII.2.2. ORDENANZA N° 2. O.A. ORDENACIÓN ACTUAL.

Por otra parte, el artículo Modificado 11.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano en su punto 3 que hemos expuesto anteriormente establece que para los supuestos de instalación de ascensores en edificios existentes que necesiten ocupar parte de la vía pública, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que especifique cuáles pasan a ser las nuevas alineaciones y rasantes del edificio, el volumen añadido (con indicación de superficie y altura), su accesibilidad, los materiales usados en las nuevas fachadas (que deberán estar perfectamente integrados con el edificio), y la minuciosa descripción de las instalaciones o servicios públicos existentes en la vía pública que deben ser protegidos o desviados; la superficie necesaria para la instalación de ascensor no supondrá un aumento de la superficie edificable ni de la edificabilidad del edificio en el caso de que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el Plan.

3_1_DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN

El artículo Modificado 11.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano en su punto 3, expuesto anteriormente establece que para los supuestos de instalación de ascensores en edificios existentes que necesiten ocupar parte de la vía pública, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que especifique cuáles pasan a ser las nuevas alineaciones y rasantes del edificio, el volumen añadido, su accesibilidad, los materiales usados en las nuevas fachadas (que deberán estar perfectamente integrados con el edificio), y la minuciosa descripción de las instalaciones o servicios públicos existentes en la vía pública que deben ser protegidos o desviados; la superficie necesaria para la instalación de ascensor no supondrá un aumento de la superficie edificable ni de la edificabilidad del edificio en el caso de que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el Plan.

4_ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

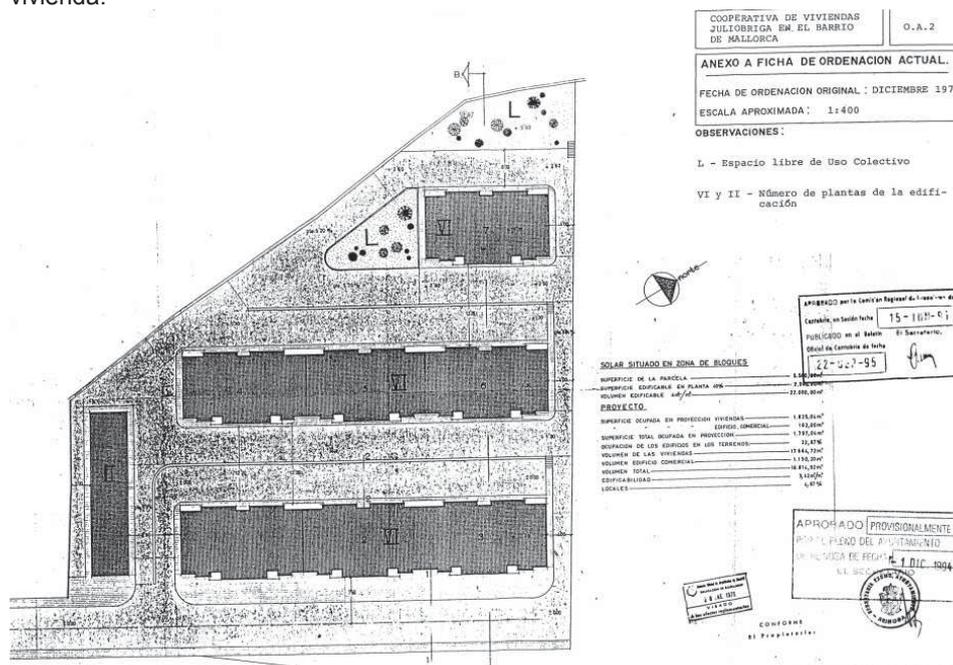
El ámbito delimitado "COOPERATIVA DE VIVIENDA JULIÓBRIGA EN BARRIO MALLORCA", presenta una estructura parcelaria compuesta por una calle de acceso, llamada C/ Mallorca que da servicio a los diferentes bloques; en el caso de la edificación objeto del presente Estudio de Detalle, existe un vial lateral que da paso a la parte trasera de la edificación, donde se ubican en planta baja parte de los aparcamientos de las viviendas.

Forma parte de un grupo de edificios compuestos de 3 bloques de idéntica tipología, dos de los cuales albergan tres portales diferenciados y otro con un único portal; todos son edificaciones lineales abiertas y están numerados con los n°s 29, 31,33, 35, 37, 39 y 41, con una zona adosada al lateral de uno de los bloques y otra en

MARTES, 27 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 246

la parte superior del ámbito, definidas como Espacio Libre uso colectivo. El resto de suelo, entorno a los edificios, como viales de acceso cuyo mantenimiento corre a cargo de la Comunidad de propietarios.

En el borde inferior del ámbito, se encuentra incluida una edificación (Calle Mallorca nº 27) de distinta tipología con uso en parte de almacén, aparcamiento y de vivienda.



5 TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS DEL ÁMBITO DELIMITADO.

La topografía del terreno está definida por una calle de distribución (Calle Mallorca) a las distintas edificaciones, en pendiente, con un vial secundario de acceso a la parte trasera del primero de los bloques, que permite el acceso rodado a las plazas de aparcamiento de esta zona. La pendiente de la calle provoca que la planta baja de la segunda de las edificaciones se encuentre aproximadamente a la altura de la planta primera del primer bloque. En conjunto posee una orientación Este-Oeste de las piezas habitables.

El presente Estudio de Detalle no versa sobre la modificación en la volumetría general, si no en el edificio situado en el nº 29 de la Calle Mallorca. En su caso procederá la modificación de los espacios en el ámbito afectado de la parte trasera del inmueble, por otra parte, no es previsible actuaciones sobre otros extremos.

6 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

6_1 ANTECEDENTES

La solicitud de información sobre las posibilidades de instalación de ascensor por parte de la comunidad de propietarios del edificio nº 29 de la Calle Mallorca de

CVE-2016-11197

MARTES, 27 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 246

Reinosa contempla las obras necesarias para conseguir la supresión de barreras arquitectónicas. Tras visita y medición de los espacios, se comprueba que para la instalación de ascensor por las zonas comunes se hace necesaria la demolición y posterior reconstrucción de la escalera general con salida de volumen adosado a la fachada trasera, existiendo imposibilidad técnica de ejecución por las zonas comunes en el interior del edificio.

6_2_SOLUCIÓN ADOPTADA

Aceptada como la mejor posibilidad técnica la ubicación del ascensor por el exterior del edificio, ya que es la que consigue un ascensor de mayores dimensiones, con puertas automáticas en las plantas, el presente Estudio de Detalle supone además la accesibilidad total para las viviendas del inmueble, por lo que considerando lo dispuesto en el artículo Modificado 11.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano en su punto 3, procede la aprobación de un Estudio de Detalle en el que se permite modificar la alineación exterior puntualmente y adoptar el nuevo volumen edificado, entendiéndose siempre que la instalación pretendida no supone incremento al volumen residencial edificado, ni genera aprovechamiento alguno al tratarse de una instalación vertical de comunicaciones dispuesta para mejorar la accesibilidad a las viviendas ya existentes.

La nueva alineación exterior recoge dentro de la edificación el espacio exterior necesario para la instalación que se precisa en un rectángulo delimitado en el ancho por la distancia entre los salientes en voladizo de las viviendas en la parte trasera y un fondo máximo de 1,50 m desde la línea de fachada, 65 cm desde los vuelos de las viviendas. Se mantiene el acceso existente en la fachada delantera del inmueble, tal como se refleja en el plano anexo correspondiente.

7 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

En orden a la clasificación y la calificación del suelo señalados, en el apartado 2º de la presente memoria y las condiciones de ordenación y volumen recogidas para el mismo, caben las siguientes determinaciones:

- Los usos, zonas, alturas, volumen edificado etc ... permanecerán según el estado actual.
- La modificación de volumen precisa de la redacción de un Estudio de Detalle que contemple las actuaciones a realizar.
- No se podrá construir un volumen o un número de viviendas mayor que el existente.

Considerando que el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad reajustar el señalamiento de alineación exterior, sin que se modifique la ordenación del volumen edificado actual, se redacta el siguiente cuadro justificativo del cumplimiento de las determinaciones:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	S/ ORDENANZA	S/ E. DETALLE
ZONA	Ordenación Actual. 2	Ordenación Actual. 2
USO	Residencial	Residencial
Nº VIVIENDAS	8 viviendas	8 viviendas
ALTURA MÁXIMA	VI plantas	V plantas
FONDO MÁXIMO	S/ Actual	S/ Actual
VUELOS	S/ Actual	S/ Actual
EDIFICABILIDAD	S/ Actual	S/ Actual *
ALINEACIONES	S/ Actual	S/Estudio Detalle **
OCUPACIÓN	Edif. actual	Edif. actual + 2.75 m ² (x planta)

CVE-2016-11197

MARTES, 27 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 246

* Debe entenderse que una instalación de ascensor no incrementa la edificabilidad, al no generar mayor aprovechamiento residencial, e incluso a efectos urbanísticos no computa como superficie edificable. Igualmente no altera para nada las superficies construidas en las viviendas actuales ni en el número de las mismas (8 viviendas).

** El presente Estudio de Detalle habilita sobre los volúmenes existentes y adosado a la alineación; "área de movimiento" concreta en la que se admitirá la instalación de un ascensor, todo ello en basto a lo dispuesto.

Se cumplen todas las determinaciones del Planeamiento en el ámbito del Estudio de Detalle, una vez aprobado el mismo.

8_NORMATIVA: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

En aplicación del artículo 11.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano

3. [...] *los materiales usados en las nuevas fachadas (que deberán estar perfectamente integrados con el edificio) [...].*

Se busca fijar las condiciones estéticas que han de regir para la colocación en la fachada posterior el nuevo cuerpo vertical que alojará el ascensor y su incidencia en la estética de la edificación actual.

- Como criterio general, y de acuerdo a las condiciones estéticas y materiales de la edificación existente, se trata de buscar un modelo unitario para el conjunto de la fachada. Se evitarán los revestimientos cerámicos y de composición inadecuada.

- Como materiales de acabado, se utilizarán preferentemente carpinterías de aluminio según colores y tonalidades existentes.

Se propone este modelo de actuación concreta para dignificar el conjunto edificado evitando y aligerando el impacto sobre lo edificado, siempre que el Ayuntamiento los apruebe específicamente, para lo que deberá aportarse documentación técnica y fotomontaje que definan con claridad la propuesta.

- El proyecto de instalación deberá incluir alzado a escala mínima 1:100 con relación de detalle de las soluciones adoptadas y el material a emplear, y justificación del cumplimiento de las Condiciones Estéticas señaladas.

9_DETERMINACIONES DE GESTIÓN

Dadas las características y contenidos del presente Estudio de Detalle, no se precisa de gestión para la distribución de aprovechamiento.

Para el desarrollo de las determinaciones y objetivos del mismo, debe señalarse que el suelo ocupado por la nueva instalación de ascensor es privado.

10_EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS AFECTADOS

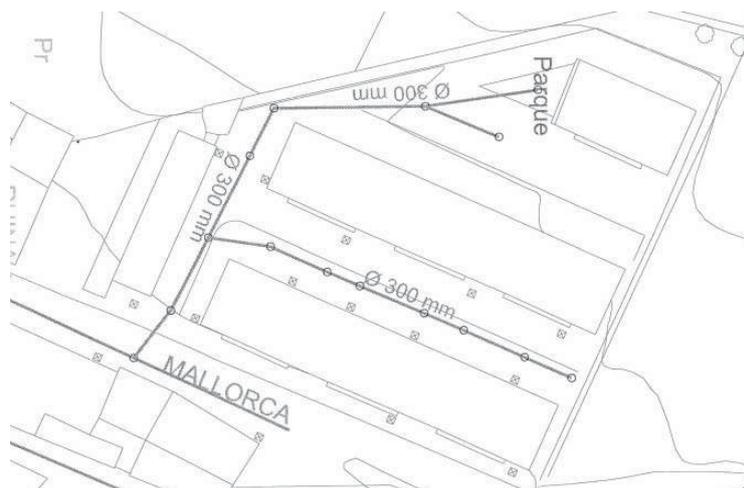
En el Estudio Detalle se recogen las zonas de actuación y servicios municipales afectados, que se verán alterados por la nueva instalación.

Estas obras de modificación de servicio y aceras públicas, será a cargo de la Comunidad de Propietarios solicitante de la instalación, para lo que prestarán las garantías necesarias en cada caso.

En visita realizada se comprueba la existencia de una arqueta en la parte trasera de la edificación que se vería afectada por las obras de instalación de ascensor que se trata de una arqueta eléctrica. Tras consulta a los Servicios Municipales de aguas, se

MARTES, 27 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 246

nos facilita el plano de la instalación existente, donde también se refleja este elemento. La tubería de saneamiento se encuentra en la parte central del vial de acceso y no se vería afectada por las obras.



Por tanto, se procederá al desplazamiento de la arqueta eléctrica, ubicándola en el lateral del nuevo volumen adosado, rodeando con el cableado el nuevo hueco del ascensor, garantizando el correcto funcionamiento de la instalación, tras comprobar la disposición existente de los elementos. Se refleja gráficamente en el plano correspondiente.

Por otra parte, en la fachada trasera, en la pared de cierre del núcleo de la escalera actual, se encuentra una luminaria exterior de propiedad municipal; esta se desplazará a la pared trasera del nuevo hueco del ascensor, colocando el cableado alrededor del mismo.

11_ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD

En relación a lo dispuesto por el art. 70 del D.L. 1/2004 de 22 de abril, TROTU, el presente Modificado de Estudio de Detalle se adecúa a la finalidad y determinaciones del mismo al señalarse:

- El Estudio de Detalle incluye los documentos justificativos de los extremos que versa según lo establecido en el art. 61 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- El reajuste de alineaciones no afecta a Sistemas Generales y no disminuye la superficie destinada a espacio libre -jardín- ni supone un incremento al aprovechamiento existente.
- No se incrementa el número de alturas máximas ni la densidad de población, ni el uso existentes.
- En ningún caso ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

SANTANDER, Julio de 2016."

Lo que se publica en cumplimiento del artículo 84 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, a efectos de su entrada en vigor.

CVE-2016-11197

MARTES, 27 DE DICIEMBRE DE 2016 - BOC NÚM. 246

Contra el acuerdo de aprobación definitiva podrá interponerse recurso de reposición potestativo ante el Pleno del Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a contar desde la publicación de este anuncio. Asimismo, 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 a contar desde la publicación de este anuncio.

Reinosa, 7 de diciembre de 2016.

El alcalde-presidente,
José Miguel Barrio Fernández.

2016/11197

CVE-2016-11197