

MIÉRCOLES, 29 DE MARZO DE 2017 - BOC NÚM. 62

## AYUNTAMIENTO DE REINOSA

**CVE-2017-1690** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la instalación de un ascensor en la calle Ciudad Jardín, número 5.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2017, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para la instalación de un ascensor en la calle Ciudad Jardín, número 5, de Reinosa, promovido por la Comunidad de Propietarios del edificio número 5 de la calle Ciudad Jardín (representada por doña Montserrat Valbuena Baldeón).

En dicha aprobación se incluye Memoria y nueve Planos: Plano A00: Situación-emplazamiento; Plano A01: Estado actual - Delimitación de la actuación; Plano A02: Estado actual - Alineaciones y alturas; Plano A03: Plantas - Estado actual; Plano A04: Sección - Estado actual; Plano ED01: Estado de detalle - Alineaciones y alturas; Plano ED02: Plantas - Estudio de detalle; Plano ED03: Sección - Estudio de detalle; 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 Ciudad Jardín 5 de Reinosa, para la ejecución del trabajo denominado Estudio de Detalle Ciudad Jardín 5, referido al edificio sito en la Calle Ciudad Jardín nº 5 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, 1ºD, 33011, de Oviedo.  
David Ángel de la Vega Carrasco, colegiado nº 3095 del COACYLE.  
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, 1ºD, 33011, de Oviedo.

#### 1\_03\_DELIMITACIÓN

El Estudio de Detalle comprende los terrenos situados en la parte delantera del edificio situado en la Calle Ciudad Jardín nº 5 en una zona de uso privado de comunicación y acceso al portal del inmueble en la planta baja del edificio. Forma parte de un conjunto edificatorio de bloques aislados.

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

#### 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 nº5 de la Calle Ciudad Jardín 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 principal, sobre la que vuelca el actual núcleo de comunicaciones, existiendo imposibilidad técnica de ejecución por las zonas comunes en el interior del edificio.

MIÉRCOLES, 29 DE MARZO DE 2017 - BOC NÚM. 62

Vistas las necesidades y condiciones impuestas por el:

**ARTÍCULO MODIFICADO 11.1.1.4**

**11.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano**

[...]

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 el 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.**

Se pretende conseguir la accesibilidad en todas las viviendas, incluidas las existentes en la Planta Baja del inmueble, que en la actualidad poseen seis peldaños previos a las mismas desde el acceso del portal. Además, en la zona exterior existen siete escalones previos al acceso. Por tanto, se proyecta la modificación de las rasantes exteriores, construyendo una rampa en el espacio donde actualmente se encuentran los escalones exteriores y un pequeño tramo de escaleras desde el acceso lateral secundario. No se trata de una ocupación sino una modificación de rasantes que permita conseguir la accesibilidad en todas las viviendas del edificio.

## 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.

Es por tanto, que se contempla en el Estudio de Detalle la edificación ubicada en el n° 5 de la Calle Ciudad Jardín de Reinosa, para **conseguir la accesibilidad total en el inmueble.**

### 3.DETERMINACIONES Y PREVISIONES ESTABLECIDAS POR EL PGOU DE REINOSA PARA EL AMBITO DELIMITADO BLOQUES DE CONSTRUCCIONES NORTE

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Reinosa, 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. ORDENACION ACTUAL

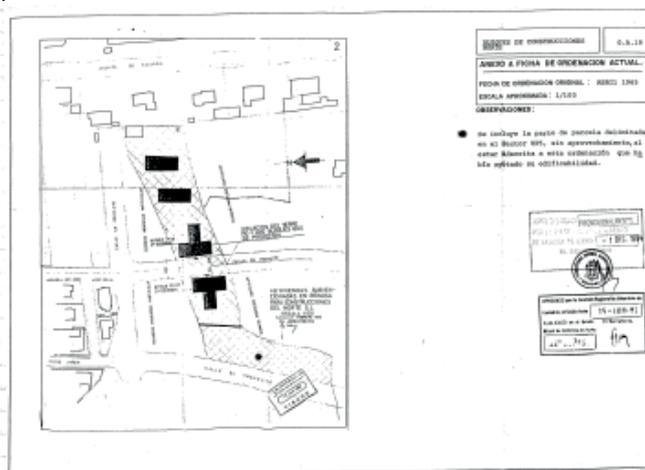
Por otra parte, el artículo Modificado **11.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano** en su punto 3 que hemos expuesto anteriormente establece que para los supuestos de instalación de ascensores en edificios existentes que necesiten ocupar parte de la vía pública, deberá tramitarse un Estudio de Detalle 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, así como las modificaciones de rasantes necesarias para conseguir la accesibilidad en el inmueble; 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.

MIÉRCOLES, 29 DE MARZO DE 2017 - BOC NÚM. 62

#### 4\_ ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito delimitado BLOQUES CONSTRUCCIONES NORTE, presenta una estructura parcelaria compuesta por una calle de acceso, llamada C/ Ciudad Jardín 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 semisótano, los aparcamientos de las viviendas.

Forma parte de un grupo de edificios compuestos de 4 bloques con dos tipologías diferentes y dos bloques de cada una de ellas, albergando cada una de las edificaciones en todos los casos un nico portal; la tipología del inmueble objeto del presente Estudio de Detalle es de bloque lineal abierto y aislado, con espacio libre alrededor de la edificación. Previo al acceso, desde la zona de aparcamiento interior de la parcela, existe un tramo de escalera exterior.



#### 5\_ TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS DEL ÁMBITO DELIMITADO.

El sector del que forma parte esta dividido por la Calle Ciudad Jardín, encontrándose una de las edificaciones en la zona Oeste del sector, y los tres bloques restantes en la zona Este; a estos últimos se accede desde una calle de distribución que parte de la Calle Ciudad Jardín y que discurre por el lateral de los bloques dando acceso a las zonas intermedias de aparcamiento y a los garajes privados que se encuentran en la planta semisótano de las edificaciones.

La pendiente de la calle lateral provoca el escalonamiento de las edificaciones. 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 n° 5 de la Calle Ciudad Jardín. En su caso procederá la modificación de las rasantes en el ámbito afectado de la parte delantera del inmueble por donde tiene su acceso para conseguir la accesibilidad total 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 n°5 de la Calle Ciudad Jardín de Reinosa contemplan 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 principal, 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, incluso las situadas en la Planta Baja, donde existen varios escalones previos a las mismas, por lo que considerando lo dispuesto en el artículo Modificado

MIÉRCOLES, 29 DE MARZO DE 2017 - BOC NÚM. 62

**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, **entendiendo 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 que permita albergar el nuevo hueco del ascensor y parte del núcleo de comunicaciones con unas dimensiones de 3,00 m máximos de ancho y 3,00 m de fondo desde la línea de fachada. Se genera un nuevo acceso, desplazando el existente para permitir el paso hacia las zonas comunes desde el exterior, tal como se refleja en el plano anexo correspondiente. Así mismo, se modifican las rasantes exteriores adyacentes, suprimiendo los escalones existentes, construyendo una rampa y un pequeño tramo de escalones desde el acceso lateral secundario.

#### 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. 19	Ordenación Actual. 19
USO	Residencial	Residencial
Nº VIVIENDAS	18 viviendas	18 viviendas
ALTURA MÁXIMA	VII plantas	VI plantas
FONDO MAXIMO	S/ Actual	S/ Actual
VUELOS	S/ Actual	S/ Actual
EDIFICABILIDAD	S/ Actual	S/ Actual *
ALINEACIONES	S/ Actual	S/ Estudio Detalle 1
OCUPACIÓN	Edif. actual	Edif. actual + 3,00x3,00 m(x planta)

\* 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 (18 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 base 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 principal 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.

MIÉRCOLES, 29 DE MARZO DE 2017 - BOC NÚM. 62

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.

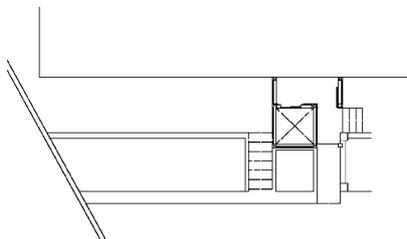
#### 10\_EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS AFECTADOS

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

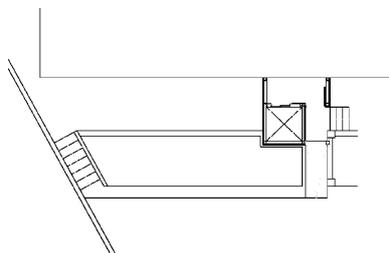
Estas obras de modificación de servicio y aceras públicas, será a cargo de la Comunidad de Propietarios solicitante de la instalación, para lo que prestarán las garantías necesarias en cada caso.

Por tanto, para conseguir la accesibilidad total en el edificio, y dada la existencia de un tramo de escalera exterior de siete peldaños, se plantea la modificación de rasantes con la construcción de una rampa y un tramo de escaleras desde el lateral, acceso secundario a la edificación, en la zona adyacente del nuevo volumen adosado, tal como se refleja en el plano correspondiente. No se trata de una ocupación, sino una modificación de rasantes.

Por otra parte, en el lateral izquierdo del hueco del ascensor, para conseguir la continuidad del recorrido en esta zona, se pretende la construcción de un nuevo tramo de escalera exterior, para el cual se proponen dos posibilidades; la primera de ellas sería la construcción de un nuevo tramo adosado al hueco del ascensor, tal como se representa a continuación:



La segunda de las propuestas sería la construcción del nuevo tramo exterior adosado al muro lateral de la finca, tal como se refleja a continuación:



Dejamos a criterio de los Servicios Municipales, la elección de la mejor de las soluciones entre las dos propuestas planteadas.

En cuanto a las instalaciones, en la fachada principal, en uno de los laterales del ncleo de comunicaciones, existe una luminaria exterior, la cual se verá afectada por las obras de instalación de ascensor, por lo que se procederá a su desplazamiento, colocándola en la parte trasera del hueco del ascensor.

MIÉRCOLES, 29 DE MARZO DE 2017 - BOC NÚM. 62

Por otra parte, en visita realizada, se comprueba la existencia de tres arquetas en la parte delantera de la edificación, una de las cuales se vería afectada por las obras de instalación de ascensor. Tras consulta a los Servicios Municipales de aguas, se nos facilita el plano de la instalación existente, donde se refleja que se trata de una arqueta de abastecimiento de agua.



Por tanto, se procederá al desplazamiento de la arqueta de abastecimiento afectada, ubicándola en el lateral del nuevo volumen adosado, conectando la tubería de conexión interior, garantizando el correcto funcionamiento de la instalación, tras comprobar la disposición existente de los elementos. Se refleja gráficamente en el plano correspondiente.

#### 11\_ADECUACION A LA LEGALIDAD

En relación a lo dispuesto por el art. 61 de la Ley 2/2001 de 25 de Junio, el presente 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, septiembre 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.

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, 14 de febrero de 2017.

El alcalde-presidente,  
José Miguel Barrio Fernández.

2017/1690

CVE-2017-1690