

AYUNTAMIENTO DE REINOSA

CVE-2013-6374 *Aprobación definitiva de la modificación puntual 20 del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 4 de abril de 2013, aprobó definitivamente la Modificación Puntual n.º 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa.

En dicha aprobación se incluye Memoria, con Objeto de la Modificación (1), Análisis de la situación actual de las instalaciones (2), Justificación y motivación de la necesidad de modificación - Alternativas de uso (3) y Descripción de la solución adoptada (4), Anexo Documental (Fotografías, Ficha catastral y Escritura de cesión, Ordenanza nº 3 - Edificación abierta, Estudio de la adecuación de la propuesta al entorno, Justificación de la inexistencia de plusvalías) y Anexo Cartográfico (Situación, Calificación del suelo (estado actual), Calificación del suelo (modificado), Calificación sobre cartografía digital).

La Modificación (Memoria incluida) queda redactada en los siguientes términos:

1.- Objeto de la modificación.

La modificación puntual tiene por objeto hacer posible la construcción de viviendas de protección oficial de promoción pública por la entidad Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria (GESVICAN) en la parcela ocupada por la denominada "Clínica Reinosa".

La puesta en funcionamiento del Hospital Tres Mares en la ciudad de Reinosa ha supuesto el cese de las actividades hospitalarias que se llevaban a cabo en la mencionada clínica, las cuales han pasado a ser desarrolladas en el nuevo centro hospitalario, quedando dichas instalaciones, propiedad de la Comunidad Autónoma, fuera de uso.

En tales circunstancias el Gobierno de Cantabria ha cedido el inmueble con fecha 30 de junio de 2010 a favor de la empresa pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria (GESVICAN), para la ejecución de proyectos relativos a la promoción de viviendas de protección pública o alojamientos protegidos (Acuerdo de Consejo de Gobierno de 13 de mayo de 2010), habiendo quedado inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de Reinosa (inscripción 7, finca n.º 3.588, folio 120, libro 79, tomo 966). De conformidad con sus fines estatutarios y al haberlo así acordado el Gobierno de Cantabria, GESVICAN debe buscar un destino adecuado al inmueble, para lo que se promueve la presente Modificación Puntual del planeamiento urbanístico municipal.

2. Análisis de la situación actual de las instalaciones.

2.1. El entorno urbano.

La Clínica Reinosa se encuentra situada en el número 22 de la avenida de Castilla, frente a las estaciones del ferrocarril de los autobuses, en la parcela de referencia catastral 6812033VN0661S0001MW.

Se trata de una zona céntrica, próxima al Parque de Cupido, que es uno de los elementos singulares de la trama urbana de Reinosa. El frente a la avenida de Castilla está ocupado por viviendas unifamiliares, emplazadas en parcela amplia, que responden a un modelo de Ciudad Jardín. Aunque en algún caso el estado de conservación sea deficiente, se trata de construcciones de gran calidad, con muros de piedra en muchos casos y cierres y ajardinamiento cuidados.

Salvada esta primera línea de edificaciones de interés (el vigente Plan General de Ordenación Urbana protege la mayor parte de ellas en nivel de "protección estructural"), nos encontramos, al Norte de la parcela que nos ocupa y lindando con ella, con una promoción de viviendas de mediados de los años sesenta, que llegan a alcanzar las 7 plantas; al Sur la

JUEVES, 2 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 82

parcela linda con otra finca de interés, la Casa del Pueblo (sede del sindicato UGT) y al Oeste con un espacio libre que la separa de la calle Ciudad Jardín.

Como complemento a lo expuesto, se remite al Anejo-1 de este documento (fotografías).

2.2. Características de la parcela y sus edificaciones.

La parcela tiene una superficie, según Catastro, de 4.155 m², con una superficie construida de 3.707 m², distribuida en cuatro plantas. Está abierta al lindero Este (avenida de Castilla) y cerrada por los restantes vientos.

La edificación es resultado de dos intervenciones: una primera (año 1976, según la ficha Catastral), en la que se construye un edificio de 750 m² de planta rectangular y cuatro alturas (3.000 m² edificados total); y una segunda construcción, llevada a cabo en este siglo, consistente en un anexo de 707 m² desarrollados igualmente en cuatro alturas. Por tanto la superficie construida en la actualidad es de 3.707 m².

Según la información suministrada por la propiedad, en la parte antigua del edificio (que constituye el 81% de la superficie edificada total) se han detectado problemas de aluminosis, por lo que se aconseja su demolición.

Como consecuencia tanto de la topografía natural del terreno como del cajeadado efectuado para asentar las edificaciones, la parcela esté hundida unos cinco metros respecto de la zona verde con la que linda al Oeste y mantiene una rasante casi coincidente con la de la calle Héroes de la Guardia Civil que, en la actualidad, muere contra el lindero Sur de nuestra parcela.

El acceso a la parcela desde la Avenida de Castilla se realiza aproximadamente por el centro de su lindero frontal.

2.3. Circunstancias urbanísticas.

La parcela está clasificada como suelo urbano, siendo de aplicación la Ordenanza n.º 7 (Equipamientos y Servicios Urbanos). Se le asigna al uso característico de sanitario asistencial (SE), que tiene una edificabilidad de 0,75 m²/m².

La edificabilidad actual de la parcela es de 0,89 m²/m².

3. Justificación y motivación de la necesidad de modificación. Alternativas de uso.

El origen de esta modificación radica en la necesidad de encontrar un destino adecuado a la parcela donde se situaba la denominada "Clínica Reinosa", satisfaciendo al mismo tiempo de la mejor manera posible los intereses globales de la comunidad y el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 13 de mayo de 2010 por el que se cedía el pleno dominio del inmueble a la sociedad pública GESVICAN para la ejecución de proyectos relativos a la promoción de viviendas de protección pública o alojamientos protegidos. Además, el mantenimiento de la calificación de la parcela como Equipamiento y Servicio Público "Sanitario-Asistencial" carece de sentido habida cuenta que la función de la Clínica Reinosa esta cubierta con creces por medio del nuevo Hospital "Tres Mares" planificado y ejecutado a través de la figura del Proyecto Singular de Interés Regional.

Una primera alternativa analizada ha sido el mantenimiento del carácter dotacional de la parcela (que podría ser en algún aspecto compatible con la ejecución de alojamientos protegidos). Al no haberse detectado necesidades inmediatas de equipamiento público en la medida de las posibilidades de la parcela y de su edificabilidad para tales usos, se ha entendido oportuno optar por una modificación puntual del planeamiento urbanístico que califique la parcela de forma que se pueda satisfacer a corto plazo una demanda real de vivienda pública en el municipio, potenciando que la población joven del municipio fije su residencia en el mismo y no tenga que acabar abandonando el municipio ante las dificultades de poder acceder a una vivienda libre.

Si bien es cierto que en los últimos años se han promovido desde el ámbito público y privado diversas actuaciones en materia de vivienda de protección pública en el municipio de Reinosa, la mayor parte de ellas resultan de escasa entidad y a día de hoy aún se consideran insuficientes para la demanda existente.

CVE-2013-6374

JUEVES, 2 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 82

	Nº viviendas	Régimen	Uso	Año
	64	ESPECIAL	VENTA	2009
	7	GENERAL	ARRENDAM. 25 AÑOS	2010
	28	ESPECIAL	VENTA	2009
	27	GENERAL	VENTA	2010
TOTAL	126			

Calificaciones definitivas en Reinosa (años 2009-2010)

	Nº viviendas	Régimen	Uso	Año
	39	GENERAL	VENTA	2010
	12	ESPECIAL	VENTA	2010
	11	ESPECIAL	ARRENDAM. 25 AÑOS	2010
TOTAL	62			

Calificaciones provisionales en Reinosa (año 2010).

	Opción venta	Opción arrendamiento	Indistinto	
	294	13	58	
TOTAL				365

Demandantes de vivienda en Reinosa (municipio preferente). marzo 2011.

De los datos precedentes se concluye que pese a haberse realizado (o estar en ejecución) 188 viviendas de protección en Reinosa, el Registro de Demandantes aún incluye 365 demandantes de vivienda para el municipio.

Aunque se haya descartado el mantenimiento del uso dotacional para la parcela, creemos oportuno reseñar las posibilidades que, en términos de volumen edificable, permitiría la calificación actual de la misma conforme al Plan General vigente. Del análisis de la Ordenanza n.º 7, Equipamientos y Servicios Públicos resulta lo siguiente:

—Aún cuando la edificabilidad se cifra en 0,75 m²/m², el apartado 2 del art. VIII.2.7.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana permite mantener las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con uso de equipamiento e incluso el apartado 3 del mismo artículo aumentar tales valores al triple, en los casos de ampliaciones o reformas de los existentes en suelo urbano, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

—La altura máxima es de 3 plantas y 10 metros al alero, pudiéndose aumentar hasta 4 plantas y 12 metros al alero, cuando las condiciones del servicio así lo requiriese (art. VIII.2.7.3.3 de las mencionadas Normas Urbanísticas).

Respecto a ocupación de la parcela, sólo se exige un retranqueo a linderos laterales y posterior de la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 4 metros.

JUEVES, 2 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 82

En el caso que nos ocupa, con la altura 3 plantas y 10 metros al alero que la Ordenanza contempla con carácter general y con los retranqueos exigidos, nos lleva a un edificabilidad teórica posible de unos 8.650 m²; es decir, más del doble del volumen actual.

Decidido el cambio de uso, la implantación de viviendas de protección oficial hace necesario modificar la ordenanza de aplicación en el ámbito considerado, de modo que la parcela pase a regirse por alguna de las ordenanzas reguladoras del uso residencial.

La implantación de viviendas unifamiliares de características similares, en cuanto a parcelación y volumen, a las edificaciones del entorno próximo, resulta difícilmente conciliable con el propósito de construir viviendas de protección oficial, sujetas, por tanto, a unas limitaciones en cuanto a superficie y precio de venta.

La edificación colectiva puede llevarse a cabo mediante dos ordenanzas: Edificación según alineación de vial y Edificación abierta.

Del análisis del entorno urbano en el que se sitúa la parcela objeto de esta Modificación Puntual resulta aconsejable situar los nuevos cuerpos edificados por detrás (es decir, más al Oeste) de la prolongación teórica de la calle Héroe de la Guardia Civil), de modo que la imagen desde la Avenida de Castilla se mantenga similar a la actual, lo que descarta la ordenación conforme a alineación de vial, que situaría dichos edificios dando frente a la Avenida, con un retranqueo similar al de los edificios colindantes.

Entendemos, pues, preferible aplicar a la parcela la Ordenanza Nº 3 Edificación Abierta. Las especificaciones de dicha Ordenanza, según las Normas Urbanísticas del PGOU se adjuntan como ANEJO a esta Memoria.

Como puede observarse, la modificación pretendida tiene poco alcance en cuanto a dimensión, ya que el ámbito de la modificación afecta a una superficie aproximada de sólo 4.155 m², y además está justificada en un evidente interés social, ya que permitirá el acceso a las viviendas a los sectores de población más desfavorecidos del municipio de Reinosa. Asimismo, la Modificación no modifica la morfología de la zona al mantenerse las condiciones de alturas de la edificación de la "Clínica Reinosa" y la parcela en la que se plantea dispone, por otra parte, de todos los servicios. No produce por lo tanto la Modificación efecto negativo alguno sobre el planeamiento vigente.

4. Descripción de la solución adoptada.

La Ordenanza de Edificación Abierta establece como edificabilidad máxima neta la de 1,50 m²/m², desarrollada en edificios cuya área de movimiento no exceda de la delimitada por un rectángulo de 40x22 m² y con un número de plantas que se fija en la documentación gráfica del Plan General.

En nuestro caso, por consideraciones de integración en el medio urbano circundante, se ha considerado que el emplazamiento del nuevo edificio deberá ser análogo al existente, dejando libre de edificación la zona más próxima a la Avenida de Castilla, considerándose admisible una altura máxima de cuatro plantas (Baja + 3 + bajocubierta), notablemente inferior a las siete plantas de los bloques adyacentes, y que resuelve de manera semejante a la situación actual la transición entre ambas ordenaciones (las edificaciones unifamiliares del frente de la Avenida de Castilla y los bloques de siete plantas en situación más retrasada).

Se organiza el acceso junto al lindero situado más al Sur, de modo que sea posible la conexión de este vial de acceso con la calle Héroe de la Guardia Civil.

De este modo se mantiene libre de edificación y como espacio libre de uso y dominio público el área ajardinada actual; el traslado del actual acceso central al lindero Sur permite la unificación de dicha área ajardinada.

Con estas condiciones resulta la ordenación de la parcela que se describe en el Plano n.º 4 y que conduce a las siguientes cifras:

Zona residencial (edificación abierta): 2.937 m².

Espacio libre de uso y dominio público: 896 m².

Red viaria (pública): 322 m².

JUEVES, 2 DE MAYO DE 2013 - BOC NÚM. 82

Como quiera que la edificabilidad de la Ordenanza es de 1,50 m²/m², la superficie edificable máxima será: $2.937 \times 1,50 = 4.405,50$ m².

La modificación implica incremento de la edificabilidad residencial, por lo que, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 83 de la LOTRUSCA, la misma requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos ubicar en un entorno razonablemente próximo.

Dicho requisito ha sido flexibilizado por la mencionada Ley de Cantabria 7/2007, al añadir a la redacción original un segundo párrafo de plena aplicación al caso que nos ocupa: en suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas tales cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

La implantación de este volumen edificable exige una previsión de suelo para espacios libres y equipamiento (según art. 83 de la LOTRUSCA) de:

$$20 \times 4.405,50/100 = 881,10 \text{ m}^2 \text{ (espacios libres).}$$

$$12 \times 4.405,50/100 = 528,66 \text{ m}^2 \text{ (equipamiento).}$$

La previsión de mayores espacios libres se satisface con la cesión de los 896 m² de jardines en el frente de la parcela.

En cuanto a la previsión de mayores espacios para equipamiento, se plantea desde la Modificación la cesión al Ayuntamiento de Reinosa de una superficie no inferior a 528,66 m² construidos en la planta baja de los edificios residenciales resultantes.

Teniendo en cuenta la cesión para equipamiento señalada en el párrafo precedente, la superficie máxima edificable para uso residencial es de 3.876,84 m², es decir 39 viviendas, lo que supone un incremento de población (en la hipótesis habitual de ocupación de 3 habitantes/vivienda) de 117 habitantes.

Para evaluar el impacto de este incremento poblacional en los estándares de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos por habitante, debemos tener en cuenta que Reinosa ha pasado de tener 12.852 habitantes en 1996 a 10.277 en 2010; una reducción de 1.509 residentes, que, puesta en relación con el incremento de 117 que cabe esperar de la Modificación aquí considerada, justifica la innecesariedad de aumentar la dotación de Sistemas Generales.

Por último, en relación con lo señalado en el art. 98 e) de la LOTRUSCA, en el ANEJO-5 se justifica la inexistencia de la generación de plusvalías como consecuencia de la Modificación planteada y, por tanto, la improcedencia de la cesión a que se refiere dicho artículo.

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.

La Modificación no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (según establece el artículo 70.2 de dicha Ley).

Contra el instrumento de planeamiento indicado 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, 18 de abril de 2013.
El alcalde-presidente,
José Miguel Barrio Fernández.

2013/6374

CVE-2013-6374