

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

## AYUNTAMIENTO DE REINOSA

**CVE-2016-106** *Aprobación definitiva de las modificaciones puntuales números 23 a 29 del Plan General de Ordenación Urbana.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2015, aprobó definitivamente las modificaciones puntuales números 23 a 29 del Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa.

La aprobación de la Modificación Puntual nº 23 (incorporación del P.S.I.R. "Centro de Atención Especializada. Hospital Tres Mares" al Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa) incluye memoria con (1) antecedentes, (2) objeto y justificación de la modificación, (3) emplazamiento, (4) condicionantes urbanísticos, (5) efectos sobre el planeamiento vigente, (6) ordenación urbanística y (7) planos.

Esta modificación puntual nº 23 queda redactada en los siguientes términos:

### 1.- ANTECEDENTES.

En la localidad de Reinosa funcionó desde el año 1999 un centro hospitalario denominado "Clínica Reinosa", perteneciente a la empresa "HOSPITALES CERVATOS, S.A.", que contó desde sus inicios con un contrato de gestión de servicios de asistencia hospitalaria para la comarca de Campoo - Reinosa, suscrito con la Consejería de Sanidad, Consumo y Servicios Sociales del Gobierno de Cantabria. Este contrato se mantuvo hasta el año 2002, en que el citado centro hospitalario pasó a ser propiedad del Gobierno de Cantabria y gestionado a través de la Fundación "Marqués de Valdecilla" con el nombre "Hospital Campoo".

Dicho hospital presentaba serios déficits estructurales que dificultaban su remodelación integral conforme a los requerimientos normativos actuales. Este motivo, unido a la demanda ciudadana y de los distintos agentes sociales de la comarca, con exigencias más amplias en cuanto a su funcionamiento, persuadió a la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales del Gobierno de Cantabria a desarrollar un Proyecto de construcción de un Hospital que diera respuesta a los requerimientos de la población de la comarca, dotado con la últimas tendencias en materia de desarrollo de centros de estas características. Para ello, la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales, al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su TÍTULO I - PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, Capítulo II - "Planeamiento Territorial", Sección 3ª - "Proyectos Singulares de Interés Regional", artículos 26 al 29, promovió el Proyecto Singular de Interés Regional "CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA - HOSPITAL TRES MARES" que, previa declaración de Interés Regional, fue aprobado definitivamente por el Gobierno de Cantabria el día 2 de febrero de 2006.

### 2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación Puntual es cumplir con lo dispuesto en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que en su artículo 29.6 dispone que los Proyectos Singulares de Interés Regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afectan, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión.

La Ley 2/2001 prevé, como instrumento especial de planeamiento territorial, los Proyectos Singulares de Interés Regional, los cuales permiten a la Comunidad Autónoma, previa declaración formal de interés regional, regular la implantación de instalaciones destinadas a usos productivos y terciarios, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos, y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

A la vista de lo señalado anteriormente, es preciso puntualizar que la Modificación Puntual presente tiene por objeto adaptar el Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa a las determinaciones de un instrumento de ordenación territorial cuyo objetivo principal es implantar un equipamiento de especial importancia que, aun asentándose en el municipio de Reinosa, trasciende dicho ámbito y presta servicio a toda la comarca.

### 3.- EMPLAZAMIENTO.

El emplazamiento seleccionado para la implantación del P.S.I.R. se localiza en una parcela situada al Norte del núcleo urbano de Reinosa, que se completa con las obras y terrenos necesarios para su conexión con las correspondientes redes generales de infraestructuras y servicios.

El ámbito total de la actuación supone 29.950,29 m<sup>2</sup>, de los cuales 13.499,22 m<sup>2</sup> corresponden al ámbito de implantación en que se ubica el hospital, y 16.451,07

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

m2 corresponden al ámbito de infraestructuras, en el que el Proyecto, con el propósito de mejorar las condiciones de accesibilidad del hospital, prevé la ejecución de una rotonda en la intersección de la calle Mallorca con la Avenida Cantabria, un vial de acceso por dicha avenida coincidiendo con el lindero sur del ámbito de implantación, y dos rotondas más: una de ellas en la intersección de la Carretera de Circunvalación a Nestares con la calle Mallorca, y otra en la intersección de dicha Carretera de Circunvalación y la Avenida Cantabria (antigua Carretera Nacional CN-611).

#### 4.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

La Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en su artículo 26.3, especifica que los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán desarrollarse en suelo urbano, urbanizable o rústico de protección ordinaria.

El Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo el día 15 de junio de 1995, clasifica la parcela en que se ubica el P.S.I.R. como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, definiendo a éste como "aquél que engloba terrenos cuya incorporación al proceso de urbanización no se estima precisa para el desarrollo de Reinosa y que no tiene características físicas o ambientales relevantes que hagan necesaria una protección específica".

Los condicionantes urbanísticos fijados por el Plan General en sus NORMAS URBANÍSTICAS - REGULACIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, no permiten satisfacer las necesidades en cuanto a superficie a construir que necesita el nuevo hospital. La Ley 2/2001 prevé, como instrumentos excepcionales de política territorial, los Proyectos Singulares de Interés Regional, mediante los cuales posibilita que la Comunidad Autónoma, en casos especiales y previa declaración formal de interés supramunicipal, desarrolle actuaciones de equipamientos que excedan de las posibilidades del Ayuntamiento de Reinosa.

Por este motivo se redactó el Proyecto Singular de Interés Regional "Centro de Atención Especializada - Hospital Tres Mares", fijando los parámetros urbanísticos necesarios para la implantación del Hospital. De acuerdo con lo exigido por el artículo 27.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, dicho Proyecto contiene, con el grado de detalle equivalente al de un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, las determinaciones siguientes:

- a. Descripción de la localización del Proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.
- b. Administración pública, entidad o persona jurídica o física promotora.
- c. Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.
- d. Referencia a las previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, si las hubiere, y propuestas de las medidas de articulación o adecuación que procedan.
- e. Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.
- f. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.
- g. Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto, así como, en su caso, identificación de las fuentes de financiación y medios con que cuente el promotor para hacer frente al coste de ejecución del Proyecto.

#### 5.- EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa a las determinaciones establecidas por el Proyecto Singular de Interés Regional "Centro de Atención Especializada - Hospital Tres Mares", tiene como consecuencia un reajuste de la calificación del suelo que afecta a su ámbito de aplicación y a los límites de los sectores colindantes:

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

a) Por una parte se crea un ámbito de implantación con la consideración de Sistema General Dotacional y uso de Equipamiento Sanitario-Asistencial, desarrollado sobre Suelo No Urbanizable Común.

b) Por otra parte se crea un nuevo ámbito de infraestructuras con la consideración de Sistema General Viario, que afecta a una amplia extensión de Suelo No Urbanizable Común, y a dos pequeñas porciones de suelos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana como Urbanizable Programado (Sector UP-7 "Polvorín") y como Urbanizable No Programado (Sector UNP-1 "La Huesca"). Lógicamente, la Modificación Puntual no altera su clasificación actual aunque es preciso el reajuste de los límites de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado (Sector UP-7 "Polvorín") y No Programado (Sector UNP-1 "La Huesca").

c) Como consecuencia, es preciso modificar las NORMAS URBANÍSTICAS del Plan General de Ordenación Urbana, creando un nuevo TÍTULO XI, que se titulará "REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN LOS SUELOS INCLUIDOS EN SISTEMAS GENERALES PROMOVIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL".

#### 6.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

En la ordenación planteada en el P.S.I.R. se diferencian dos ámbitos de actuación: el "Ámbito de Implantación", localizado en la parcela en que se ubica el "Centro de Atención Especializada - Hospital Tres Mares", en que se incluyen los edificios, sus accesos, viario interno, aparcamiento, y usos comerciales y de servicios, y el "Ámbito de Infraestructuras", que se refiere a todas las conexiones con las infraestructuras existentes en el exterior de la parcela objeto del ámbito de implantación.

Para su ordenación se redacta una nueva Ordenanza del Plan General de Ordenación Urbana que permita incluir las condiciones de los usos y las edificaciones en los ámbitos de implantación y de infraestructuras. Para ello se incluye un nuevo TÍTULO XI en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, con la redacción siguiente:

#### TÍTULO XI. REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN LOS SUELOS INCLUIDOS EN SISTEMAS GENERALES PROMOVIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL.

##### XI.1. ORDENANZA Nº 1 - E.S.A.- EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL SUPRAMUNICIPAL.

###### XI.1.1. Ámbito de aplicación.

Incluye las áreas destinadas a equipamientos sanitarios u hospitalarios supramunicipales así como el conjunto de espacios destinados a mejorar las condiciones de implantación del territorio de las mismas, incluidas las necesarias para garantizar las correctas condiciones de vialidad de los servicios proyectados, las conexiones a las infraestructuras y servicios existentes, o cualesquiera que fueran requeridas para el correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades en ellas proyectadas.

###### XI.1.2. Usos compatibles.

###### XI.1.2.1. Usos característicos.

Serán usos característicos de los suelos incluidos en Sistemas Generales Territoriales los señalados por el Plan General en la serie de planos nº 3.

###### XI.1.2.2. Usos compatibles.

Serán usos compatibles:

- los usos de garaje-aparcamiento.
- los de almacén, vinculados directamente con la conservación y almacenaje de productos necesarios para la prestación de servicios sanitarios o asistenciales.
- los usos comerciales y aquellos ligados a la restauración (cafeterías o restaurantes).

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

- los usos de equipamiento destinados a albergar actividades de carácter social, incluyendo salas de reunión, religioso, cultural y asistencial.

- los usos de oficina.

- los destinados a espacios libres destinados a la plantación de arbolado y jardinería.

- los usos destinados a infraestructuras, siempre y cuando su implantación sea necesaria para garantizar el funcionamiento de las instalaciones vinculadas al uso característico, y su implantación no conlleve riesgo sobre la población usuaria de los servicios que pueda albergar.

XI.1.2.3. Usos tolerados.

No se prevé la existencia de usos tolerados.

XI.1.2.4. Usos prohibidos.

Todos los no señalados en las relaciones anteriores de usos característicos, compatibles y tolerados.

XI.1.3. Condiciones de la edificación.

XI.1.3.1. Posición de la edificación en la parcela.

La posición de la edificación en la parcela se define por su retranqueo a linderos laterales, frontal y posterior.

XI.1.3.2. Retranqueo a linderos.

El retranqueo a linderos frontal y lateral será de al menos la mitad de la altura de las edificaciones proyectadas, y como mínimo de 4 metros.

Cuando los linderos, ya sean laterales o posteriores coincidan con el borde de vial autonómico, el retranqueo no será inferior a 18 metros. Idéntica distancia se mantendrá en los retranqueos a linderos laterales que coincidan con el trazado de vías urbanas perimetrales.

XI.1.3.3. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad neta será como máximo de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

XI.1.3.4. Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 50 %.

XI.1.3.5. Número de plantas.

El número máximo de plantas será de tres (B+2). Se permite el uso de la planta de sótano y de semisótano.

XI.1.3.6. Altura de la edificación.

La altura máxima a cornisa no podrá superar los quince (15) metros de altura.

XI.1.4. Dotación de aparcamientos.

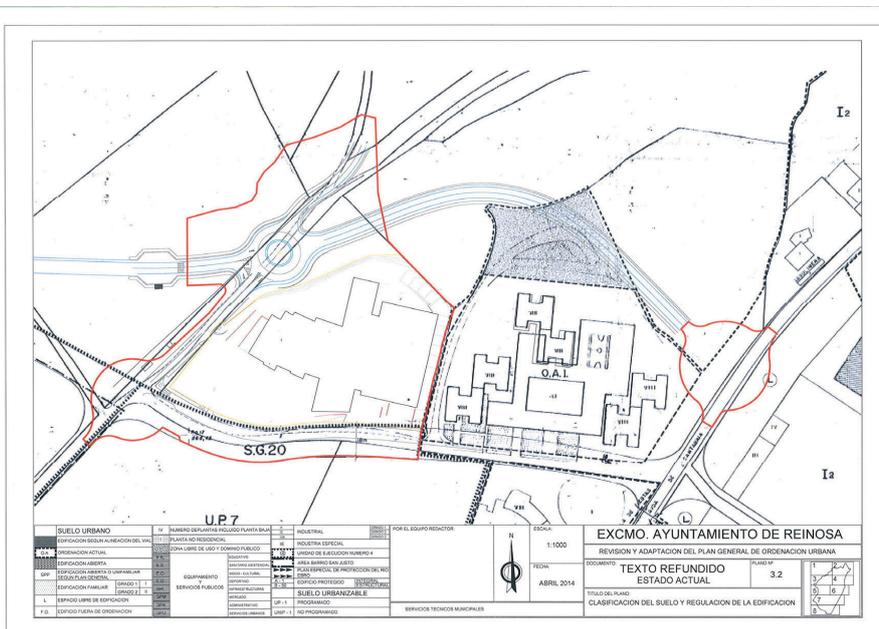
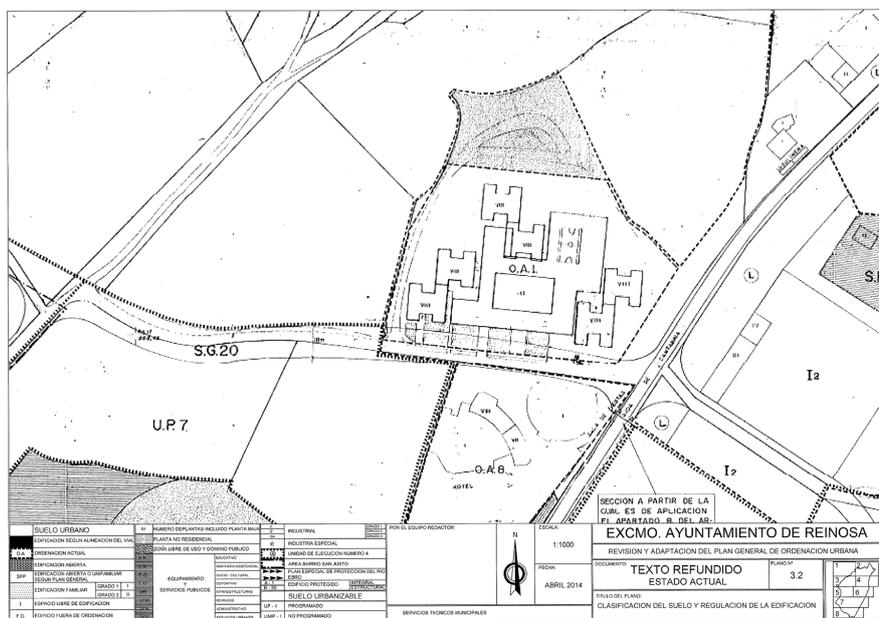
Todas las edificaciones destinadas a usos de equipamiento sanitario o asistencial contarán con al menos una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados construidos sobre rasante.

XI.1.5. Condiciones de la ordenación.

Serán de aplicación las condiciones de ordenación previstas por el proyecto de urbanización y edificación contenidos en el documento de aprobación definitiva del Proyecto Singular de Interés Regional que fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno el 2 de febrero de 2006 y cuya publicación se realizó en el Boletín Oficial de Cantabria el día 3 de marzo de 2006.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

7.- PLANOS.



La aprobación de la Modificación Puntual nº 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) incluye Memoria con (1) MEMORIA, (2)

CVE-2016-106

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.1.1.4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO, (3) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.5. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA, (4) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.7.3. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. CUERPOS SALIENTES, (5) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.8.2.2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS, (6) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.10.2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, (7) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.4.3.1.5. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS, (8) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.2.1. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, y (9) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.2.2. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL. CUERPOS SALIENTES DE LA FACHADA.

Esta Modificación Puntual nº 24 queda redactada en los siguientes términos:

#### 1.- MEMORIA

##### 1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION Y ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

El Código Técnico de la Edificación y su Documento Básico - Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA), fijan un ancho mínimo para las escaleras en edificios con uso "Residencial-Vivienda" de 1,00 metros, pero en edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, admite una anchura menor, con ciertas condiciones.

Por otra parte, el Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y publicado por el Boletín Oficial de Cantabria en septiembre de 1995, y no está adaptado al Código Técnico de la Edificación ni a la normativa de accesibilidad, por lo que ha sido ampliamente superado por la sucesiva normativa urbanística sectorial y técnica que se ha promulgado desde entonces.

Hay numerosos edificios en el municipio que presentan algún tipo de disconformidad con el Plan General, por diversos motivos (mayoritariamente por no coincidir el número de alturas existentes con las fijadas como obligatorias, o por tener agotada la edificabilidad), y por tanto, cualquier obra que agrave esa disconformidad debe prohibirse.

El objeto de la modificación es facilitar y mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios residenciales construidos con anterioridad a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, facilitando la instalación de ascensores u otros elementos que sirvan para eliminar o atenuar las barreras arquitectónicas existentes en los edificios, dando prioridad, en la medida que cada edificio lo permita, a garantizar la accesibilidad de los edificios desde la vía pública hasta cada una de las viviendas.

##### 1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Hay necesidades sociales que deben ser atendidas, entre las cuales debe ocupar un lugar preferente la mejora de las condiciones de accesibilidad a las viviendas. Facilitar la instalación de ascensores, eliminando barreras arquitectónicas que actualmente impiden o dificultan el acceso a sus viviendas a las personas con problemas de movilidad, requiere una rebaja en ciertas condiciones impuestas por la normativa urbanística municipal, lo cual crea un conflicto de intereses que debe ser resuelto de forma equilibrada. Sin renunciar a la finalidad de cada una de las condiciones urbanísticas que lo impiden o dificultan, sí debe tolerarse una merma en sus exigencias, sin que ello suponga la imposición de unas exigencias y derechos sobre otros, sino la integración de intereses concurrentes: urbanísticos, de accesibilidad, de protección contra incendios, etc.

La presente modificación puntual opta decididamente por primar la eliminación de barreras arquitectónicas frente a las condiciones estéticas y a la normas generales

de la edificación contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana, consiguiendo una mejora de las condiciones de accesibilidad a las viviendas, siempre dentro de unos parámetros que en ningún caso deben ser rebajados, garantizando en todo caso unas condiciones de seguridad y habitabilidad a sus moradores y primando siempre la seguridad de los ocupantes.

Es evidente por lo tanto que la modificación pretendida está justificada en un claro interés social, ya que su finalidad no es otra que permitir a los moradores de los edificios más antiguos y peor dotados un acceso a sus viviendas sin barreras arquitectónicas, mejorando en lo posible sus condiciones de accesibilidad.

### 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La modificación propuesta afecta a varios artículos del Plan General, todos ellos pertenecientes a las "Normas Urbanísticas" o al "Catálogo de Edificios y Conjuntos de Interés Artístico, Histórico o Ambiental". Cada uno de ellos afecta en mayor o menor medida a la posible instalación de ascensores en edificios existentes, y su relación es la siguiente:

Normas Urbanísticas:

Artículo II.1.1.4.- Planeamiento en Suelo Urbano.

Artículo IV.2.5.- Construcciones por encima de la altura.

Artículo IV.2.7.3.- Cuerpos salientes.

Artículo IV.2.8.2.2.- Dimensiones de los patios de luces cerrados.

Artículo IV.2.10.2.- Accesibilidad en edificios.

Artículo IV.4.3.1.5.- Condiciones de accesibilidad a las viviendas.

Catálogo de Edificios y Conjuntos de Interés Artístico, Histórico o Ambiental:

Artículo II.2.1.- Altura de la edificación.

Artículo II.2.2.- Cuerpos salientes de fachada.

Las modificaciones propuestas para estos artículos únicamente pretenden facilitar la instalación de ascensores, eliminando o modificando algunas soluciones previstas en el Plan que son poco satisfactorias urbanísticamente para el fin pretendido. En algunos de los artículos a modificar se trata de adecuar condiciones del Plan General a exigencias de normativas promulgadas con posterioridad a la aprobación del Plan, como es el caso de la normativa de accesibilidad.

## 2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.1.1.4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

### 2.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

II.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

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

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.

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 II.1.1.4.

#### 2.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

##### II.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.

#### 3.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.5. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

##### 3.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

##### IV.2.5. Construcciones por encima de la altura.

Con independencia de la posibilidad de construir planta ático o bajo cubierta y miradores según indicaciones especificadas en las ordenanzas de edificación, se admiten con carácter general las siguientes construcciones y medidas máximas por encima de la altura:

a) La cubierta definitiva del edificio que podrá elevarse hasta 75 cm. sobre la cara inferior del forjado de techo de la última planta, arrancando, a partir de este punto, con una pendiente inferior a 30° en edificios de menos de tres plantas (excepto en vivienda unifamiliar que se regula en su ordenanza correspondiente) o de 45° en edificios de tres o más plantas. Hasta una profundidad mínima de tres metros, la inclinación de la cumbrera no será inferior a 25°, tal como se señala en el croquis adjunto. La cumbrera del tejado no se elevará, con respecto a la altura máxima de la edificación, más de 3,75 metros para edificios de menos de tres plantas o 4,50 metros para edificios de tres o más plantas.

El Ayuntamiento podrá autorizar una altura de cumbrera mayor cuando lo justifique el ocultamiento de medianería existente. En particular en el Area de

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

Protección Ambiental se permitirá, además de la anterior solución de cumbrera, la que se define en el croquis adjunto.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas planas o inclinadas sin que puedan tener más de 1,50 metros por encima de la altura máxima.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones similares que en todo caso podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del tejado en el punto b) anterior hasta un máximo de seis (6) metros y estarán remetidos del plano de fachada un mínimo de cuatro (4) metros. Los volúmenes de estos elementos se preverán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

### 3.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Al diseñar un nuevo edificio, para cumplir lo exigido por este artículo basta con prever que el cuerpo formado por la caja de escalera y ascensor esté remetido un mínimo de cuatro metros del plano de fachada, pero en edificios construidos sin ascensor, si no se cumple esta condición el ascensor no podría instalarse. Aun reconociendo que es importante cuidar la estética del edificio y la homogeneidad arquitectónica del municipio, debe entenderse prioritaria la posibilidad de instalación del ascensor sacrificando la estética si es preciso, máxime si se tiene en cuenta que, en este caso, afecta solamente a la cubierta del edificio.

Desde que se redactó el Plan General de Ordenación Urbana han salido al mercado nuevos tipos de ascensores que no necesitan el tradicional cuarto de máquinas sobre el hueco del ascensor, y únicamente requieren un armario eléctrico compacto de reducidas dimensiones en que se ubica el cuadro de control, que va instalado en cualquiera de las plantas adosado al conducto que aloja el ascensor. La altura necesaria para el hueco en este tipo de ascensores es de 3,40 metros por encima del suelo de la última planta con parada, lo que equivale a 0,90 metros por encima del techo de dicha planta. Ello significa que en la mayoría de las ocasiones quedará por dejado del plano de cubierta, y las veces que no sea así sobresaldrá como máximo 0,50 metros por encima, con una superficie equivalente a la del hueco del ascensor.

La propuesta consiste, cuando no sea posible instalar ascensores cuyo casetón quede remetido cuatro metros del plano de fachada, en añadir un párrafo al apartado c) del artículo que permita sobresalir ligeramente el techo del hueco del ascensor por encima del plano de cubierta del edificio, siendo para ello necesario que el ascensor sea eléctrico y de un modelo que no requiera cuarto de máquinas encima del hueco del ascensor.

### 3.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

#### IV.2.5. Construcciones por encima de la altura.

Con independencia de la posibilidad de construir planta ático o bajo cubierta y miradores según indicaciones especificadas en las ordenanzas de edificación, se admiten con carácter general las siguientes construcciones y medidas máximas por encima de la altura:

a) La cubierta definitiva del edificio que podrá elevarse hasta 75 cm. sobre la cara inferior del forjado de techo de la última planta, arrancando, a partir de este punto, con una pendiente inferior a 30° en edificios de menos de tres plantas (excepto en vivienda unifamiliar que se regula en su ordenanza correspondiente) o de 45° en edificios de tres o más plantas. Hasta una profundidad mínima de tres metros, la inclinación de la cumbrera no será inferior a 25°, tal como se señala en el croquis adjunto. La cumbrera del tejado no se elevará, con respecto a la altura máxima de la edificación, más de 3,75 metros para edificios de menos de tres plantas o 4,50 metros para edificios de tres o más plantas.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

El Ayuntamiento podrá autorizar una altura de cubrera mayor cuando lo justifique el ocultamiento de medianería existente. En particular en el Area de Protección Ambiental se permitirá, además de la anterior solución de cubrera, la que se define en el croquis adjunto.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas planas o inclinadas sin que puedan tener más de 1,50 metros por encima de la altura máxima.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones similares que en todo caso podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cubrera del tejado en el punto b) anterior hasta un máximo de seis (6) metros y estarán remetidos del plano de fachada un mínimo de cuatro (4) metros. Los volúmenes de estos elementos se preverán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

No obstante, cuando se trate de instalar ascensores en edificios existentes cuyo casetón no pueda quedar remetido un mínimo de cuatro metros del plano de fachada, se optará siempre por instalar ascensores que no requieran cuarto de máquinas, de forma que el techo del hueco del ascensor quede por debajo del plano de cubierta, pudiendo sobresalir cuando no sea posible un máximo de 0,50 metros con una superficie igual a la del hueco de ascensor.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

#### 4.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.7.3. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

##### 4.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

##### IV.2.7.3. Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de una edificación.

Se definen como cerrados, aquellos cuerpos salientes cuyos contornos laterales y horizontales constituyen cerramientos indismontables en toda la altura libre de piso, o bien cerramientos opacos que superen la altura de un metro.

Se consideran como semicerrados cuando tengan los dos contornos laterales cerrados totalmente mediante cerramientos indismontables o con cerramientos opacos que superen la altura de un metro.

Son cuerpos salientes abiertos los que no están en las condiciones anteriores.

La superficie en planta de los cuerpos salientes, computará a efectos de cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cerrados: 100 %
- Semicerrados: 50 %
- Abiertos: 25 %

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, y, en planta piso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En función del ángulo exterior  $\alpha$  que formen dos fachadas contiguas y pertenecientes a distintos edificios, las aristas de los vuelos se situarán de la línea de intersección de ambas fachadas a las distancias mínimas siguientes:

b) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder de la décima parte del ancho de la calle y quedará, como mínimo, a 0,60 metros del plano vertical trazado por el borde exterior de la acera, excepto cuando la altura del vuelo sea superior a 5 metros. En cualquier caso el vuelo máximo hacia la calle será de 0,75 metros, excepto en edificación abierta en que se podrá aumentar hasta 1,20 metros siempre que su proyección recaiga enteramente dentro de los límites de la parcela privada.

c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos, en el espacio libre interior de manzana, no podrá ser superior a 1,20 metros. No se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen el fondo edificable.

d) Excepto en la zona de protección ambiental delimitada en el plano Catálogo de Edificios Protegidos, en la que se establecen condiciones particulares, los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada; los cerrados y semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de dicha longitud. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones establecidas en el punto a) anterior.

e) Sólo podrán construirse cuerpos salientes a partir de una altura de 2,80 metros medido sobre la rasante de la acera en cualquier punto de la misma.

#### 4.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

En el municipio existen edificios con una caja de escalera reducida que no permite instalar en su interior un ascensor mínimo, capaz de alojar una silla de ruedas y un acompañante. En esos casos, con el fin de facilitar la accesibilidad dentro de los edificios a personas con problemas de movilidad y poder instalar ascensores en edificios existentes, se propone modificar el presente artículo en el sentido de que, siempre que no se encuentre una solución dentro de los límites actuales del edificio, se permitan cuerpos salientes hacia el exterior del edificio, con unos límites en cuanto a la longitud del cuerpo saliente (que no superará el ancho de la caja de escalera), al vuelo (de forma que no cree peligro para el tráfico rodado si la acera es estrecha) y a la altura sobre la rasante de la acera. Para ello se añade un nuevo apartado f) al artículo en cuestión que facilita y regula estos vuelos.

#### 4.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

##### IV.2.7.3. Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de una edificación.

Se definen como cerrados, aquellos cuerpos salientes cuyos contornos laterales y horizontales constituyen cerramientos indismontables en toda la altura libre de piso, o bien cerramientos opacos que superen la altura de un metro.

Se consideran como semicerrados cuando tengan los dos contornos laterales cerrados totalmente mediante cerramientos indismontables o con cerramientos opacos que superen la altura de un metro.

Son cuerpos salientes abiertos los que no están en las condiciones anteriores.

La superficie en planta de los cuerpos salientes, computará a efectos de cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cerrados: 100 %
- Semicerrados: 50 %
- Abiertos: 25 %

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, y, en planta piso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En función del ángulo exterior  $\alpha$  que formen dos fachadas contiguas y pertenecientes a distintos edificios, las aristas de los vuelos se situarán de la línea de intersección de ambas fachadas a las distancias mínimas siguientes:

b) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder de la décima parte del ancho de la calle y quedará, como mínimo, a 0,60 metros del plano vertical trazado por el borde exterior de la acera, excepto cuando la altura del vuelo sea superior a 5 metros. En cualquier caso el vuelo máximo hacia la calle será de 0,75 metros, excepto en edificación abierta en que se podrá aumentar hasta 1,20 metros siempre que su proyección recaiga enteramente dentro de los límites de la parcela privada.

c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos, en el espacio libre interior de manzana, no podrá ser superior a 1,20 metros. No se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen el fondo edificable.

d) Excepto en la zona de protección ambiental delimitada en el plano Catálogo de Edificios Protegidos, en la que se establecen condiciones particulares, los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada; los cerrados y semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de dicha longitud. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones establecidas en el punto a) anterior.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

e) Sólo podrán construirse cuerpos salientes a partir de una altura de 2,80 metros medido sobre la rasante de la acera en cualquier punto de la misma.

f) Se exceptúa de todo lo anterior, únicamente con la finalidad de facilitar la accesibilidad a las viviendas, la instalación de ascensores en edificios existentes, siempre que no sea factible otra solución técnica capaz de eliminar las barreras arquitectónicas del edificio. En estos casos, se permitirán cuerpos salientes hacia el exterior del edificio en una longitud máxima igual a la de la caja de escalera, con un vuelo máximo de 1,10 metros, que quedará en cualquier caso remetido como mínimo 0,60 metros del plano vertical trazado por el borde exterior de la acera, y a una altura mínima de 2,20 metros sobre la rasante de la acera.

#### 5.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.8.2.2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

##### 5.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

##### IV.2.8.2.2. Dimensiones de los patios de luces cerrados

Las dimensiones de los patios de luces serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de altura total (incluyendo la planta ático si existiera, y excluyendo la planta baja únicamente si está cerrada con un techo indismontable), con un mínimo de tres metros, y una superficie mínima fijada en la siguiente tabla.

<i>Altura de patio (nº de plantas piso)</i>	<i>Superficie mínima (m<sup>2</sup>)</i>
1	9
2	10
3	12
4	14
más de 4	16

La distancia mínima entre aberturas situadas en paramentos opuestos será de tres metros en el caso de dormitorios y estancias, y de dos metros en el resto de piezas.

La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a la del patio.

Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones pudiendo constituirse mancomunidades de patios según se indica en el apartado IV.2.8.2.1.

##### 5.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Cuando no sea posible instalar un ascensor en el interior de un edificio existente, y la caja de la escalera limite con un patio interior cerrado, una solución es ampliar la caja de escalera hacia el patio, ocupando parte de la superficie de éste. Las dimensiones mínimas requeridas por el Plan General de Ordenación Urbana para los patios interiores de los edificios son más exigentes que las requeridas por la Comunidad Autónoma de Cantabria en sus Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas, especialmente si se trata de viviendas existentes construidas con anterioridad a la aprobación de dichas condiciones (año 1991). Si para poder instalar el ascensor es indispensable ocupar parcialmente el patio, se propone reducir las exigencias de dimensionado de los patios y la distancia de luces rectas de las ventanas de las habitaciones, siempre con el límite fijado, en cuanto a superficie del patio y luces rectas de las habitaciones, por el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, que regula las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

Para ello se propone añadir, entre los párrafos 2º y 3º del artículo, un nuevo párrafo con el nuevo dimensionado que será de aplicación únicamente en casos de instalación de ascensores en edificios existentes.

5.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

IV.2.8.2.2. Dimensiones de los patios de luces cerrados

Las dimensiones de los patios de luces serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de altura total (incluyendo la planta ático si existiera, y excluyendo la planta baja únicamente si está cerrada con un techo indesmontable), con un mínimo de tres metros, y una superficie mínima fijada en la siguiente tabla.

Altura de patio (nº de plantas piso)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
1	9
2	10
3	12
4	14
más de 4	16

La distancia mínima entre aberturas situadas en paramentos opuestos será de tres metros en el caso de dormitorio y estancias, y de dos metros en el resto de piezas.

En los casos de instalación de ascensores en edificios existentes, si es preciso ocupar parcialmente el patio con el ascensor o la caja de escalera, podrán reducirse la superficie del patio y la distancia de luces rectas de las habitaciones de las viviendas, siempre con el límite fijado, en cuanto a superficie del patio y luces rectas de las habitaciones, por el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, que regula las Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a la del patio.

Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones pudiendo constituirse mancomunidades de patios según se indica en el apartado IV.2.8.2.1.

6.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.10.2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

6.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

IV.2.10.2. Accesibilidad en edificios

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, en base a la reglamentación sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuyas condiciones generales se establecen en el capítulo IV.5., todos los edificios deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad.

IV.2.10.2.1. Portales y entradas de vehículos

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores de 2,50 metros y, la altura libre no será inferior a 2,50 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros.

En todos los edificios las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores, y la entrada al inmueble se salvarán mediante escaleras y rampas auxiliares de pendiente no superior al 10% con un ancho no menor de 0,50 metros.

Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o edificios contarán con una zona horizontal de espera de tres (3) metros de longitud por tres de

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

anchura, siempre que la apertura se realice mediante mando a distancia. Si la apertura fuera manual o automática con llave la zona de espera será de cinco metros de longitud por tres de anchura.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa. Su ancho no será inferior a tres metros.

#### IV.2.10.2.2. Escaleras, rellanos y pasillos

Excepto en viviendas unifamiliares o agrícolas las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas del exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de un m<sup>2</sup> pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm<sup>2</sup>. Sin embargo, en edificios de hasta cuatro plantas se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 0,75 m<sup>2</sup>.

Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro y la altura mínima será en cualquier punto superior a 2,20 metros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas).

En rellano, con salida de ascensor o con puertas de locales que abren hacia el mismo, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y en los demás casos será de 1,20 metros.

La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura del edificio. La altura de la huella será igual o inferior a 19 cms. y el ancho de huella mayor o igual a 25 cms.

#### 6.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

En cuanto a los portales y entradas de vehículos, el Plan General exige que las diferencias de cota que puedan existir entre la vía pública y el acceso a ascensores se salven mediante escaleras y rampas auxiliares de pendiente máxima del 10 %, con un ancho mínimo de 0,50 metros. Sin embargo, el Código Técnico de la Edificación, en su "Documento Básico - Seguridad de Utilización y Accesibilidad" (DB-SUA), fija para las rampas una pendiente máxima del 10 % en tramos de longitud menor que 3 metros, del 8 % cuando la longitud es entre 3 y 6 metros, y el 6 % si la longitud del tramo está comprendida entre 6 y 9 metros. Asimismo, fija la anchura mínima para las rampas en 0,80 metros.

En cuanto a las escaleras, rellanos y pasillos, el Código Técnico de la Edificación, en su "Documento Básico - Seguridad de Utilización y Accesibilidad" (DB-SUA), fija un ancho mínimo para las escaleras en edificios con Uso Residencial - Vivienda de 1,00 metros, pero cuando se trate de instalar un ascensor en un edificio existente que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, admite una anchura menor, con ciertas condiciones.

Por otra parte, en lo relativo a entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o edificios, el Plan General exige una zona de espera horizontal de 3 metros de anchura y longitud de 5 metros si la apertura es manual o automática con llave, y longitud de 3 metros si la apertura se realiza mediante mando a distancia, sin tener en cuenta el tipo de vía pública en que se encuentra la puerta de acceso al edificio ni la cantidad de tráfico que circula por ella. En este sentido, el Plan General considera 3 categorías de calles, atendiendo a la cantidad y tipo de tráfico rodado: a) Red Básica, b) Red Distribuidora, y c) Red Local. No obstante, desde la aprobación del Plan General, las maniobras de apertura y cierre de las puertas automáticas de acceso de vehículos ha evolucionado notablemente y se ha reducido el tiempo preciso para abrir, habiéndose aumentado a la vez el alcance del emisor del mando a distancia y el área de cobertura del receptor, así como la velocidad de apertura de la puerta.

La presente modificación pretende adecuar la pendiente y anchura de las rampas de acceso a ascensores desde la vía pública a lo exigido en por el Código Técnico de la Edificación DB-SUA, y reducir el ancho actual de las escaleras que forman parte del recorrido de la evacuación, dependiendo del número de ocupantes

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

del edificio: si es inferior a 25 ocupantes (calculados de acuerdo con el criterio fijado al efecto por el DB-SI 3 "Evacuación de ocupantes") se podrá reducir hasta 0,80 metros, y si el número de ocupantes es de 25 o superior se podrá reducir hasta 0,90 metros. Asimismo, el ancho del rellano de la escalera se podrá reducir, siempre que las puertas del ascensor no abran hacia el exterior, hasta 1,10 metros.

Para ello se propone modificar el artículo IV.2.10.2, Apartado IV.2.10.2.1, párrafos 2º y 3º en lo referente a las rampas y entradas de vehículos a edificios, respectivamente, limitado en cuanto a las entradas de vehículos a edificios a las vías públicas con un tráfico rodado poco intenso. Y modificar el artículo IV.2.10.2, apartado IV.2.10.2.2, añadiendo, entre los párrafos 3º y 4º, un nuevo párrafo que intenta solucionar el problema de la anchura de las escaleras.

### 6.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

#### IV.2.10.2. Accesibilidad en edificios

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, en base a la reglamentación sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuyas condiciones generales se establecen en el capítulo IV.5., todos los edificios deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad.

##### IV.2.10.2.1. Portales y entradas de vehículos

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores de 2,50 metros y, la altura libre no será inferior a 2,50 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros.

En todos los edificios las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores, y la entrada al inmueble se salvarán mediante escaleras y rampas auxiliares cuya pendiente será, como máximo, del 10 % en tramos de longitud menor que 3 metros, del 8 % cuando la longitud sea entre 3 y 6 metros, y del 6 % si la longitud del tramo está comprendida entre 6 y 9 metros. La anchura mínima de las rampas será de 0,80 metros. Debiendo cumplir, en todo caso, con lo exigido por el Código Técnico de la Edificación, en su "Documento Básico - Seguridad de Utilización y Accesibilidad" (DB-SUA), Sección 1.

Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o edificios contarán con una zona horizontal de espera de tres (3) metros de anchura y longitud de cinco (5) metros si la apertura de la puerta es manual. En las calles incluidas en las redes calificadas por el Plan General y por el Plan de Tráfico como Redes Distribuidoras o Redes Locales, las puertas de acceso de vehículos podrán colocarse en el plano de fachada siempre que su apertura y cierre se realice de forma automática mediante mando a distancia de largo alcance y con una velocidad mínima de apertura y cierre de la puerta de 0,10 metros/segundo.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa. Su ancho no será inferior a tres metros.

##### IV.2.10.2.2. Escaleras, rellanos y pasillos.

Excepto en viviendas unifamiliares o agrícolas las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas del exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de un m<sup>2</sup> pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm<sup>2</sup>. Sin embargo, en edificios de hasta cuatro plantas se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 0,75 m<sup>2</sup>.

Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro y la altura mínima será en cualquier punto superior a 2,20 metros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas).

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

En rellano, con salida de ascensor o con puertas de locales que abren hacia el mismo, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, y en los demás casos será de 1,20 metros.

No obstante, en el caso de instalación de ascensores en edificios existentes, el ancho actual de las escaleras se podrá reducir, dependiendo del número de ocupantes del edificio, hasta 0,80 metros (en edificios con menos de 25 ocupantes) o hasta 0,90 metros (si el número de ocupantes es igual o superior a 25). Igualmente se podrá reducir el ancho del rellano de escalera hasta 1,10 metros, siempre que las puertas del ascensor no abran hacia el exterior.

La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura del edificio. La altura de la huella será igual o inferior a 19 cts. y el ancho de huella mayor o igual a 25 cts.

#### 7.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.4.3.1.5. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

##### 7.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

IV.4.3.1.5. Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios de viviendas cumplirán las condiciones señaladas en el apartado IV.2.10.2. Accesibilidad en edificios; y además las siguientes:

- a) El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 2,50 m.
- b) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 m.
- c) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- d) Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho no inferior a 1,30 m.
- e) La anchura máxima de las huellas de los escalones será de 27 cms. medida a 40 cms. de cualquier barandilla, la altura máxima de las tabicas será de 18 cms. Estas medidas no son preceptivas en viviendas unifamiliares.
- f) En promociones de más de 30 viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas puede llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.

##### 7.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Estas condiciones de accesibilidad son ligeramente más exigentes que las requeridas por el artículo IV.2.10.2.2. "Escaleras, rellanos y pasillos". Dado que, en el caso de instalación de ascensores en edificios existentes, únicamente afecta el apartado d), se propone que éste no sea aplicable cuando se trate de instalar un ascensor en un edificio que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, y se pueda reducir el ancho de las escaleras hasta los límites fijados en el artículo IV.2.10.2.2. "Escaleras, rellanos y pasillos". La modificación propuesta consiste en añadir en el apartado d) un párrafo que así lo indique.

##### 7.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

IV.4.3.1.5. Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios de viviendas cumplirán las condiciones señaladas en el apartado IV.2.10.2. Accesibilidad en edificios; y además las siguientes:

- a) El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 2,50 m.
- b) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 m.
- c) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

d) Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho no inferior a 1,30 m. No obstante, en el caso de instalación de ascensores en edificios existentes, se podrá reducir el ancho actual de las escaleras en las condiciones y con los límites fijados en el artículo IV.2.10.2.2. "Escaleras, rellanos y pasillos".

e) La anchura máxima de las huellas de los escalones será de 27 cts., medida a 40 cms. de cualquier barandilla, la altura máxima de las tabicas será de 18 cts. Estas medidas no son preceptivas en viviendas unifamiliares.

f) En promociones de más de 30 viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas puede llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.

## 8.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.2.1. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL.

### 8.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

#### II.2.1. Altura de la edificación

1. La altura de pisos y la total del edificio se adecuará a la de los edificios colindantes. Según se establece en el apartado II.3.1. "Composición de las fachadas".

No podrán construirse edificios con menor altura de la señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación (Escala 1:1.000). La planta bajo cubierta se considera optativa.

2. Todos los edificios habrán de tener obligatoriamente a vía o espacio público cubierta inclinada de las características admitidas en el artículo IV.2.5. de las Normas Urbanísticas y, en cualquier caso, se debe adecuar a la existente en edificios colindantes.

3. Por encima del plano de cubierta sólo se permiten:

- Galería o galería corrida según regulación definida en el artículo IV.2.6.5. de las Normas Urbanísticas.

- En esquina, la galería podrá prolongarse por encima del plano de cubierta, a modo de torre, admitiéndose bien la prolongación del plano de galería, bien la formación de un balcón de ancho igual al de la galería, manteniendo la línea de fachada del edificio.

- Chimeneas de ventilación, integrándolas dentro de la estructura estética de la edificación.

- Los remates de cajas de ascensor que podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del tejado hasta un máximo de 6 metros y estarán rematados del plano de fachada un mínimo de 4 metros.

### 8.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

En la Zona de Protección Ambiental se incluyen edificios que conservan unas características especiales que le confieren una importante calidad ambiental. Con el objeto de mantener el ambiente urbano de la zona, el Plan General de Ordenación Urbana define una serie de limitaciones en las condiciones generales de volumen y unas condiciones estéticas particulares. En las condiciones referidas a la altura de los edificios, por encima del plano de cubierta permite la instalación de cajas de ascensor, que podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del tejado hasta un máximo de 6 metros, debiendo estar rematadas del plano de fachada un mínimo de 4 metros.

Aun reconociendo la importancia de las condiciones estéticas de los edificios y de toda la Zona de Protección Ambiental, debe entenderse prioritaria la accesibilidad de sus moradores a las viviendas sacrificando si es preciso la estética, especialmente si se trata únicamente de la cubierta de los edificios. Para facilitar la accesibilidad dentro de los edificios a personas con movilidad reducida, se propone añadir al final del artículo un párrafo similar al añadido al Artículo IV.2.5. apartado c) de las Normas

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

Urbanísticas, de forma que permita sobresalir ligeramente el techo del hueco del ascensor por encima del plano de cubierta del edificio, siendo para ello necesario que el ascensor sea eléctrico y de un modelo que no requiera cuarto de máquinas encima del hueco del ascensor.

### 8.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

#### II.2.1. Altura de la edificación

1. La altura de pisos y la total del edificio se adecuará a la de los edificios colindantes. Según se establece en el apartado II.3.1. "Composición de las fachadas".

No podrán construirse edificios con menor altura de la señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación (Escala 1:1.000). La planta bajo cubierta se considera optativa.

2. Todos los edificios habrán de tener obligatoriamente a vía o espacio público cubierta inclinada de las características admitidas en el artículo IV.2.5. de las Normas Urbanísticas y, en cualquier caso, se debe adecuar a la existente en edificios colindantes.

3. Por encima del plano de cubierta sólo se permiten:

- Galería o galería corrida según regulación definida en el artículo IV.2.6.5. de las Normas Urbanísticas.

- En esquina, la galería podrá prolongarse por encima del plano de cubierta, a modo de torre, admitiéndose bien la prolongación del plano de galería, bien la formación de un balcón de ancho igual al de la galería, manteniendo la línea de fachada del edificio.

- Chimeneas de ventilación, integrándolas dentro de la estructura estética de la edificación.

- Los remates de cajas de ascensor, que podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del tejado hasta un máximo de 6 metros y estarán remetidos del plano de fachada un mínimo de 4 metros. No obstante, cuando se trate de instalar ascensores en edificios existentes cuyo casetón no pueda quedar remetido un mínimo de cuatro metros del plano de fachada, se optará siempre por instalar ascensores que no requieran cuarto de máquinas, de forma que el techo del hueco del ascensor quede por debajo del plano de cubierta, pudiendo sobresalir cuando no sea posible un máximo de 0,50 metros con una superficie igual a la del hueco de ascensor.

### 9.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.2.2. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL.

#### 9.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

#### II.2.2. Cuerpos salientes de la fachada

1. Los únicos cuerpos salientes que se permiten son:

- Galerías y galerías corridas acristaladas con un vuelo máximo de 0,75 metros, sin perjuicio de las limitaciones por ancho de calle establecidas en las Normas Urbanísticas. Excepcionalmente, en vivienda unifamiliar y en edificación abierta se permitirá el vuelo hasta 1,00 metros máximo.

- Balcones con un vuelo máximo de 0,50 metros.

2. No se autorizan las terrazas salvo que queden remetidas del plano de fachada según se indica en el artículo IV.2.7.1. de las Normas Urbanísticas y, además, en el artículo II.3.1. de este Catálogo.

3. Las galerías tendrán un frente máximo de 2,70 metros y el número total máximo en cada planta de la edificación varía en función de los ejes de modulación verticales de la fachada:

- 3 ejes: 1 galería

- 4 ejes: 2 galerías

- 5 ejes y más: 3 galerías

Las galerías pueden agruparse formando una galería corrida, con un frente máximo de 5,40 metros.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

4. En las fachadas de los edificios con frente menor de seis metros, se autorizan la galería corrida acristalada en toda su longitud, manteniendo, en cualquier caso, la separación de la medianera establecida en el artículo IV.2.7.3. de las Normas Urbanísticas.

5. Los balcones tendrán un frente máximo de 1,80 metros, salvo en planta primera que pueden alcanzar toda su longitud de fachada.

#### 9.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Únicamente con la finalidad de facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida y poder instalar ascensores en edificios existentes, y siempre que no sea factible otra solución técnica, se propone modificar este artículo en la forma indicada en el artículo IV.2.7.3. de las Normas Urbanísticas, añadiendo para ello al final del párrafo 1º del apartado 1 un nuevo párrafo que remita al artículo citado IV.2.7.3. de las Normas Urbanísticas.

#### 9.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

##### II.2.2. Cuerpos salientes de la fachada

1. Los únicos cuerpos salientes que se permiten son:

- Galerías y galerías corridas acristaladas con un vuelo máximo de 0,75 metros, sin perjuicio de las limitaciones por ancho de calle establecidas en las Normas Urbanísticas. Excepcionalmente, en vivienda unifamiliar y en edificación abierta se permitirá el vuelo hasta 1,00 metros máximo.

- Balcones con un vuelo máximo de 0,50 metros.

- Excepcionalmente, y con la única finalidad de facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida y poder instalar ascensores en edificios existentes, se permitirán cuerpos salientes con las mismas condiciones y medidas indicadas en el artículo IV.2.7.3. de las Normas Urbanísticas.

2. No se autorizan las terrazas salvo que queden remetidas del plano de fachada según se indica en el artículo IV.2.7.1. de las Normas Urbanísticas y, además, en el artículo II.3.1. de este Catálogo.

3. Las galerías tendrán un frente máximo de 2,70 metros y el número total máximo en cada planta de la edificación varía en función de los ejes de modulación verticales de la fachada:

- 3 ejes: 1 galería

- 4 ejes: 2 galerías

- 5 ejes y más: 3 galerías

Las galerías pueden agruparse formando una galería corrida, con un frente máximo de 5,40 metros.

4. En las fachadas de los edificios con frente menor de seis metros, se autorizan la galería corrida acristalada en toda su longitud, manteniendo, en cualquier caso, la separación de la medianera establecida en el artículo IV.2.7.3. de las Normas Urbanísticas.

5. Los balcones tendrán un frente máximo de 1,80 metros, salvo en planta primera que pueden alcanzar toda su longitud de fachada.

La aprobación de la Modificación Puntual nº 25 (MODIFICACIÓN DE ALGUNOS ARTÍCULOS DEL TÍTULO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS - "NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS") incluye Memoria con (1) MEMORIA, (2) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.8.1. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. PATIOS DE MANZANA, (3) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.3.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. CUBIERTAS, (4) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.3.4.2. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. RÓTULOS, y (5) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.4.3.1. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. USO DE VIVIENDA.

Esta Modificación Puntual nº 25 queda redactada en los siguientes términos:

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

## 1.- MEMORIA

### 1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION Y ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y publicado por el Boletín Oficial de Cantabria en septiembre de 1995, y buena parte de su enunciado, especialmente lo relativo a las "Condiciones Generales de Volumen, Higiénicas y de Calidad" y las "Condiciones Generales Estéticas" se heredaron del Plan General anterior, que había sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y publicado por el Boletín Oficial de Cantabria el año 1985.

Evidentemente, algunas de estas condiciones han quedado anticuadas y han sido superadas por la realidad. Los requisitos pedidos actualmente a las viviendas por sus adquirentes están muy alejados de los pedidos hace 20-30 años, por lo que los diseños de los proyectistas han cambiado considerablemente.

El objeto de esta modificación es adecuar algunos de dichos requisitos a la realidad del municipio, a algunas normativas que los han superado, y a normas de diseño de las viviendas propuestas por los proyectistas.

### 1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Como ya se ha señalado, la necesidad de modificación de determinadas condiciones generales de diseño para las viviendas surge porque los proyectistas demandan nuevos criterios en cuanto al aprovechamiento del suelo útil de los edificios y distintos materiales para sus cubiertas, y porque los dueños de locales comerciales y titulares de comercios requieren alternativas a la ordenanza actual de rótulos para poder instalar letreros en fachadas que actualmente tienen dificultades.

### 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La modificación propuesta afecta a varios artículos del Plan General, todos ellos pertenecientes al Título IV de las Normas Urbanísticas - "Normas Generales de la Edificación y los Usos".

La relación de artículos a modificar es la siguiente:

Normas Urbanísticas:

Artículo IV.2.8.1.- Patios de manzana.

Artículo IV.3.3.- Cubiertas.

Artículo IV.3.4.2.- Rótulos.

Artículo IV.4.3.1.- Uso de Vivienda.

Las modificaciones propuestas para estos artículos afectan únicamente al Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, y su finalidad es eliminar o modificar algunas de sus previsiones que son poco satisfactorias o están anticuadas. Incluso en el caso de "uso de vivienda", la parte a modificar no afecta a las "Condiciones Mínimas de Habitabilidad que deben reunir las Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria".

Como puede observarse la modificación pretendida tiene un alcance muy corto, y no tiene entidad suficiente para afectar de forma sustancial la estructura y ordenación prevista por el Plan General de Ordenación Urbana.

## 2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.2.8.1. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

### 2.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

IV.2.8.1. Patios de manzana

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada que se determinan gráficamente con la alineación oficial interior y, siempre que la superficie delimitada por dicha alineación no sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup> y, se pueda inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

### 2.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

De las Ordenanzas de Edificación en Suelo Urbano contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, la "Nº 1 - S.A. - Según Alineación de Vial",

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

la "Nº 2 - O.A. - Ordenación Actual", la "Nº 3 - E.A. - Edificación Abierta", y la "Nº 4 - E.U. - Edificación Unifamiliar" corresponden a parcelas con Uso Característico Residencial, y de ellas únicamente la nº 1 - S.A. - Según Alineación de Vial, contempla en su tipología la existencia de patios de manzana: "Se regula a través de los datos grafiados en los planos, y corresponde a edificios entre medianeras cerrando frentes continuos de fachada, con o sin patio interior de manzana". Del resto de las Ordenanzas de Edificación, la Nº 2 - O.A. - Ordenación Actual, corresponde a la edificación actual y todas las parcelas afectadas tratan de Edificación Abierta o Edificación Unifamiliar, la Nº 3 - E.A. - Edificación Abierta, se refiere a edificios exentos o adosados, definiendo frentes continuos de fachada, y la Nº 4 - E.U. - Edificación Unifamiliar, se refiere a viviendas unifamiliares con tipología edificatoria adosada o aislada, y en ninguna de estas Ordenanzas puede darse la existencia de patios de manzana. Por tanto, solamente existen patios de manzana en las parcelas reguladas por la Ordenanza nº 1 - S.A. - Según Alineación de Vial.

Entre todas las parcelas reguladas por la Ordenanza nº 1 - S.A., solamente existen 19 patios interiores de manzana, de los cuales solamente tres tienen una superficie mayor de 1.000 metros cuadrados, y de ellos solamente en uno se puede inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

Por otra parte, la mitad de las 25 Unidades de Ejecución que es preciso desarrollar mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Compensación, Reparcelación o Expropiación, de acuerdo con lo exigido por el Plan General de Ordenación Urbana, están sujetos a la Ordenanza nº 1 - S.A. - Según Alineación de Vial (el resto lo están a las Ordenanzas de Edificación Abierta o Unifamiliar), y dan lugar a parcelas edificables de medidas y superficies tales que hacen imposible la existencia de patios de manzana de 1.000 metros cuadrados en su interior.

Por tanto, es evidente que la condición exigida a los patios de manzana por el Plan General de tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y poder inscribir en su interior un círculo de 30 metros de diámetro es poco realista y desproporcionada, y aunque es una ordenación adecuada para una ciudad, no lo es para un municipio del tamaño de Reinosa, en el cual únicamente hay un patio que cuenta con esas medidas.

En consecuencia, teniendo en cuenta que las manzanas en edificios existentes en el municipio que dan lugar a patios de manzana son de dimensiones bastante reducidas, se considera conveniente reducir los requisitos actuales, para lo que se propone simplemente cambiarlos por otros menos exigentes.

### 2.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

#### IV.2.8.1. Patios de manzana

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada que se determinan gráficamente con la alineación oficial interior, siempre que la superficie delimitada por dicha alineación no sea inferior a 300 m<sup>2</sup> y se pueda inscribir un círculo de 15 metros de diámetro.

### 3.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.3.3. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 3.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

##### IV.3.3. Cubiertas

Los tejados serán preferentemente de teja árabe, con pendientes tradicionales y rematadas con cornisa. Pero se admiten otros materiales cerámicos o similares, siempre que el color y la textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales. Se prohíben expresamente las placas de fibrocemento como cubierta de edificios de uso residencial.

En la zona de protección ambiental no se permite la cubierta plana, salvo que suponga menos del 30% de la superficie de la misma y, en cualquier caso, a más de 3 metros del plano de fachada a la calle.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta todos los cuerpos de edificación tales como casetones de escaleras, de ascensores, depósitos de agua, tomas de refrigeración, etc.

### 3.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

El artículo precedente es un tanto ambiguo en su redacción: dice que los tejados serán preferentemente de teja árabe, y que se admiten otros materiales cerámicos o similares, pero sin concretar cuáles admite ni cuáles considera similares, limitándose a condicionarlo a que "el color y la textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales". Como consecuencia, su aplicación ha dado lugar en la práctica a interpretaciones contradictorias entre Proyectistas y Técnicos municipales, ya que los primeros son reacios a utilizar los materiales cerámicos en las cubiertas, especialmente la teja árabe, debido a las condiciones extremas a que los somete el clima de Reinoso, comprometiendo su durabilidad y elevando considerablemente el coste del mantenimiento del edificio. Por ello, desde hace bastantes años no se usan en las cubiertas los materiales cerámicos, que han sido sustituidos por tejas de hormigón tintadas por el exterior de color teja.

Teniendo esto en cuenta, y que actualmente existen en el mercado materiales que aportan soluciones constructivas satisfactorias en cuanto a la protección de la lluvia, nieve y humedad, y que admiten aislamientos térmicos sumamente eficaces, se propone ampliar expresamente el número de posibles materiales a utilizar, manteniendo los actuales y añadiendo la posibilidad de instalar cubiertas de zinc y de cobre, más ligeras y eficaces que las de teja, y las tejas planas de gres en color rojo, todas ellas con mayor durabilidad que las de teja árabe o de hormigón, y con el beneficio añadido de facilitar la instalación de aislamiento térmico.

Para ello se propone modificar el párrafo primero del apartado, añadiendo la posibilidad de usar estos materiales. Asimismo, se propone eliminar el párrafo que trata de cubiertas de fibrocemento por innecesario al haber sido prohibido dicho material por normativa estatal.

### 3.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

#### IV.3.3. Cubiertas

Los tejados serán preferentemente de teja árabe, con pendientes tradicionales y rematadas con cornisa. Se admiten expresamente las cubiertas de zinc, cobre, tejas de hormigón teñidas en color rojo, y tejas planas de gres en color rojo, cada uno de ellos con las pendientes adecuadas, que rondarán los 18º para el zinc y el cobre, 25º para las tejas de hormigón, y 20º para las tejas planas de gres.

En la zona de protección ambiental no se permite la cubierta plana, salvo que suponga menos del 30% de la superficie de la misma y, en cualquier caso, a más de 3 metros del plano de fachada a la calle.

Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta todos los cuerpos de edificación tales como casetones de escaleras, de ascensores, depósitos de agua, tomas de refrigeración, etc.

### 4.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.3.4.2. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 4.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

##### IV.3.4.2. Rótulos

Se permiten con las condiciones señaladas a continuación y siempre que estén realizados con materiales que reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética. Se prohíben, por tanto, los anuncios en tela u otros materiales de características similares en cuanto a su durabilidad.

Los rótulos o anuncios luminosos, además de cumplir las condiciones siguientes que les sean de aplicación, se situarán a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera o del terreno y, requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de locales o viviendas situadas a menos de 20 metros del anuncio.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

1. Cuando sean paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 15 centímetros y cumplirán las siguientes prescripciones:

a) En planta baja podrán ocupar una faja de alto o ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor del rótulo.

b) En plantas piso se adosarán a los antepechos de los huecos, pudiendo ocupar un alto-ancho máximo de 0,70 metros y una longitud máxima equivalente a la del antepecho.

c) En edificios exclusivos, con uso comercial, industrial, recreativo u hotelero, podrán ocuparse como coronación de los mismos, con altura no superior a los dos metros y estarán realizados con letra suelta formando un paño discontinuo. También podrán colocarse en el plano de fachada, con mayores dimensiones de las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada.

2. Cuando sean normales al plano de fachada cumplirán las siguientes prescripciones:

a) En planta baja, la altura mínima sobre la rasante de la acera será en cualquier punto superior a 2,25 metros. Su saliente puede ser igual al ancho de la acera menos 0,60 metros, con un máximo de 0,75 metros excepto cuando estén adosados a los laterales de las marquesinas que pueden ocuparlos en su totalidad. Su altura o anchura será de 0,90 metros como máximo.

b) En planta piso, el saliente máximo será de 0,45 metros y su altura o anchura será de 0,90 metros como máximo. Se situarán a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos, con uso comercial, industrial, recreativo u hotelero podrán ocupar una altura superior a 0,90 metros.

#### 4.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Este artículo resulta de difícil aplicación en algunas ocasiones, dando lugar a interpretaciones contradictorias entre propietarios de comercios y los técnicos municipales, y a veces también con algunos de los moradores del edificio en que se pretenden instalar.

Por una parte, la colocación de un rótulo de altura 0,90 metros por encima del dintel sobrepasa a veces la parte de fachada correspondiente a la planta baja, invadiendo la del piso inmediatamente superior y pudiendo molestar a sus ocupantes. Creemos que 0,90 metros en una altura excesiva, y se propone reducirlo a 0,70 metros, y, en el caso de ir colocado sobre una marquesina, que no se sume su altura al espesor de ésta.

Por otra parte, hay casos en que las dimensiones por encima del dintel (su altura libre) son muy reducidas, y otras en que el dintel se encuentra ocupado por cableados u otros elementos, por lo que la instalación del rótulo resulta prácticamente imposible, con el consiguiente perjuicio para el titular del comercio. En estas ocasiones que no puede aplicarse lo regulado por el artículo presente, se pretende posibilitar la instalación de rótulos en otros lugares, como pueden ser el entrepaño entre huecos, o bien en el interior del hueco, entendiéndose que en ningún caso podrán instalarse varios tipos a la vez, es decir, que la instalación de un modelo de rótulo supone la renuncia a los otros modelos.

En el caso de parcelas e instalaciones con uso industrial, sus propietarios pretenden colocar letreros tipo "tótem", formados por un mástil de gran altura y un letrero de gran tamaño en su coronación.

#### 4.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

##### IV.3.4.2. Rótulos

Se permiten con las condiciones señaladas a continuación y siempre que estén realizados con materiales que reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

Se prohíben, por tanto, los anuncios en tela u otros materiales de características similares en cuanto a su durabilidad.

Los rótulos o anuncios luminosos, además de cumplir las condiciones siguientes que les sean de aplicación, se situarán a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera o del terreno, y en horario nocturno (entre las 23:00 y las 8:00 horas) no podrán parpadear y tendrán limitada su luminancia, según lo dispuesto por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, en especial la ITC-EA-02 apartado 6 - Alumbrado de señales y anuncios luminosos. La superficie máxima del anuncio luminoso será de 4,00 m<sup>2</sup>, y el nivel máximo de luminancia permitido, medido en candelas/m<sup>2</sup>, será:

<u>Superficie del letrero</u>	<u>Luminancia Máxima (cd/m<sup>2</sup>)</u>
Menor de 2,00 m <sup>2</sup>	800
De 2,00 a 4,00 m <sup>2</sup>	600

1. Cuando sean paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 15 centímetros y cumplirán las siguientes prescripciones:

a) En planta baja podrán ocupar una faja de alto no superior a 0,70 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos, con un límite máximo en cuanto a su longitud de 5,00 metros. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas con el límite ya señalado de 0,70 metros,

No obstante lo anterior, si sobre el dintel de los huecos no queda espacio suficiente para colocar el rótulo, podrá instalarse en el entrepaño entre dos huecos sucesivos, con medidas máximas de 3,00 metros, superficie máxima de 3,00 metros cuadrados y espesor máximo de 5 centímetros. También podrán colocarse rótulos en el interior de los huecos, formados por letras sueltas adheridas al vidrio, o por paneles transparentes con las letras impresas, adheridos al vidrio.

La instalación de cualquiera de estos tipos de rótulos supone la renuncia a la instalación de los otros posibles.

En todo caso podrán colocarse placas con rótulos, anagramas, etc., realizadas con cualquier tipo de material, de medidas máximas 0,50 x 0,50 metros, en los laterales de la puerta de entrada.

b) En plantas piso se adosarán a los antepechos de los huecos, pudiendo ocupar un alto máximo de 0,70 metros y una longitud máxima equivalente a la del antepecho.

c) En edificios exclusivos, con uso comercial, industrial, recreativo u hotelero, podrán ocuparse como coronación de los mismos, con altura no superior a los dos metros y estarán realizados con letra suelta formando un paño discontinuo. También podrán colocarse en el plano de fachada, con mayores dimensiones de las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada.

2. Cuando sean normales al plano de fachada cumplirán las siguientes prescripciones:

a) En planta baja, la altura mínima sobre la rasante de la acera será en cualquier punto superior a 2,25 metros. Su saliente puede ser igual al ancho de la acera menos 0,60 metros, con un máximo de 0,75 metros excepto cuando estén adosados a los laterales de las marquesinas que pueden ocuparlas en su totalidad. Su altura será de 0,90 metros como máximo.

b) En planta piso, el saliente máximo será de 0,45 metros y su altura será de 0,90 metros como máximo. Se situarán a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos, con uso comercial, industrial, recreativo u hotelero, el saliente máximo será de 0,45 metros y podrán ocupar una altura superior a 0,90

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

metros, con un máximo equivalente al 40 % de la altura del edificio sin contar la planta baja.

3. En parcelas e instalaciones con uso industrial también podrán instalarse letreros tipo "tótem" formados por un mástil y un letrero en su coronación, limitados en la altura del mástil a 12 metros y en las medidas del letrero a 8 metros de ancho por 3 de alto.

#### 5.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO IV.4.3.1. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

##### 5.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

###### IV.4.3.1. Uso de vivienda

###### IV.4.3.1.1. Vivienda y apartamento

Toda vivienda se compondrá de estancia-comedor, dormitorio doble, cocina, cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>, computada según se indica en las Condiciones Generales de Edificación, apartado IV.1.2.2., excluyendo terrazas, balcones o tendederos y los espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

Se entenderá por apartamento, aquella vivienda reducida compuesto como mínimo de estancia-comedor que puede llevar incorporada la cocina, cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 20 m<sup>2</sup> y menos de 40 m<sup>2</sup>, computada según se ha indicado en el párrafo anterior.

En todo edificio de viviendas de nueva construcción se establece un tope en el número de apartamentos en relación al total de unidades familiares residenciales previstas en ese edificio, fijándose en un 20% del total pero, en cualquier caso, se permiten al menos 4 apartamentos. Ese tope no es aplicable en edificios rehabilitados, en los que no se limita el número de apartamentos.

A efectos de cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo para equipamiento y zonas verdes en un polígono o sector, se considerará que dos apartamentos son equivalentes a una vivienda.

###### IV.4.3.1.2. Altura libre

La altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a 1,90 metros y en cada habitación no se podrá sobrepasar el 30% de su superficie.

Cuando se trate de viviendas rehabilitadas, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 10% de la superficie útil con altura inferior a la mínima pero siempre superior a 1,90 metros, sin superar en cada habitación el 30% de su superficie útil.

Esta norma no será de aplicación en las plantas bajo cubierta en las que se admite hasta un 30% de la habitación por debajo de 2,50 metros pero en altura superior a 1,50 metros.

###### IV.4.3.1.3. Dimensiones y superficies mínimas

- Estancia: Superficie no menor de 12 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 x 2,40 m.

- Estancia-comedor: Superficie no menor de 14 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 m. Puede llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

- Cocina: Superficie no menor de 6 m<sup>2</sup> si es independiente de la estancia y, se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 m.

- Dormitorio sencillo: Superficie no menor de 6 m<sup>2</sup> sin incluir ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,80 m x 1,80 m.

- Dormitorio doble: Superficie no menor de 8 m<sup>2</sup> sin incluir armario ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 2 x 2 m.

- Cuarto de aseo: Superficie no menor de 3 m<sup>2</sup>.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

- Armario ropero empotrado: Toda vivienda o apartamento dispondrá como mínimo de una superficie útil de almacenaje no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

- Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 30 cms., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta de 0,40 x 1,60 m.

- Vestíbulo: Superficie mínima de 1,40 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,10 x 1,10 m.

#### IV.4.3.1.4. Situación de las viviendas

1. No se permiten viviendas situadas en planta de sótano.

2. Toda vivienda deberá tener al menos una habitación que de a la vía pública o a espacio libre de uso público. Esta limitación no afecta a las viviendas unifamiliares.

3. Se permiten apartamentos, según definición en apartado IV. 4.3.1.1., que den exclusivamente a patios de manzana según se regulan en el apartado IV.2.8.1. de este mismo volumen.

#### IV.4.3.1.5. Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios de viviendas cumplirán las condiciones señaladas en el apartado

#### IV.2.10.2. Accesibilidad en edificios; y además las siguientes:

a) El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 2,50 m.

b) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 m.

c) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

d) Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho no inferior a 1,30 m.

e) La anchura máxima de las huellas de los escalones será de 27 cms. medida a 40 cms. de cualquier barandilla, la altura máxima de las tabicas será de 18 cms. Estas medidas no son preceptivas en viviendas unifamiliares.

f) En promociones de más de 30 viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas puede llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.

#### IV.4.3.1.6. Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas

1. El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas, con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

2. En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, y si se dispone sobre fachada a vía pública se la dotará de la protección adecuada para que no cause molestias a los viandantes.

Caso de existir patio interior el tendedero se situará obligatoriamente en el mismo. Si no existiese, se ejecutará un patio de luces abierto con un fondo máximo de 1,50 metros, debidamente protegido, que albergará el tendedero.

En el caso de viviendas que se dispongan en su totalidad sobre fachada al espacio público, el tendedero se dispondrá en el patio interior, accediéndose al mismo desde la caja de escaleras.

3. El ancho mínimo de hojas de puerta será la siguiente:

- Acceso a la vivienda: 0,825 m.

- Cuarto de aseo: 0,625 m.

- Resto de dependencias: 0,725 m.

#### IV.4.3.1.7. Condiciones de iluminación y ventilación

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

1. Todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Pero, se permiten las habitaciones en segundas luces a las que no son aplicables estas condiciones así como tampoco a los cuartos de aseo.

Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias, disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.

2. Los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

3. Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

#### IV.4.3.1.8. Condiciones de las dotaciones

1. La temperatura ambiente en el interior de los recintos de la vivienda en el periodo invernal será igual o superior a + 18 °C considerando una temperatura mínima exterior de 6°C bajo cero.

No se admiten estufas eléctricas, pero sí instalación de agua con calderas eléctricas o acumulativas.

2. Las condiciones de abastecimiento de agua son las especificadas en el apartado IV. 2.9.2. de este volumen; además se asegurará en cocinas y cuartos de aseo, en condiciones normales de uso, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/s y 0,10 l/s a 50°C por grifo de agua caliente.

#### IV.4.3.1.9. Dotación de aparcamientos

En todo edificio de viviendas de nueva planta existirán como mínimo:

- Edificación unifamiliar, dos plazas de aparcamiento por vivienda.

- Edificación abierta: una con cincuenta (1,50) plazas por vivienda, o una por apartamento, admitiéndose que el exceso sobre el número de viviendas y apartamentos esté al aire libre.

- Edificación según alineación de vial: una plaza por vivienda o apartamento.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios plurifamiliares que contando con un número de viviendas inferior a cinco estén situados en solares que no sean resultantes del fraccionamiento de otros existentes, cumpliendo además alguna de las condiciones siguientes:

a) Tengan un fondo inferior a 10 m.

b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m<sup>2</sup>.

c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 m.

#### 5.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

La aplicación del presente artículo ha dado lugar a numerosas quejas por parte de los Proyectistas y Promotores, ya que supone unas exigencias que, por una parte han quedado desfasadas, y por otra parecen poco realistas para las necesidades actuales. Desde que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana la vivienda se ha encarecido considerablemente y el número de miembros que las ocupan se ha reducido, dando como resultado que las viviendas que se construyen son más caras y su superficie útil más pequeña, y sus ocupantes prefieren distribuir el almacenaje en las mismas atendiendo únicamente a sus necesidades. En consecuencia, suelen preferir las viviendas sin armario ropero empotrado ni zona de almacenaje, y en cuanto a los apartamentos (con superficie reducida), sin vestíbulo de entrada y sin armario ropero ni zona de almacenaje.

La modificación propuesta consiste en variar ligeramente la composición de la vivienda y apartamento contenida en los párrafos primero y segundo del "Apartado IV.4.3.1.1. Vivienda y apartamento", eliminar del "Apartado IV.4.3.1.3. Dimensiones y superficies mínimas" las referencias a armario ropero empotrado y a vestíbulo, y

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

modificar ligeramente el "Artículo IV.4.3.1.5. Condiciones de Accesibilidad a las Viviendas", en su apartado d), debido a la modificación anterior nº 24.

5.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

IV.4.3.1. Uso de vivienda

IV.4.3.1.1. Vivienda y apartamento

Toda vivienda se compondrá de estancia-comedor, dormitorio doble, cocina, cuarto de aseo completo y vestíbulo. No podrá tener una superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>, computada según se indica en las Condiciones Generales de Edificación, apartado IV.1.2.2., excluyendo terrazas, balcones o tendederos y los espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

Se entenderá por apartamento, aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor, que puede llevar incorporada la cocina, y cuarto de aseo completo. La superficie útil será mayor de 20 m<sup>2</sup> y menos de 40 m<sup>2</sup>, computada según se ha indicado en el párrafo anterior.

En todo edificio de viviendas de nueva construcción se establece un tope en el número de apartamentos en relación al total de unidades familiares residenciales previstas en ese edificio, fijándose en un 20% del total pero, en cualquier caso, se permiten al menos 4 apartamentos. Ese tope no es aplicable en edificios rehabilitados, en los que no se limita el número de apartamentos.

A efectos de cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo para equipamiento y zonas verdes en un polígono o sector, se considerará que dos apartamentos son equivalentes a una vivienda.

IV.4.3.1.2. Altura libre

La altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a 1,90 metros y en cada habitación no se podrá sobrepasar el 30% de su superficie.

Cuando se trate de viviendas rehabilitadas, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 10% de la superficie útil con altura inferior a la mínima pero siempre superior a 1,90 metros, sin superar en cada habitación el 30% de su superficie útil.

Esta norma no será de aplicación en las plantas bajo cubierta en las que se admite hasta un 30% de la habitación por debajo de 2,50 metros pero en altura superior a 1,50 metros.

IV.4.3.1.3. Dimensiones y superficies mínimas

- Estancia: Superficie no menor de 12 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 x 2,40 m.

- Estancia-comedor: Superficie no menor de 14 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 m. Puede llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

- Cocina: Superficie no menor de 6 m<sup>2</sup> si es independiente de la estancia y, se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 m.

- Dormitorio sencillo: Superficie no menor de 6 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,80 m x 1,80 m.

- Dormitorio doble: Superficie no menor de 9 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un cuadrado de 2 x 2 m.

- Cuarto de aseo: Superficie no menor de 3 m<sup>2</sup>.

- Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 30 cms., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta de 0,40 x 1,60 m.

- Vestíbulo: Superficie mínima de 1,40 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,10 x 1,10 m.

IV.4.3.1.4. Situación de las viviendas

1. No se permiten viviendas situadas en planta de sótano.

2. Toda vivienda deberá tener al menos una habitación que de a la vía pública o a espacio libre, de uso público o privado. Esta limitación no afecta a las viviendas unifamiliares.

3. Se permiten apartamentos, según definición en apartado IV.4.3.1.1., que den exclusivamente a patios de manzana según se regulan en el apartado IV.2.8.1 de este mismo volumen.

IV.4.3.1.5. Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios de viviendas cumplirán las condiciones señaladas en el apartado IV.2.10.2. Accesibilidad en edificios; y además las siguientes:

a) El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 2,50 m.

b) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 m.

c) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

d) Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho no inferior a 1,30 m. No obstante, en el caso de instalación de ascensores en edificios existentes, se podrá reducir el ancho actual de las escaleras en las condiciones y con los límites fijados en el artículo IV.2.10.2.2. "Escaleras, rellanos y pasillos".

e) La anchura máxima de las huellas de los escalones será de 27 cms. medida a 40 cms. de cualquier barandilla, la altura máxima de las tabicas será de 18 cms. Estas medidas no son preceptivas en viviendas unifamiliares.

f) En promociones de más de 30 viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas puede llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.

IV.4.3.1.6. Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas

1. El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas, con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

2. En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, y si se dispone sobre fachada a vía pública se la dotará de la protección adecuada para que no cause molestias a los viandantes.

Caso de existir patio interior el tendedero se situará obligatoriamente en el mismo. Si no existiese, se ejecutará un patio de luces abierto con un fondo máximo de 1,50 metros, debidamente protegido, que albergará el tendedero.

En el caso de viviendas que se dispongan en su totalidad sobre fachada al espacio público, el tendedero se dispondrá en el patio interior, accediéndose al mismo desde la caja de escaleras.

3. El ancho mínimo de hojas de puerta será la siguiente:

- Acceso a la vivienda: 0,825 m.

- Cuarto de aseo: 0,625 m.

- Resto de dependencias: 0,725 m.

IV.4.3.1.7. Condiciones de iluminación y ventilación

1. Todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Pero, se permiten las habitaciones en segundas luces a las que no son aplicables estas condiciones así como tampoco a los cuartos de aseo.

Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias, disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.

2. Los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

3. Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

#### IV.4.3.1.8. Condiciones de las dotaciones

1. La temperatura ambiente en el interior de los recintos de la vivienda en el periodo invernal será igual o superior a + 18 °C considerando una temperatura mínima exterior de 6°C bajo cero.

No se admiten estufas eléctricas, pero sí instalación de agua con calderas eléctricas o acumulativas.

2. Las condiciones de abastecimiento de agua son las especificadas en el apartado IV. 2.9.2. de este volumen; además se asegurará en cocinas y cuartos de aseo, en condiciones normales de uso, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/s y 0,10 l/s a 50°C por grifo de agua caliente.

#### IV.4.3.1.9. Dotación de aparcamientos

En todo edificio de viviendas de nueva planta existirán como mínimo:

- Edificación unifamiliar, dos plazas de aparcamiento por vivienda.
- Edificación abierta: una con cincuenta (1,50) plazas por vivienda, o una por apartamento, admitiéndose que el exceso sobre el número de viviendas y apartamentos esté al aire libre.
- Edificación según alineación de vial: una plaza por vivienda o apartamento.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios plurifamiliares que contando con un número de viviendas inferior a cinco estén situados en solares que no sean resultantes del fraccionamiento de otros existentes, cumpliendo además alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tengan un fondo inferior a 10 m.
- b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m<sup>2</sup>.
- c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 m.

La aprobación de la Modificación Puntual nº 26 (MODIFICACIÓN DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS - "NORMAS DE DISEÑO EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN" - APARTADO V.4. "SANEAMIENTO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS") incluye Memoria con (1) OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN, (2) TEXTO ACTUAL DEL TÍTULO V - APARTADO V.4, (3) MODIFICACIÓN PROPUESTA, y (4) NUEVA REDACCIÓN DEL TÍTULO V - APARTADO V.4.

Esta Modificación Puntual nº 26 queda redactada en los siguientes términos:

#### 1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y publicado por el Boletín Oficial de Cantabria en septiembre de 1995, y la mayor parte del enumerado referido al saneamiento fue heredado del anterior Plan General, que había sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y publicado por el Boletín Oficial de Cantabria el año 1985.

El Título V del Plan General de Ordenación Urbana en sus Normas Urbanísticas "Normas de Diseño en Proyectos de Urbanización", especifica las condiciones de diseño y construcción a aplicar para la Red Viaria y Peatonal, para la Accesibilidad en Viales, Parques, Espacios Libres y Aparcamientos, para la Red de Abastecimiento de Agua y Redes de Riego, para el Saneamiento y Tratamiento de Residuos, y para la Red de Energía y Alumbrado Público.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

En el artículo V.4. "SANEAMIENTO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS", Apartado V.4.1. "Saneamiento", fija los caudales a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento y unas reglas a seguir para el trazado de las conducciones, así como unas condiciones de vertido para los casos en que el efluente no vierta directamente al colector municipal sino a algún río, arroyo o cauce público. Asimismo, para los proyectos de obras a realizar en la red, fija unas condiciones mínimas en cuanto a velocidad del agua a sección llena, dotación de arquetas, cámaras de descarga, etc.

Estas condiciones fijadas por el artículo V.4.1. han quedado obsoletas y han sido ampliamente superadas por la nueva normativa estatal y autonómica sobre saneamiento, y especialmente por las obras realizadas en la red de saneamiento del municipio de Reinosa, que la han transformado notablemente y que fundamentalmente consisten en:

- Construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.).
- Construcción de una serie de tanques de tormenta en los ramales principales de la red para controlar las entradas de agua a la E.D.A.R., facilitando en lo posible la incorporación de carga contaminante y dificultando el acceso de agua de lluvia sin carga contaminante. Cada tanque tiene la capacidad necesaria para almacenar la lluvia caída en los primeros 20 minutos de cada tormenta y limita la salida hasta un caudal fijado previamente, evacuando el resto del exceso de lluvia al río a través de un aliviadero.
- Construcción de varios colectores de gran capacidad que recogen aguas no urbanas desviándolas directamente al río.

La red de saneamiento del municipio de Reinosa es del tipo unitario y prevé la recogida de la carga contaminante de aguas residuales y de las lluvias caídas en las zonas urbanas, para su traslado y tratamiento. El principal problema de la red es que su capacidad está al límite y conviene controlar los aportes de agua de lluvia que recibe.

Esto exige la modificación de algunas de las condiciones previstas por el Plan General, tanto para los vertidos como para el cálculo del saneamiento, y especialmente en cuanto al tipo de red previsto para el municipio que, en un futuro a medio plazo, debería pasar de unitaria a separativa.

## 2.- TEXTO ACTUAL DEL TÍTULO V - APARTADO V.4. V.4. SANEAMIENTO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

### V.4.1. Saneamiento

- Se tendrá en cuenta la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación.
  - El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.
  - Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas sino bajo aceras y jardines. Para verter al subsuelo previa depuración, será necesario demostrar documentalmente, las condiciones de permeabilidad, mediante informe técnico.
  - La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir.
- Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino al río o algún arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión de la Comisaría de Aguas del Ebro con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.
- 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.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3 m/s. Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 1,50 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de diámetro 0,30 m. y de 1 m<sup>3</sup> como mínimo para las restantes. Arquetas en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancia no superior a 50 metros.

- En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los efluentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando sus distribuciones a las viviendas mediante red general. Las normas para su construcción se atenderán a lo dispuesto en la NTE correspondiente.

- En el Plano de Saneamiento, se señalan los puntos aproximados de conexión a la red general de cada uno de los Sectores Urbanizables Programados. Las determinaciones señaladas (conexión y diámetro) podrán ser modificadas siempre que se justifiquen técnicamente las nuevas soluciones y sean aprobadas por el Ayuntamiento.

#### V.4.2. Tratamiento de residuos

Para el cálculo del volumen de los desperdicios y basuras se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 Kg/habitante/día (equivalente a un volumen medio de 1 litro/habitante/día).

### 3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Desde que se ha construido para el municipio de Reinosa una Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.), es imprescindible independizar los vertidos de agua de lluvia de las aguas residuales, de forma que a la E.D.A.R. únicamente se conduzcan los procedentes de edificios, industriales o actividades, y los procedentes de las vías públicas, con el tratamiento previo necesario, vayan a los ríos o a los arroyos. Para ello, todas las nuevas urbanizaciones a ejecutar en el municipio deberían contar con una red de saneamiento separativa.

La modificación propuesta consiste, por una parte, en establecer la obligación de separar las redes de alcantarillado a ejecutar en las nuevas urbanizaciones, y en la red existente cuando el Ayuntamiento acometa obras de renovación del saneamiento. Y, por otra parte, en actualizar la normativa de aplicación para el cálculo de las redes, así como de los caudales mínimos a tener en cuenta para dicho cálculo.

### 4.- NUEVA REDACCIÓN DEL TÍTULO V - APARTADO V.4.

#### V.4.1. Saneamiento.

1.- Las condiciones generales que deberán seguirse para el diseño y construcción de los colectores pertenecientes a la Red de Saneamiento del municipio son las siguientes:

- La red municipal de saneamiento será, en la medida de lo posible, separativa, con redes de evacuación independientes para las aguas residuales y para las aguas pluviales, de forma que los vertidos procedentes de los edificios sean conducidos finalmente a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.) y los procedentes de las vías públicas, con el tratamiento previo necesario, vayan a los ríos o a los arroyos.

- Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria, y de los espacios públicos de uso público), y se situarán prioritariamente bajo las calzadas o jardines.

- Todos los edificios del municipio con uso residencial, industrial, equipamiento y servicios públicos, verterán sus aguas residuales a la red de alcantarillado municipal de aguas residuales.

- Todos los viales públicos pavimentados del municipio verterán las aguas de lluvia caídas sobre ellos a la red de alcantarillado municipal de aguas pluviales.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

- Cuando algún edificio, industria o actividad no vierta directamente al colector municipal, sino al río o algún arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión de la Comisaría de Aguas del Ebro con el expediente aprobado y con el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

- 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.

-Todas las nuevas urbanizaciones a ejecutar en el municipio contarán con redes de saneamiento separadas para aguas residuales y pluviales. Cuando no haya en las parcelas a urbanizar redes separativas a las que acometer, el Ayuntamiento indicará los puntos y las condiciones de vertido para cada una de las redes de saneamiento a ejecutar, que en ningún caso contemplará la mezcla de dichas redes dentro de las parcelas a urbanizar. Esto mismo se tendrá en cuenta, y así se actuará, cuando la Administración ejecute obras de renovación parcial de la red de saneamiento existente.

2.- Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- El caudal a tener en cuenta para el cálculo de la red de saneamiento de aguas residuales será el mismo que el calculado para la dotación de abastecimiento de los edificios, industrias o actividades, con excepción de la prevista para el riego, añadiendo el agua de lluvia caída sobre ellos, contando con el coeficiente de aprovechamiento que corresponda y la posible infiltración exterior.

- El cálculo de los caudales de referencia para el dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas pluviales se realizará siguiendo las especificaciones de la Instrucción 5.2 IC sobre Drenaje Superficial, aprobada por el Ministerio de Fomento el día 14 de mayo de 1990.

- Para la correcta evacuación del caudal de cada tramo de colector se admite un diámetro cuyo grado de llenado para ese caudal sea inferior al 70%. Las velocidades de circulación deberán encontrarse dentro de un rango en el que no sean de temer fenómenos de sedimentación ni de erosión. Para ello se comprobará que la pendiente del colector sea tal que garantice su autolimpieza, y nunca inferior a 0,5%. La velocidad media de circulación nunca será inferior a 0,30 m./seg., ni superior a 4 m./seg., disponiendo para ello, si es preciso, de pozos de resalto.

- En el Plano de Saneamiento, se señalan los puntos aproximados de conexión a la red general de cada uno de los Sectores Urbanizables Programados. Las determinaciones señaladas (conexión y diámetro) podrán ser modificadas siempre que se justifiquen técnicamente las nuevas soluciones y sean aprobadas por el Ayuntamiento.

La aprobación de la Modificación Puntual nº 27 (MODIFICACIÓN DEL TÍTULO VII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS - "DISPOSICIONES TRANSITORIAS: EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN") incluye Memoria con (1) OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN, (2) TEXTO ACTUAL DEL TÍTULO VII, (3) MODIFICACIÓN PROPUESTA, y (4) NUEVA REDACCIÓN DEL TÍTULO VII.

Esta Modificación Puntual nº 27 queda redactada en los siguientes términos:

#### 1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, en el Título VII de sus Normas Urbanísticas, artículo VII.1. "Definición y Grados de Fuera de Ordenación", atendiendo al grado de disconformidad con el planeamiento del edificio existente, establece tres Grados de Fuera de Ordenación.

En el Grado 1 considera a edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya la superación de las alineaciones máximas señaladas en los Planos de Ordenación; en el Grado 2 a edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

el uso existente, y en el Grado 3 a edificios que, independientemente de las limitaciones anteriores, no están conformes con otras condiciones de edificación.

En el artículo VII.2. "Norma Transitoria para Edificios Fuera de Ordenación", apartado VII.2.2.a), el Plan General dice que se entenderá exigida la corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento "cuando la modificación esté expresamente señalada por el Plan General en los Planos 2 y 3, afectando con la calificación de Fuera de Ordenación (F.O.) a aquellos edificios que desaparecen en su totalidad por las nuevas alineaciones y que, por tanto, sus propietarios no pueden realizar su aprovechamiento en el interior de las parcelas donde se ubican dichos edificios. Dicha declaración de Fuera de Ordenación también podrá ser realizada por un Plan que desarrolle el Plan General", y añade que "la adecuación al nuevo planeamiento deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a partir de la aprobación del Plan en que se declaró el edificio Fuera de Ordenación".

Ahora bien, hay tres edificios en el municipio señalados expresamente por el Plan General como Fuera de Ordenación (F.O.) que deben desaparecer en su totalidad y cuyos propietarios no pueden realizar su aprovechamiento en el interior de la parcela en que están situados, y no está previsto por el Plan General compensar dicho aprovechamiento en otra distinta, ni en suelo urbano ni en suelo urbanizable, por lo que únicamente se podrían resolver dichos casos recurriendo a la expropiación.

Dos de estos edificios están situados en el centro del casco urbano junto al Puente de Carlos III, en la margen izquierda del río Ebro, y se sitúan dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Río Ebro (P.E.P.R.E.). Este Plan Especial incluía, entre otras muchas previsiones, la ejecución de un paseo peatonal a lo largo de la margen izquierda del río a su paso por Reinosa y en gran parte de su margen derecha. Para construir el paseo de la margen izquierda se necesitaba la desaparición de los dos edificios citados, pero el proyecto de obra propuso una solución ligeramente distinta que permitió la construcción del paseo sin necesidad de recurrir a la demolición de dichos edificios.

El Plan Especial ha sido desarrollado en su totalidad, y el paseo de la margen izquierda del río está terminado desde el año 2002 sin que haya sido necesario recurrir a la expropiación de los edificios. Ahora, sus propietarios quieren ejecutar en ellos obras de rehabilitación, pero al estar calificados como Fuera de Ordenación en Grado 1 solamente se pueden autorizar obras de conservación o mantenimiento de fachadas, cornisas y cubiertas, que permitan cumplir las obligadas condiciones de ornato e higiene de la edificación. Sin embargo, son edificios que aún cuentan con una vida útil mínima de 30-40 años, y teniendo en cuenta que el Ayuntamiento no está interesado en su demolición, parece conveniente modificar la Norma Transitoria en el sentido de autorizar crear un nuevo Grado de Fuera de Ordenación expresamente para estos edificios, e incluir en los tipos de obras permitidas para ellos los de C) "Consolidación o Reparación", y los de D) "Rehabilitación o Acondicionamiento".

Hay que hacer constar que en el Plan General figuran los dos edificios como Fuera de Ordenación (F.O.), y se prevé su desaparición en los primeros 4 años de su vigencia, pero no está prevista su expropiación, ni en el Estudio Económico-Financiero del Plan Especial de Protección del Río Ebro, ni en el del Plan General. Tampoco se prevé otra forma de compensación a sus propietarios, ni económica ni por medio de aprovechamiento en otra parcela distinta.

## 2.- TEXTO ACTUAL DEL TÍTULO VII.

### VII. 1. DEFINICIÓN y GRADOS DE FUERA DE ORDENACION

1. Se entenderá que un edificio o instalación está calificado como fuera de ordenación cuando estando erigido con anterioridad a la aprobación de este Plan o de otro que lo desarrollase, resultase disconforme con el planeamiento.

2. Atendiendo al grado de disconformidad del edificio existente con el planeamiento, se consideran tres grados para la calificación de "fuera de ordenación":

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

Grado 1. Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya la superación de las alineaciones máximas señaladas en los Planos de Ordenación o en especificaciones de planeamiento de mayor detalle.

Grado 2. Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya el uso existente.

Grado 3. Edificios que, independientemente de las limitaciones anteriores, no están conformes con otras condiciones de edificación. En particular están comprendidos en este Grado los edificios que superan la altura o edificabilidad máximas asignadas por el nuevo Plan, pero erigidos en su día conforme a la normativa vigente.

#### VII.2. NORMA TRANSITORIA PARA EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1. En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias en disconformidad con el planeamiento, a los edificios fuera de ordenación les será aplicable la presente Norma Transitoria.

2. Se entenderá que el Ayuntamiento exige la corrección en los siguientes casos:

a) Cuando la modificación esté expresamente señalada por el Plan General en los Planos 2 y 3, afectando con la calificación de Fuera de Ordenación (F.O.) a aquellos edificios que desaparecen en su totalidad por las nuevas alineaciones y que, por tanto, sus propietarios no pueden realizar su aprovechamiento en el interior de las parcelas donde se ubican dichos edificios. Dicha declaración de Fuera de Ordenación también podrá ser realizada por un Plan que desarrolle el Plan General.

La adecuación al nuevo planeamiento deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a partir de la aprobación del Plan en que se declaró el edificio Fuera de Ordenación.

b) Cuando el Ayuntamiento así lo decidiera en respuesta a una solicitud de actuación. La respuesta deberá exponer las razones y el plazo para la corrección.

3. Cuando para edificios a los que les sea de aplicación la presente Norma Transitoria, se soliciten Licencias para ejecutar obras y estas fueren admitidas por el Ayuntamiento, éste emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los siguientes límites (los tipos de obra se refieren a los expresados en el Título II, Apartado II.1.3.2.2.):

a) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 1, sólo se admitirán obras correspondientes al tipo B. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del artículo 137, apartado 3 de la Ley del Suelo.

b) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 2, las obras permitidas son las siguientes:

1. En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos, compatibles o tolerados. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

2. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al Planeamiento, el Ayuntamiento podrá acordar excepcionalmente obras de los tipos A, B, C, D, E, y F cuando no estuviera prevista la expropiación de la finca dentro del Programa de Actuación del Plan General, o de otro que lo desarrollase.

c) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 3 podrán admitirse obras correspondientes a los tipos A, B, C, D, E y F, siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio. A este solo efecto, el cerramiento de terrazas no computará como nuevo volumen.

#### 3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Se propone la creación de un nuevo Grado 4 en el que se incluirán aquellos edificios para los que el Plan General de Ordenación Urbana prevea su total

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

desaparición, pero sin que sus propietarios puedan realizar su aprovechamiento en la misma parcela u otras del municipio. Siempre que el Ayuntamiento no esté interesado en su expropiación, y teniendo en cuenta lo que la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, dice al efecto en su artículo 88, apartado 3.

#### 4.- NUEVA REDACCIÓN DEL TÍTULO VII.

##### VII. 1. DEFINICIÓN y GRADOS DE FUERA DE ORDENACION

1. Se entenderá que un edificio o instalación está calificado como fuera de ordenación cuando estando erigido con anterioridad a la aprobación de este Plan o de otro que lo desarrollase, resultase disconforme con el planeamiento.

2. Atendiendo al grado de disconformidad del edificio existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados para la calificación de "fuera de ordenación":

Grado 1. Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya la superación de las alineaciones máximas señaladas en los Planos de Ordenación o en especificaciones de planeamiento de mayor detalle.

Grado 2. Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya el uso existente.

Grado 3. Edificios que, independientemente de las limitaciones anteriores, no están conformes con otras condiciones de edificación. En particular están comprendidos en este Grado los edificios que superan la altura o edificabilidad máximas asignadas por el nuevo Plan, pero erigidos en su día conforme a la normativa vigente.

Grado 4. Edificios que deben desaparecer en su totalidad por las nuevas alineaciones y que, por tanto, sus propietarios no pueden realizar su aprovechamiento en el interior de las parcelas donde se ubican dichos edificios, y tampoco está previsto por el Plan la compensación de su aprovechamiento en otras parcelas del municipio. Son edificios expresamente señalados por el Plan General en los Planos 2 y 3 como Fuera de Ordenación (F.O.).

##### VII.2. NORMA TRANSITORIA PARA EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1. En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias en disconformidad con el planeamiento, a los edificios fuera de ordenación les será aplicable la presente Norma Transitoria.

2. Se entenderá que el Ayuntamiento exige la corrección en los siguientes casos:

a) Cuando la modificación esté expresamente señalada por el Plan General en los Planos 2 y 3, afectando con la calificación de Fuera de Ordenación (F.O.) a aquellos edificios que desaparecen en su totalidad por las nuevas alineaciones y que, por tanto, sus propietarios no pueden realizar su aprovechamiento en el interior de las parcelas donde se ubican dichos edificios. Dicha declaración de Fuera de Ordenación también podrá ser realizada por un Plan que desarrolle el Plan General.

La adecuación al nuevo planeamiento deberá realizarse en un plazo inferior a cuatro años a partir de la aprobación del Plan en que se declaró el edificio Fuera de Ordenación.

b) Cuando el Ayuntamiento así lo decidiera en respuesta a una solicitud de actuación. La respuesta deberá exponer las razones y el plazo para la corrección.

3. Cuando para edificios a los que les sea de aplicación la presente Norma Transitoria, se soliciten Licencias para ejecutar obras y estas fueren admitidas por el Ayuntamiento, éste emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los siguientes límites (los tipos de obra se refieren a los expresados en el Título II, Apartado II.1.3.2.2.):

a) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 1, sólo se admitirán obras correspondientes al tipo B. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del artículo 88, apartado 3, de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

b) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 2, las obras permitidas son las siguientes:

1. En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos, compatibles o tolerados. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

2. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al Planeamiento, el Ayuntamiento podrá acordar excepcionalmente obras de los tipos A, B, C, D, E, y F cuando no estuviera prevista la expropiación de la finca dentro del Programa de Actuación del Plan General, o de otro que lo desarrollase.

c) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 3 podrán admitirse obras correspondientes a los tipos A, B, C, D, E y F, siempre que no modifiquen el volumen actual del edificio. A este solo efecto, el cerramiento de terrazas no computará como nuevo volumen.

d) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 4 únicamente podrán admitirse obras correspondientes al tipo F (demolición), salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del artículo 88, apartado 3, de la Ley 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. En este caso, podrán admitirse obras correspondientes a los tipos B, C y D, siempre que no se modifique el volumen actual del edificio.

La aprobación de la Modificación Puntual nº 28 (MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO VIII.2.5. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS - "ORDENANZA Nº 5 -I- INDUSTRIAL") incluye Memoria con (1) OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN, (2) TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO VIII.2.5, (3) MODIFICACIÓN PROPUESTA, y (4) NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO VIII.2.5.

Esta Modificación Puntual nº 28 queda redactada en los siguientes términos:

#### 1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, en el Título VIII de sus Normas Urbanísticas "Regulación de Actuaciones en Suelo Urbano", desarrolla las distintas Ordenanzas de Edificación previstas para cada una de las ocho zonas en que divide el suelo urbano. En el artículo VIII.2.5. "Ordenanza nº 5 -I- Industrial" desarrolla todo lo previsto para las áreas industriales, dividiendo éstas en tres Grados: en Grado 1 incluye las zonas cuya tipología edificatoria es de construcción adosada, en Grado 2 a las de construcción aislada, y en Grado 3 a ambas (correspondiendo este caso al Polígono Industrial de la Vega, que tiene sus propias Ordenanzas, incluidas en el Plan Parcial que desarrolló dicho Suelo).

Los Usos Característicos en la Zona Industrial Grado 1 son el Productivo-Industria y Almacenes en categorías I a III (situaciones A, B, C y D), y en Grado 2 el Productivo-Industria y Almacenes en categorías I a IV (situaciones A, B, C y D) y Comercio en categoría III.

Los Usos Compatibles en la Zona Industrial Grado 1 son el Productivo (Comercial en categoría I y Oficinas en categoría I) y el Equipamiento, Zonas Verdes y Servicios Públicos (Sanitario-Asistencial, Espacios Libres, y Socio-Cultural y Recreativo en todas sus categorías), y en la Zona Industrial Grado 2 el Productivo (Comercial en categorías I y II y Oficinas en categorías I y II), Equipamiento, Zonas Verdes y Servicios Públicos (Sanitario-Asistencial, Deportivo, Socio-Cultural y Recreativo en todas sus categorías, y Espacios Libres).

Además, la Ordenanza considera compatible en Grado 2 el uso de vivienda unifamiliar, limitada a una vivienda por parcela, de superficie máxima 150 m2 y destinada al personal de la empresa.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

Ahora bien, desde hace años se han recibido en el Ayuntamiento peticiones de empresarios y proyectistas que intentan instalar en suelo industrial dos tipos de comercios: hostel-restaurante e instalaciones deportivas en suelo privado. Cuando se revisó el Plan General el año 1995 se incluyó como compatible en todas las parcelas de Grado 2 el Uso Residencial Unifamiliar, el Deportivo y el Comercial en categorías I y II, pero no el Residencial Hotelero, y en todas las parcelas de Grado 3, correspondientes al Polígono Industrial de La Vega, el uso de Hostelería pero no el de Residencial Hotelero ni el Deportivo.

En nuestro país ha mejorado notablemente el sistema de infraestructura viario, con la construcción de numerosas autopistas y autovías, y la necesidad de estaciones de servicio en ellas o cercanas a ellas. Las estaciones que se han construido a la par que las autovías están dotadas, además de la gasolinera, de tiendas, cafetería, restaurante y alojamiento temporal, pero las dos estaciones de servicio existentes en el municipio de Reinosa cuentan con gasolinera y tienda, pero no con cafetería-restaurante ni alojamiento temporal. El Plan General de Ordenación Urbana permite en Suelo Industrial Grado 2 el Uso Productivo Comercial pero no el Residencial Hotelero, por lo que se podría construir una cafetería y un restaurante, pero no un alojamiento temporal para transeúntes del tipo hostel, hotel, etc. Sin embargo, define el Uso Productivo como "el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y a la producción de bienes y servicios", e incluye las industrias de cualquier tipo y los almacenes anexos a las mismas, los talleres de reparación, las actividades artesanas y las estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles.

Es evidente que, en las parcelas con uso típicamente industrial, el ruido que resultaría de la actividad difícilmente puede admitir un uso hotelero, pero en las parcelas ya implantadas con uso de servicios el ruido no sería inconveniente.

En el Polígono Industrial de La Vega no está expresamente incluido como compatible en parcelas privadas el Uso Deportivo. Evidentemente, si está incluido el Uso Deportivo en las parcelas dotacionales de Equipamiento Deportivo, pero si los particulares quieren prestar servicios al público en locales privados consistentes en instalaciones deportivas, no pueden hacerlo.

La presente modificación pretende incluir como compatible en la "Ordenanza nº 5 -Industrial- Grado 2" el Uso Residencial Hotelero, siempre que se trate de instalaciones ya implantadas sin uso productivo y con uso exclusivo de servicios, y la superficie destinada al uso hotelero no sobrepase el 25 % de la superficie edificable. Y en la Zona Industrial - Grado 3 admitir como uso compatible el Uso Deportivo. Para ello es preciso únicamente añadir en el Artículo VIII.2.5.2.2 apartado 3, y en el Artículo VIII.2.5.4. apartado 2, sendos párrafos autorizando respectivamente el Uso Residencial Hotelero y el Uso Deportivo.

## 2.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO VIII.2.5.

### VIII.2.5. ORDENANZA Nº 5 -I- INDUSTRIAL.

#### VIII.2.5.1. Definición

Incluye las áreas destinadas predominantemente a usos industriales en las que la tipología edificatoria es de construcción adosada para las zonas grado 1, aislada en grado 2 y ambas en el grado 3 (Polígono de la Vega) .

El Polígono de la Vega se regirá por las ordenanzas contenidas en el Plan Parcial que ha definido su desarrollo. Las modificaciones a dichas ordenanzas se recogen en el apartado VIII.2.5.4.

#### VIII.2.5.2. Usos

##### VIII.2.5.2.1. Usos característicos

##### 1. En la zona industrial grado 1:

- Productivo:

Industria y almacenes en categorías I a III, situaciones A, B, C y D

##### 2. En la zona industrial grado 2:

- Productivo:

- Industria y almacenes en categorías I a IV, situaciones A, B, C y D  
Comercio en Categoría III  
VIII.2.5.2.2. Usos compatibles
1. En grado 2 se considera compatible el uso de vivienda unifamiliar, limitada a una vivienda por parcela, de superficie máxima de 150 m<sup>2</sup> y destinada al personal de la empresa. En grado 1, se mantienen las viviendas existentes.
  2. En la zona industrial grado 1:
    - Productivo:
      - Comercial en categoría I
      - Oficinas en categoría I
    - Equipamiento, zonas verdes y servicios públicos:
      - Sanitario-asistencial, cuando se trate de enfermerías o botiquines propias del uso dominante
      - Espacios libres
      - Socio-cultural y Recreativo en todas sus categorías
  3. En la zona industrial grado 2:
    - Productivo:
      - Comercial en categoría I y II
      - Oficinas en categorías I y II, no sobrepasando el 50% de la superficie edificable
    - Equipamiento, zonas verdes y servicios públicos:
      - Sanitario-asistencial, cuando se trate de enfermerías o botiquines propias del uso dominante
      - Deportivo
      - Socio-cultural y Recreativo en todas sus categorías
      - Espacios libres
- VIII.2.5.2.3. Usos tolerados
1. En la zona industrial grado 1:
    - Productivo:
      - Comercial en categoría II y categoría III (subcategoría 2<sup>a</sup>)
      - Oficinas en categoría II, no sobrepasando el 50% de la superficie edificable
    - Equipamiento, zonas verdes y servicios públicos:
      - Educativo
      - Deportivo
      - Socio-cultural en categoría I
      - Recreativo en categorías I y II
      - Público-administrativo
      - Infraestructura
  2. En la zona industrial grado 2:
    - Equipamiento, zonas verdes y servicios públicos:
      - Educativo
      - Público-administrativo
      - Infraestructura
- VIII.2.5.2.4. Usos prohibidos
- Todos los no señalados en las relaciones anteriores de usos característicos, compatibles y tolerados, para cada grado de la ordenanza industrial.
- VIII.2.5.3. Condiciones de edificación
- VIII.2.5.3.1. Superficie de parcela
- A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas, se marcan las siguientes parcelas mínimas:
- Grado 1 ..... 500 m<sup>2</sup>
  - Grado 2 ..... 1.000 m<sup>2</sup>
- Los linderos frontales tendrán una longitud mínima de:
- Grado 1 ..... 12 metros
  - Grado 2 ..... 20 metros
- VIII.2.5.3.2. Posición de la edificación en la parcela

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

1. Retranqueo a lindero frontal:

a) En grado 1, la línea de fachada de la edificación coincidirá con la alineación exterior, siempre que no deje medianerías vistas, al estar construidas las parcelas colindantes con retranqueos respecto a la alineación. En este caso, se mantendrá el mismo retranqueo.

b) En grado 2, la línea exterior de la edificación estará retranqueada un mínimo de 5 metros respecto a la alineación exterior salvo en las parcelas así calificadas a la salida de la N-611 hacia Santander en las que la alineación exterior se sitúa a 25 metros de la arista exterior de la calzada.

Este espacio libre resultante será destinado a aparcamiento, muelle de carga y descarga, o espacio libre ajardinado, y cumplirá las condiciones de tratamiento establecidas para los espacios libres.

2. Retranqueo a linderos laterales:

a) En grado 1, el cuerpo de fachada se adosará a los muros medianeros de las parcelas colindantes. El resto de la edificación podrá retranquearse de los linderos.

b) En grado 2, la edificación dejará obligatoriamente a uno de los linderos medianeros de la parcela y en toda su longitud un callejón de 5 metros de anchura mínima, libre de obstáculos para permitir el paso de un vehículo de extinción de incendios. Esta condición no es necesaria cuando exista una calle o camino de ancho no inferior a 5 metros.

La edificación podrá adosarse al otro lindero medianero cuando exista acuerdo entre los propietarios de ambas fincas. En este caso, en la solicitud de licencia de obra, deberá presentarse fotocopia legalizada de la inscripción en el Registro de la Propiedad del acuerdo entre ambos propietarios.

La diferencia de altura de las edificaciones en el Plano de la medianería no podrá superar los 6 metros.

3. Retranqueo a lindero posterior: mínimo de 5 metros en ambos grados.

VIII.2.5.3.3. Ocupación de la parcela

1. En grado 1, la superficie ocupable (incluyendo bajo rasante) viene definida por la resultante de deducir a la superficie de parcela el retranqueo a lindero posterior.

2. En grado 2, la superficie ocupable (incluyendo bajo rasante) viene definida por la resultante de deducir de la superficie de parcela el retranqueo a linderos frontal, laterales y posterior.

3. En ambos grados se permite la ocupación de una planta sótano o bajo rasante.

VIII.2.5.3.4. Edificabilidad

El índice de edificabilidad neto por parcela es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

VIII.2.5.3.5. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas con 9 metros al alero y 12 metros a la línea de cumbre.

2. Por encima de la altura serán admisibles aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento del uso industrial.

3. Altura de pisos:

En los edificios para naves de fabricación o almacenaje las alturas libres mínimas son las siguientes:

Planta baja ..... 4,50 metros

Planta primera .... 3,00 metros

En los bloques representativos destinados a despachos de oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación, con una profundidad máxima de 10,00 metros, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y 20,00 metros, en el caso de que sean exentos, se establece la altura libre mínima de 3,00 metros en cada una de sus plantas.

VIII.2.5.4. Modificaciones de las ordenanzas del Polígono de la Vega

1. La zona industrial grado 3 se subdivide en 3 categorías :

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

Categoría A: corresponde a la industria nido o pequeña.

Categoría B: corresponde a la industria ligera.

Categoría C: corresponde a la industria aislada.

2. En todas las parcelas de uso industrial del polígono se admite como uso compatible el de hostelería.

VIII.2.5.5. Otras condiciones

1. Se admiten patios de luces para ventilación e iluminación de locales de trabajo. Tendrán una dimensión superior a la mitad de la altura de la edificación con mínimo de 4,00 metros, cumpliendo las condiciones generales establecidas para patios.

2. Cuando en alguna de las parcelas colindantes existan edificios de uso dominante residencial, la edificación industrial se situará en el interior de su parcela de forma que las líneas rectas entre los planos de fachada de ambos edificios sean cuando menos iguales a la altura del mayor.

3. Espacios libres de parcelas: en grado 2, todo el perímetro de la parcela libre de edificación deberá plantearse con una hilera de arbolado, con separación cada 5 metros. Si se prevén aparcamientos de superficie, deberán crearse en ellos espacios de sombra mediante arbolado frondoso.

4. Las edificaciones que se realicen al amparo de esta edificación, resolverán las operaciones de carga y descarga de mercancías y productos manufacturados, en el interior de su parcela, no pudiendo utilizar a estos efectos la vía pública.

### 3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Se propone incluir en el artículo VIII.2.5.2.2. "Usos Compatibles", apartado 3, "En la zona Industrial Grado 2", un párrafo que añada al Uso Productivo el Uso Residencial Hotelero, con ciertas condiciones, y en el artículo VIII.2.5.4. apartado 2, añadir un nuevo párrafo autorizando los Usos Deportivo y Hostelería.

### 4.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO VIII.2.5.

VIII.2.5. ORDENANZA N° 5 -I- INDUSTRIAL.

VIII.2.5.1. Definición

Incluye las áreas destinadas predominantemente a usos industriales en las que la tipología edificatoria es de construcción adosada para las zonas grado 1, aislada en grado 2 y ambas en el grado 3 (Polígono de la Vega).

El Polígono de la Vega se regirá por las ordenanzas contenidas en el Plan Parcial que ha definido su desarrollo. Las modificaciones a dichas ordenanzas se recogen en el apartado VIII.2.5.4.

VIII.2.5.2. Usos

VIII.2.5.2.1. Usos característicos

1. En la zona industrial grado 1:

- Productivo:

Industria y almacenes en categorías I a III, situaciones A, B, C y D

2. En la zona industrial grado 2:

- Productivo:

Industria y almacenes en categorías I a IV, situaciones A, B, C y D

Comercio en Categoría III

VIII.2.5.2.2. Usos compatibles

1. En grado 2 se considera compatible el uso de vivienda unifamiliar, limitada a una vivienda por parcela, de superficie máxima de 150 m<sup>2</sup> y destinada al personal de la empresa. En grado 1, se mantienen las viviendas existentes.

2. En la zona industrial grado 1:

- Productivo:

Comercial en categoría I

Oficinas en categoría I

- Equipamiento, zonas verdes y servicios públicos:

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

Sanitario-asistencial, cuando se trate de enfermerías o botiquines propias del uso dominante

Espacios libres

Socio-cultural y Recreativo en todas sus categorías

3. En la zona industrial grado 2:

- Productivo:

Comercial en categoría I y II

Oficinas en categorías I y II, no sobrepasando el 50% de la superficie edificable

En el caso de instalaciones ya implantadas sin uso productivo y con uso exclusivo de servicios, será compatible el Uso Residencial Hotelero, no sobrepasando el 25 % de la superficie edificable.

- Equipamiento, zonas verdes y servicios públicos:

Sanitario-asistencial, cuando se trate de enfermerías o botiquines propias del uso dominante

Deportivo

Socio-cultural y Recreativo en todas sus categorías

Espacios libres

VIII.2.5.2.3. Usos tolerados

1. En la zona industrial grado 1:

- Productivo:

Comercial en categoría II y categoría III (subcategoría 2ª)

Oficinas en categoría II, no sobrepasando el 50% de la superficie edificable

- Equipamiento, zonas verdes y servicios públicos:

Educativo

Deportivo

Socio-cultural en categoría I

Recreativo en categorías I y II

Público-administrativo

Infraestructura

2. En la zona industrial grado 2:

- Equipamiento, zonas verdes y servicios públicos:

Educativo

Público-administrativo

Infraestructura

VIII.2.5.2.4. Usos prohibidos

Todos los no señalados en las relaciones anteriores de usos característicos, compatibles y tolerados, para cada grado de la ordenanza industrial.

VIII.2.5.3. Condiciones de edificación

VIII.2.5.3.1. Superficie de parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas, se marcan las siguientes parcelas mínimas:

- Grado 1 ..... 500 m<sup>2</sup>

- Grado 2 ..... 1.000 m<sup>2</sup>

Los linderos frontales tendrán una longitud mínima de:

- Grado 1 ..... 12 metros

- Grado 2 ..... 20 metros

VIII.2.5.3.2. Posición de la edificación en la parcela

1. Retranqueo a lindero frontal:

a) En grado 1, la línea de fachada de la edificación coincidirá con la alineación exterior, siempre que no deje medianerías vistas, al estar construidas las parcelas colindantes con retranqueos respecto a la alineación. En este caso, se mantendrá el mismo retranqueo.

b) En grado 2, la línea exterior de la edificación estará retranqueada un mínimo de 5 metros respecto a la alineación exterior salvo en las parcelas así calificadas a la

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

salida de la N-611 hacia Santander en las que la alineación exterior se sitúa a 25 metros de la arista exterior de la calzada.

Este espacio libre resultante será destinado a aparcamiento, muelle de carga y descarga, o espacio libre ajardinado, y cumplirá las condiciones de tratamiento establecidas para los espacios libres.

2. Retranqueo a linderos laterales:

a) En grado 1, el cuerpo de fachada se adosará a los muros medianeros de las parcelas colindantes. El resto de la edificación podrá retranquearse de los linderos.

b) En grado 2, la edificación dejará obligatoriamente a uno de los linderos medianeros de la parcela y en toda su longitud un callejón de 5 metros de anchura mínima, libre de obstáculos para permitir el paso de un vehículo de extinción de incendios. Esta condición no es necesaria cuando exista una calle o camino de ancho no inferior a 5 metros.

La edificación podrá adosarse al otro lindero medianero cuando exista acuerdo entre los propietarios de ambas fincas. En este caso, en la solicitud de licencia de obra, deberá presentarse fotocopia legalizada de la inscripción en el Registro de la Propiedad del acuerdo entre ambos propietarios.

La diferencia de altura de las edificaciones en el Plano de la medianería no podrá superar los 6 metros.

3. Retranqueo a lindero posterior: mínimo de 5 metros en ambos grados.

VIII.2.5.3.3. Ocupación de la parcela

1. En grado 1, la superficie ocupable (incluyendo bajo rasante) viene definida por la resultante de deducir a la superficie de parcela el retranqueo a lindero posterior.

2. En grado 2, la superficie ocupable (incluyendo bajo rasante) viene definida por la resultante de deducir de la superficie de parcela el retranqueo a linderos frontal, laterales y posterior.

3. En ambos grados se permite la ocupación de una planta sótano o bajo rasante.

VIII.2.5.3.4. Edificabilidad

El índice de edificabilidad neto por parcela es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

VIII.2.5.3.5. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas con 9 metros al alero y 12 metros a la línea de cumbrera.

2. Por encima de la altura serán admisibles aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento del uso industrial.

3. Altura de pisos:

En los edificios para naves de fabricación o almacenaje las alturas libres mínimas son las siguientes:

Planta baja ..... 4,50 metros

Planta primera .... 3,00 metros

En los bloques representativos destinados a despachos de oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación, con una profundidad máxima de 10,00 metros, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y 20,00 metros, en el caso de que sean exentos, se establece la altura libre mínima de 3,00 metros en cada una de sus plantas.

VIII.2.5.4. Modificaciones de las ordenanzas del Polígono de la Vega

1. La zona industrial grado 3 se subdivide en 3 categorías :

Categoría A: corresponde a la industria nido o pequeña.

Categoría B: corresponde a la industria ligera.

Categoría C: corresponde a la industria aislada.

2. En todas las parcelas de uso industrial del polígono se admite como uso compatible los de Hostelería y Deportivo.

VIII.2.5.5. Otras condiciones

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

1. Se admiten patios de luces para ventilación e iluminación de locales de trabajo. Tendrán una dimensión superior a la mitad de la altura de la edificación con mínimo de 4,00 metros, cumpliendo las condiciones generales establecidas para patios.

2. Cuando en alguna de las parcelas colindantes existan edificios de uso dominante residencial, la edificación industrial se situará en el interior de su parcela de forma que las líneas rectas entre los planos de fachada de ambos edificios sean cuando menos iguales a la altura del mayor.

3. Espacios libres de parcelas: en grado 2, todo el perímetro de la parcela libre de edificación deberá plantearse con una hilera de arbolado, con separación cada 5 metros. Si se prevén aparcamientos de superficie, deberán crearse en ellos espacios de sombra mediante arbolado frondoso.

4. Las edificaciones que se realicen al amparo de esta edificación, resolverán las operaciones de carga y descarga de mercancías y productos manufacturados, en el interior de su parcela, no pudiendo utilizar a estos efectos la vía pública.

La aprobación de la Modificación Puntual nº 29 (MODIFICACIÓN DE ALGUNOS ARTÍCULOS DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL) incluye Memoria con (1) MEMORIA, (2) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.2.1. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, (3) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.2.2. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL. CUERPOS SALIENTES DE LA FACHADA, (4) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.3.1. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL. COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS, (5) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.3.2. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL. TOLDOS Y RÓTULOS PUBLICITARIOS EN FACHADAS, y (6) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.3.3. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL. CUBIERTAS.

Esta Modificación Puntual nº 29 queda redactada en los siguientes términos:

#### 1.- MEMORIA

##### 1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION Y ANALISIS DE LA SITUACIÓN

###### ACTUAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y publicado por el Boletín Oficial de Cantabria en septiembre de 1995, y entre sus documentos incluye un "Catálogo de Edificios y Conjuntos de Interés Artístico, Histórico o Ambiental" cuyo objeto es definir un conjunto de elementos urbanos que forman parte esencial de la memoria histórica y cultural de Reinosa, para tratar de garantizar su mantenimiento y conservación, en defensa de la posible desaparición de edificaciones y construcciones de interés general.

El Catálogo está estructurado en tres apartados que atienden a sendos Niveles de Protección, cada uno de los cuales configura un ámbito específico. Estos Niveles de Protección son:

- A.- Protección Integral.
- B.- Protección Estructural.
- C.- Protección Ambiental.

En el Nivel de Protección Ambiental se incluye una zona de importante calidad ambiental, formada por edificios que conservan alguna de las características propias de la época en que se ha formado. Pretende mantener el ambiente urbano de dicha zona y para ello define unas limitaciones en las condiciones generales de volumen y de los parámetros que se regulan en cada una de las Ordenanzas aplicables a las

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

parcelas incluidas en este nivel de protección, así como unas condiciones estéticas particulares.

El Nivel de Protección Ambiental está tratado en el Capítulo II del Catálogo, y se reparte en tres artículos: Definición, Condiciones de la Edificación, y Condiciones Estéticas.

Ninguna de las Condiciones de la Edificación (regulación de volúmenes, alturas, retranqueos, etc.), plantea problemas para el Ayuntamiento ni para los promotores y proyectistas en lo que se refiere a los edificios de nueva planta, pero en edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, hay una doble problemática: por una parte, las Condiciones de Edificación exigen que el cuerpo formado por la caja de escalera y ascensor esté remetido del plano de fachada un mínimo de 4 metros, lo cual a menudo es imposible porque la caja de escalera suele estar colindando con una de las fachadas del edificio (principal o posterior), y por otra, únicamente permiten cuerpos salientes para galerías y balcones, lo cual impide agrandar el edificio volando la escalera hacia su exterior.

En cuanto a las Condiciones Estéticas, la problemática es más amplia y fundamentalmente estética: se refiere al ancho de los huecos de acceso permitidos en planta baja (que dificultan el acceso a los locales de aparcamiento de vehículos), al ancho de los toldos permitidos para locales comerciales de planta baja, a la instalación de rótulos o carteles en locales de planta baja, y a los materiales permitidos en las cubiertas de los edificios.

El objeto de esta modificación es adecuar algunos artículos del Catálogo de Edificios y Conjuntos de Interés Artístico, Histórico o Ambiental a las necesidades de algunas Comunidades de Propietarios, con la exclusiva finalidad de facilitar la instalación de ascensores en edificios existentes, eliminando barreras arquitectónicas que actualmente impiden o dificultan el acceso a sus viviendas a las personas con problemas de movilidad, ampliar el ancho mínimo permitido para las puertas de acceso a los aparcamientos situados en el interior de los edificios, y modificar determinadas condiciones exigidas actualmente para instalación de toldos y rótulos o carteles en fachadas, modificaciones solicitadas reiteradamente por dueños de locales comerciales y titulares de comercios, que requieren alternativas a la Ordenanza actual para poder instalar toldos o letreros en fachadas que actualmente tienen dificultades.

Asimismo, se pretende modificar las condiciones exigidas en lo relativo a los materiales de cubierta de los edificios, atendiendo a lo demandado por los proyectistas que piden poder utilizar nuevos materiales existentes en el mercado.

#### 1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La mejora de las condiciones de accesibilidad a las viviendas es una necesidad social que debe ser atendida de forma preferente. Facilitar la instalación de ascensores, eliminando barreras arquitectónicas que actualmente impiden o dificultan el acceso a sus viviendas a las personas con problemas de movilidad, requiere una rebaja en las pretensiones estéticas de la normativa urbanística municipal, primando la eliminación de las barreras arquitectónicas.

Actualmente las Condiciones de Edificación permiten, para los edificios de nueva planta, en cuanto a las medidas de los huecos de la planta baja, una anchura hasta tal punto limitada que a veces hace imposible o muy dificultoso acceder con los vehículos al interior de los edificios. Para resolver este problema se pretende suavizar la exigencia actual facilitando, en el caso de puertas de acceso a aparcamientos en el interior de edificios, la instalación de puertas más anchas.

En cuanto a la instalación de toldos y rótulos o carteles en fachadas, se pretende facilitar su instalación cuando la Ordenanza actual sea de difícil aplicación, dando alternativas que faciliten a los comerciantes anunciarse y proteger sus escaparates del sol y la lluvia.

Asimismo, teniendo en cuenta que las tejas cerámicas tradicionales prácticamente no se usan (debido a que las fabricadas actualmente no resisten las

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

condiciones extremas a que las somete el clima de Reinosa), y que existen en el mercado materiales estéticamente compatibles con los tradicionales y que aportan soluciones constructivas más satisfactorias en cuanto al clima atmosférico, debe entenderse justificada la pretensión de promotores y proyectistas de modificar el artículo que lo regula.

#### 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La modificación propuesta afecta a varios artículos del "Catálogo de Edificios y Conjuntos de Interés Artístico, Histórico o Ambiental" del Plan General, todos ellos pertenecientes a su Capítulo II: Nivel de Protección Ambiental.

La relación de artículos a modificar es la siguiente:

Artículo II.2.1.- Altura de la edificación.

Artículo II.2.2.- Cuerpos salientes de la fachada.

Artículo II.3.1.- Composición de las fachadas.

Artículo II.3.2.- Toldos y rótulos publicitarios en fachadas.

Artículo II.3.3.- Cubiertas.

Las modificaciones propuestas para estos artículos afectan únicamente a las condiciones estéticas de los edificios incluidos en el Nivel de Protección Ambiental del Catálogo, y su finalidad es facilitar la instalación de ascensores en edificios existentes, aumentar la anchura de las puertas de acceso a locales de aparcamiento de vehículos, permitir una gama más amplia de posibilidades de instalación de toldos y rótulos en las plantas bajas de los edificios, y aumentar el número de posibles materiales a utilizar en las cubiertas de los edificios.

Como puede observarse, la modificación propuesta es de escasa importancia y tiene un alcance muy corto, y de ningún modo afectará de forma sustancial la estructura y ordenación prevista por el Plan General de Ordenación Urbana para el municipio de Reinosa.

### 2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.2.1. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL.

#### 2.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

II.2.1. Altura de la edificación

1. La altura de pisos y la total del edificio se adecuará a la de los edificios colindantes. Según se establece en el apartado II.3.1. Composición de las fachadas.

No podrán construirse edificios con menor altura de la señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación (Escala 1:1.000). La planta bajo cubierta se considera optativa.

2. Todos los edificios habrán de tener obligatoriamente a vía o espacio público cubierta inclinada de las características admitidas en el artículo IV.2.5. de las Normas Urbanísticas y, en cualquier caso, se debe adecuar a la existente en edificios colindantes.

3. Por encima del plano de cubierta solo se permiten:

- Galería o galería corrida según regulación definida en el artículo IV.2.6.5. de las Normas Urbanísticas.

- En esquina, la galería podrá prolongarse por encima del plano de cubierta, a modo de torre, admitiéndose bien la prolongación del plano de galería, bien la formación de un balcón de ancho igual al de la galería, manteniendo la línea de fachada del edificio.

- Chimeneas de ventilación, integrándolas dentro de la estructura estética de la edificación.

- Los remates de cajas de ascensor que podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del tejado hasta un máximo de 6 metros y estarán rematados del plano de fachada un mínimo de 4 metros.

#### 2.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

En edificios existentes construidos sin ascensor, si la caja de escalera no está rematada los 4 metros exigidos respecto del plano de fachada, no podrá instalarse el

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

cuarto de máquinas sin que por ello el edificio quede Fuera de Ordenación, ya que se sobrepasará la altura máxima permitida por encima del plano de cubierta, por lo que no podrán autorizarse las obras y el ascensor no podrá instalarse.

En la Zona de Protección Ambiental el Plan General da una especial importancia a las condiciones estéticas, pero debe considerarse prioritaria la posibilidad de instalar un ascensor sacrificando la estética, especialmente si se tiene en cuenta que, en este caso, únicamente afecta a la cubierta del edificio. Para facilitar la accesibilidad dentro de los edificios a personas con movilidad reducida, se propone añadir un párrafo al final del apartado II.2.1.3. que permita sobresalir ligeramente el techo del hueco del ascensor por encima del plano de cubierta del edificio, siendo para ello necesario que el ascensor sea eléctrico y de un modelo que no requiera cuarto de máquinas encima del hueco del ascensor.

### 2.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

#### II.2.1. Altura de la edificación

1. La altura de pisos y la total del edificio se adecuará a la de los edificios colindantes. Según se establece en el apartado II.3.1. Composición de las fachadas.

No podrán construirse edificios con menor altura de la señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación (Escala 1:1.000). La planta bajo cubierta se considera optativa.

2. Todos los edificios habrán de tener obligatoriamente a vía o espacio público cubierta inclinada de las características admitidas en el artículo IV.2.5. de las Normas Urbanísticas y, en cualquier caso, se debe adecuar a la existente en edificios colindantes.

3. Por encima del plano de cubierta solo se permiten:

- Galería o galería corrida según regulación definida en el artículo IV.2.6.5. de las Normas Urbanísticas.

- En esquina, la galería podrá prolongarse por encima del plano de cubierta, a modo de torre, admitiéndose bien la prolongación del plano de galería, bien la formación de un balcón de ancho igual al de la galería, manteniendo la línea de fachada del edificio.

- Chimeneas de ventilación, integrándolas dentro de la estructura estética de la edificación.

- Los remates de cajas de ascensor que podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del tejado hasta un máximo de 6 metros y estarán rematados del plano de fachada un mínimo de 4 metros. No obstante, cuando se trate de instalar ascensores en edificios existentes cuyo casetón no pueda quedar rematado un mínimo de cuatro metros del plano de fachada, se optará siempre por instalar ascensores que no requieran cuarto de máquinas, de forma que el techo del hueco del ascensor quede por debajo del plano de cubierta, pudiendo sobresalir cuando no sea posible un máximo de 0,50 metros con una superficie igual a la del hueco de ascensor.

### 3.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.2.2. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL.

#### 3.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

##### II.2.2. Cuerpos salientes de la fachada

1. Los únicos cuerpos salientes que se permiten son:

- Galerías y galerías corridas acristaladas con un vuelo máximo de 0,75 metros, sin perjuicio de las limitaciones por ancho de calle establecidas en las Normas Urbanísticas. Excepcionalmente, en vivienda unifamiliar y en edificación abierta se permitirá el vuelo hasta 1,00 metros máximo.

- Balcones con un vuelo máximo de 0,50 metros.

2. No se autorizan las terrazas salvo que queden rematadas del plano de fachada según se indica en el artículo IV.2.7.1. de las Normas Urbanísticas y, además en el artículo II.3.1. de este Catálogo.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

3. Las galerías tendrán un frente máximo de 2,70 metros y el número total máximo en cada planta de la edificación varía en función de los ejes de modulación verticales de la fachada:

- 3 ejes ..... 1 galería
- 4 ejes ..... 2 galerías
- 5 ejes y más ..... 3 galerías

Las galerías pueden agruparse formando una galería corrida, con un frente máximo de 5,40 metros.

4. En las fachadas de los edificios con frente menor de seis metros, se autorizan la galería corrida acristalada en toda su longitud, manteniendo, en cualquier caso, la separación de la medianera establecida en el artículo IV.2.7.3. de las Normas Urbanísticas.

5. Los balcones tendrán un frente máximo de 1,80 metros, salvo en planta primera que pueden alcanzar toda su longitud de fachada.

### 3.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

En la Zona de Protección Ambiental existen edificios cuya caja de escalera tiene medidas y superficie reducidas, que no permiten la instalación en su interior ni siquiera de un ascensor mínimo, capaz de alojar una silla de ruedas y un acompañante. No obstante, debe considerarse prioritaria la posibilidad de instalar un ascensor que facilite la accesibilidad dentro de los edificios a personas con problemas de movilidad, y para ello se propone modificar el presente apartado del artículo II.2.2. en el sentido de que, siempre que no se encuentre una solución dentro de los límites actuales del edificio, se permitan cuerpos salientes hacia el exterior del edificio, con tres tipos de limitaciones: la longitud de la parte volada no será superior al ancho de la escalera, el vuelo hacia el exterior no creará peligro para el tráfico rodado si la acera es estrecha, y la altura sobre la rasante de la acera no creará peligro ni para el tráfico rodado ni para los peatones. Para ello se añade un párrafo al final del apartado II.2.2.1. que facilita y regula la posibilidad de crear estos cuerpos volados.

### 3.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

#### II.2.2. Cuerpos salientes de la fachada

1. Los únicos cuerpos salientes que se permiten son:

- Galerías y galerías corridas acristaladas con un vuelo máximo de 0,75 metros, sin perjuicio de las limitaciones por ancho de calle establecidas en las Normas Urbanísticas. Excepcionalmente, en vivienda unifamiliar y en edificación abierta se permitirá el vuelo hasta 1,00 metros máximo.

- Balcones con un vuelo máximo de 0,50 metros.

Se exceptúa de todo lo anterior la ampliación del edificio para poder instalar ascensores en edificios existentes, con la exclusiva finalidad de facilitar la accesibilidad a las viviendas, siempre que no sea factible otra solución técnica capaz de eliminar las barreras arquitectónicas del edificio. En estos casos, se permitirán cuerpos salientes hacia el exterior del edificio en una longitud máxima igual a la de la caja de escalera, con un vuelo máximo de 1,10 metros, que quedará en cualquier caso remetido como mínimo 0,60 metros del plano vertical trazado por el borde exterior de la acera, y a una altura mínima de 2,20 metros sobre la rasante de la acera.

2. No se autorizan las terrazas salvo que queden remetidas del plano de fachada según se indica en el artículo IV.2.7.1. de las Normas Urbanísticas y, además en el artículo II.3.1. de este Catálogo.

3. Las galerías tendrán un frente máximo de 2,70 metros y el número total máximo en cada planta de la edificación varía en función de los ejes de modulación verticales de la fachada:

- 3 ejes ..... 1 galería
- 4 ejes ..... 2 galerías
- 5 ejes y más ..... 3 galerías

Las galerías pueden agruparse formando una galería corrida, con un frente máximo de 5,40 metros.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

4. En las fachadas de los edificios con frente menor de seis metros, se autorizan la galería corrida acristalada en toda su longitud, manteniendo, en cualquier caso, la separación de la medianera establecida en el artículo IV.2.7.3. de las Normas Urbanísticas.

5. Los balcones tendrán un frente máximo de 1,80 metros, salvo en planta primera que pueden alcanzar toda su longitud de fachada.

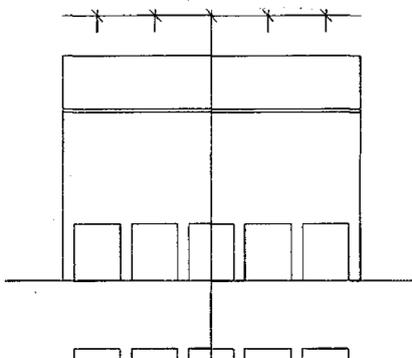
4.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.3.1. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL.

4.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

II.3.1. Composición de las fachadas

1. Las fachadas han de estar compuestas según ejes de modulación verticales distantes entre sí un módulo comprendido entre 2,50 y 3,50 metros.

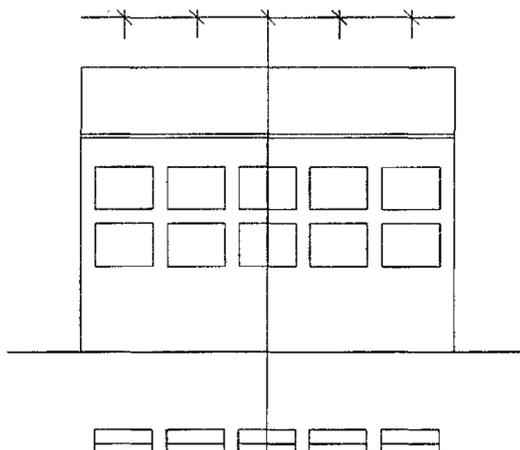
Estos ejes serán de simetría para la definición de los huecos en una fachada.



2. Los huecos de la planta baja tendrán una anchura no mayor de  $7/10$  de la distancia entre ejes de modulación.

La altura de los dinteles de los huecos será común a todos.

El factor resultante de dividir la altura por la anchura será mayor o igual a 1,5.



3. Los huecos de las plantas primera y siguientes tendrán una anchura comprendida entre  $2/5$  y  $3/5$  de la distancia entre ejes de modulación.

4. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones catalogadas en nivel integral o estructural, la composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de

la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas.

Se podrá superar la altura de la planta baja establecida con carácter general cuando la nueva edificación se encuentre contigua a un edificio catalogado con altura de piso de planta baja superior a 3,80 metros. En este caso, la altura de planta baja de la nueva edificación no podrá superar la del edificio catalogado.

5. La longitud máxima de una fachada se establece en 24 metros excepto para aquellas parcelas con lindero frontal menor o igual a 30 metros en que se permite alcanzar toda la longitud de fachada.

Para linderos superiores, la fachada habrá de dividirse con tratamientos diferentes como si se trataran de actuaciones edificatorias diferentes pero integradas.

#### 4.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

En los edificios de nueva planta el ancho previsto para los huecos de la planta baja está limitado por la distancia entre ejes de modulación vertical, dependiendo también de la altura del hueco. Esto no causa problemas para los huecos de acceso a portales o locales comerciales, ni para los escaparates de los comercios, pero sí para los accesos a los aparcamientos situados en el interior de los edificios, ya sean en sótano, semisótano o planta baja.

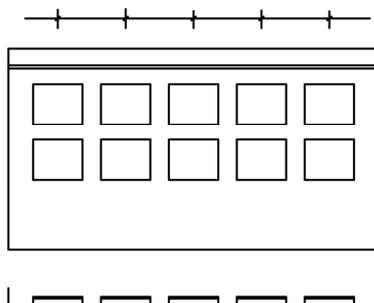
Para solucionarlo se propone modificar el apartado 2 del artículo II.3.1. en el sentido de que no sea de aplicación cuando se trate de puertas de acceso a locales de aparcamiento de vehículos. En estos casos la anchura de los huecos se podrá aumentar hasta los 3,00 metros, o hasta 4,00 metros si lleva incorporada puerta peatonal, con condiciones que garanticen que la composición de los huecos de la planta baja respeta la composición de los huecos del resto de la fachada, y que el hueco dé acceso a un local de aparcamiento que aloje como mínimo 2 vehículos. Para ello se propone añadir al finalizar el párrafo 2 del apartado II.3.1. un nuevo párrafo que permita aumentar el ancho de dichos huecos hasta 3,00 metros, sin variar por ello su altura, que será común a todos los huecos de la fachada.

#### 4.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

##### II.3.1. Composición de las fachadas

1. Las fachadas han de estar compuestas según ejes de modulación verticales distantes entre sí un módulo comprendido entre 2,50 y 3,50 metros.

Estos ejes serán de simetría para la definición de los huecos en una fachada.

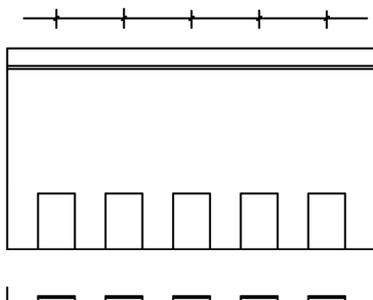


2. Los huecos de la planta baja tendrán una anchura no mayor de 7/10 de la distancia entre ejes de modulación.

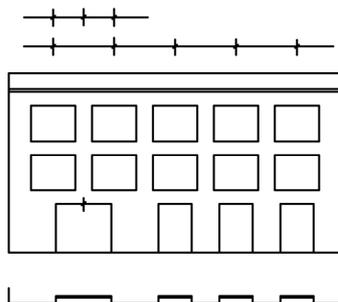
La altura de los dinteles de los huecos será común a todos.

El factor resultante de dividir la altura por la anchura será mayor o igual a 1,5.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10



No obstante, lo anterior no será de aplicación en el caso de huecos que den acceso a locales de aparcamientos de vehículos, pudiéndose aumentar su anchura hasta los 3,00 metros, o hasta 4,00 metros si lleva incorporada puerta peatonal, siempre que el eje del hueco de acceso lo sea también de los dos ejes de modulación de las plantas superiores entre los que se sitúa, y la composición de los huecos de la planta baja respete la composición de los huecos del resto de la fachada, y en dicho local aparquen un mínimo de 2 vehículos.



3. Los huecos de las plantas primera y siguientes tendrán una anchura comprendida entre  $\frac{2}{5}$  y  $\frac{3}{5}$  de la distancia entre ejes de modulación.

4. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones catalogadas en nivel integral o estructural, la composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas.

Se podrá superar la altura de la planta baja establecida con carácter general cuando la nueva edificación se encuentre contigua a un edificio catalogado con altura de piso de planta baja superior a 3,80 metros. En este caso, la altura de planta baja de la nueva edificación no podrá superar la del edificio catalogado.

5. La longitud máxima de una fachada se establece en 24 metros excepto para aquellas parcelas con lindero frontal menor o igual a 30 metros en que se permite alcanzar toda la longitud de fachada.

Para linderos superiores, la fachada habrá de dividirse con tratamientos diferentes como si se trataran de actuaciones edificatorias diferentes pero integradas.

#### 5.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.3.2. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL.

##### 5.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

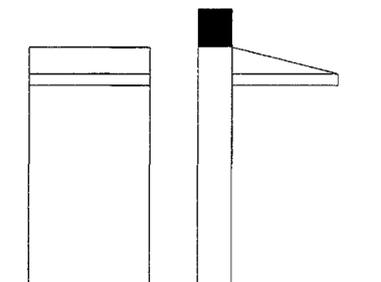
##### II.3.2. Toldos y rótulos publicitarios en fachadas

##### II.3.2.1. Toldos

1. Se pueden instalar en la anchura del hueco de planta baja, con los límites de vuelo establecidos en las condiciones generales estéticas.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

2. Deben ser de un color liso quedando terminantemente prohibidos los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas, anaranjados.



#### II.3.2.2. Rótulos o carteles

1. Se admiten rótulos o carteles en fachadas, pero en ningún caso en banderola, salvo que se trate de farmacias, en cuyo caso el logotipo de cruz verde se podrá disponer normal al plano de fachada, cumpliendo las condiciones del apartado IV.3.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los rótulos estarán formados por letras sueltas o dispuestas sobre paneles de cristal o metacrilato transparente, siempre que el aspecto del letrero sea asimilable en su composición a un rótulo de letra suelta. Deberán alcanzar una medida de altura no superior a 50 centímetros.

2. En planta baja los rótulos se situarán sobre los huecos, pudiendo prolongarse hasta unir dos sucesivos, y sólo dos, ocupando el espacio entre huecos, por encima de los dinteles de los mismos.

3. Únicamente en los casos en que no sea posible la solución descrita en el epígrafe anterior, los rótulos o carteles podrán situarse en el quicio del acceso al establecimiento o en el plano de fachada, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Estarán compuestos necesariamente por letra suelta metálica en tonos dorados o cobrizos, dispuestas verticalmente de modo que el rótulo se lea de arriba a abajo.

- El tamaño de la letra, tanto en anchura como en altura, no podrá exceder de la mitad del ancho libre del paramento sobre el que se inserte ni sobrepasar los 15 centímetros.

- El rótulo, en su mayor dimensión, no superará la altura del hueco de acceso al establecimiento.

4. En planta piso se dispondrán asociados a los antepechos de los huecos, salvo en el caso de los balcones, donde no se permite la colocación de rótulos.

5. Todos los rótulos de cada planta (bajo o piso) deben estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura o alineadas verticalmente en el caso descrito en el epígrafe 3.

6. Cuando se da la circunstancia de la existencia de rótulos o carteles que incumplan con los puntos anteriores, o bien que haya cesado o se haya trasladado de lugar la actividad que representan, se consideran Fuera de Ordenación; estando el propietario obligado a su eliminación o bien el Ayuntamiento capacitado para su expropiación.

#### 5.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Esta normativa está resultando de difícil aplicación por diversos motivos, dando lugar a interpretaciones contradictorias entre diseñadores y los técnicos municipales, y a numerosas quejas por parte de los comerciantes.

En lo que se refiere a los toldos, debido a que la normativa únicamente permite instalarlos en la anchura del hueco de planta baja, se limitan notablemente las pretensiones de ciertos sectores de comerciantes: por una parte, los que necesitan instalar toldos más largos y cubrir todos sus escaparates, pretenden instalarlos

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

ocupando al menos dos huecos seguidos (de forma similar a lo permitidos actualmente para los rótulos), y por otra, los dueños de los bares o cafeterías que los necesitan para proteger del sol o la lluvia a sus clientes que ocupan mesas en las aceras, sujetando los toldos a la pared, en lugar de estar posados en las aceras y sujetos a ellas.

En lo referente a los rótulos o carteles, las discrepancias entre la normativa vigente y los requerimientos de los comerciantes son variadas. En algunas ocasiones el problema consiste en que la altura libre por encima del dintel es muy reducida o se encuentra ocupada por cableados u otros elementos, por lo que la instalación del rótulo resulta prácticamente imposible, con el consiguiente perjuicio para el titular del comercio. En estos casos, el Plan General permite instalar rótulos o carteles en el quicio del acceso al establecimiento o en el plano de fachada, pero en este último caso con unas condiciones que hacen difícil su aplicación.

En otras ocasiones el problema consiste en que algunos edificios tienen pocos huecos en la fachada, o son estrechos y están juntos, lo que da lugar a que el rótulo a instalar resulta de poca longitud.

A veces, el conflicto con el titular del local se produce por la exigencia de que "todas las letras del rótulo, pudiendo ser diferentes, deben situarse a la misma altura", ya que esto tiene como consecuencia que el rótulo solamente puede tener una línea de letras y, por tanto, el texto puede ser muy corto.

Estas ocasiones en que no puede aplicarse lo regulado por el presente artículo merecen ser corregidas modificando el mismo de forma que sea posible la instalación de rótulos en otros lugares, o bien en el interior del hueco, con condiciones en cuanto al número de líneas, a la superficie total del rótulo, a sus medidas ancho-alto, tamaño de letras, color, y saliente máximo respecto al plano de fachada.

Para ello, se redacta un texto totalmente nuevo para el apartado II.3.2.2. "Rótulos o carteles".

#### 5.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

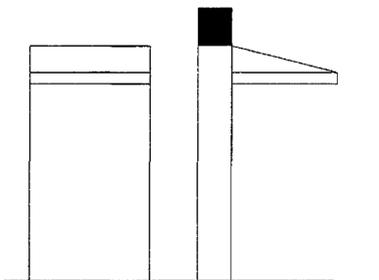
##### II.3.2. Toldos y rótulos publicitarios en fachadas

###### II.3.2.1. Toldos

1. Se pueden instalar sobre los huecos de planta baja, pudiendo prolongarse hasta unir dos sucesivos ocupando el espacio entre huecos, con los límites siguientes: en cuanto a su longitud, no podrá exceder de 5,00 metros, y en cuanto a su vuelo, el ancho de la acera menos 0,20 metros con un máximo de tres metros, respetando en todo caso el arbolado existente y debiendo estar el toldo a una altura mínima sobre la rasante de la acera (cuando esté extendido) de 2,25 metros.

No obstante, si la longitud del letrero así dispuesto resulta ser inferior a 5,00 metros, o si en el local comercial solamente existe un hueco, el toldo a instalar podrá prolongarse hasta alcanzar dicha longitud, con las limitaciones señaladas en el párrafo anterior.

2. Deben ser de un color liso quedando terminantemente prohibidos los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas, anaranjados.



LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

#### II.3.2.2. Rótulos o carteles

1. Se admiten rótulos o carteles en fachadas, pero en ningún caso en banderola, salvo que se trate de farmacias, en cuyo caso el logotipo de cruz verde se podrá disponer normal al plano de fachada, cumpliendo las condiciones del apartado IV.3.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. En planta baja los rótulos se situarán sobre los huecos, por encima de los dinteles, pudiendo prolongarse hasta unir dos sucesivos y ocupando el espacio entre ellos. No obstante, si la longitud del letrero así dispuesto resulta ser inferior a 5,00 metros, podrá prolongarse hasta alcanzar dicha longitud, centrándose sobre los dos huecos citados o llegando a cubrir tres huecos sucesivos.

Los rótulos estarán formados por letras sueltas o dispuestas sobre paneles de cristal o metacrilato transparente, siempre que el aspecto del letrero sea asimilable en su composición a un rótulo de letra suelta. También podrán estar los rótulos formados por paneles coloreados y letras pintadas sobre ellos.

3. Únicamente en los casos en que no sea posible la solución descrita en el epígrafe anterior, los rótulos o carteles podrán situarse de alguna de las siguientes formas:

a) Cuando por encima del dintel no haya espacio para colocar el cartel en la forma descrita en el epígrafe 2, podrá hacerse sobre el dintel del hueco, pero solamente con letras sueltas sujetas a la pared o sobre cristal o metacrilato transparente. Si el dintel no es de piedra y está revocado y pintado, podrá estar formado el rótulo por paneles coloreados y letras impresas o pintadas.

b) En el quicio del acceso al establecimiento, formado por letras sueltas metálicas en tonos dorados o cobrizos, dispuestas verticalmente de modo que el rótulo se lea de arriba a abajo. La altura del rótulo no superará la del hueco de acceso. La anchura de la letra no podrá exceder de la mitad del ancho libre del paramento sobre el que se inserte ni sobrepasar los 15 centímetros.

c) En el plano de fachada ocupando el espacio entre huecos, formado por panel transparente o coloreado de medidas no superiores a 2,00 metros y superficie máxima 2,00 metros cuadrados, en el que se fijarán o rotularán las letras. También podrá estar formado el rótulo por letras sujetas o pintadas directamente a la pared, delimitándose el rótulo con un recerco de la superficie anteriormente indicada. El espesor del rótulo en estos casos no podrá exceder de 5 centímetros.

d) En el interior de los huecos, formado por letras sueltas adheridas al vidrio, o por paneles transparentes con las letras impresas adheridas al vidrio. Sus medidas no superarán los 2,00 metros, y su superficie los 2,00 metros cuadrados. El rótulo deberá estar delimitado por un recerco con la superficie antedicha.

4. En planta piso se dispondrán asociados a los antepechos de los huecos, salvo en el caso de los balcones, donde no se permite la colocación de rótulos.

5. Todas las letras que forman el rótulo serán similares, del mismo color y tipo de letra, pudiendo disponerse en varias líneas, pero su altura total no sobrepasará el límite de 50 centímetros.

6. En todo caso pueden instalarse junto al portal o hueco de acceso al establecimiento placas metálicas o de metacrilato con el nombre de la empresa o del establecimiento, con medidas máximas de 0,50 x 0,50 metros, o anagramas con medidas máximas de 1,00 x 1,00 metros. En el caso de instalación de varias placas junto a un hueco de acceso, podrá instalarse una placa unitaria cuyo tamaño será de 0,25 m<sup>2</sup> por anunciante, con un máximo de 1 m<sup>2</sup>.

7. Cuando se da la circunstancia de la existencia de rótulos o carteles que incumplan con los puntos anteriores, o bien que haya cesado o se haya trasladado de lugar la actividad que representan, se consideran Fuera de Ordenación; estando el propietario obligado a su eliminación o bien el Ayuntamiento capacitado para su expropiación.

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

6.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO II.3.3. DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARTÍSTICO, HISTÓRICO O AMBIENTAL.

6.1.- TEXTO ACTUAL DEL ARTÍCULO.

II.3.3. Cubiertas

1. Los tejados serán de teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar, pero nunca vidriadas, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

2. No se permite la cubierta plana salvo que suponga menos del 30% de la superficie de la misma y, en cualquier caso, a más de tres metros del plano de fachada a la calle.

3. En el caso de canalones vistos éstos serán de zinc u otro material de aspecto y calidades similares.

6.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS.

La aplicación de este artículo ha sido repetidamente contestada por los promotores y proyectistas de los edificios a construir, ya que son reacios a utilizar las tejas cerámicas debido a las condiciones extremas a que los somete el clima de Reinosa, comprometiendo su durabilidad y elevando como consecuencia el coste del mantenimiento de los edificios. Esto deja como único material posible con "aspecto exterior similar" las tejas de hormigón tintadas en color teja.

Teniendo en cuenta que actualmente existen en el mercado materiales que aportan soluciones constructivas satisfactorias en cuanto a la protección de la lluvia, nieve y humedad, y que admiten aislamientos térmicos sumamente eficaces, se propone ampliar expresamente el número de posibles materiales a utilizar, manteniendo los actuales y añadiendo la posibilidad de instalar cubiertas de zinc y de cobre, más ligeras y eficaces, y las tejas planas de gres en color rojo, todas ellas con mayor durabilidad que las de teja árabe o de hormigón, y con el beneficio añadido de facilitar la instalación de aislamiento térmico.

Para ello se propone modificar el párrafo primero del apartado, añadiendo la posibilidad de usar estos materiales.

6.3.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

II.3.3. Cubiertas

1. Los tejados serán de teja curva cerámica en su color natural, o de hormigón teñido en color rojo, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Se admiten expresamente las cubiertas de zinc, cobre, y tejas planas de gres en color rojo, cada uno de ellos con las pendientes adecuadas, que rondarán los 18° para el zinc y el cobre, 25° para las tejas de hormigón, y 20° para las tejas planas de gres.

2. No se permite la cubierta plana salvo que suponga menos del 30% de la superficie de la misma y, en cualquier caso, a más de tres metros del plano de fachada a la calle.

3. En el caso de canalones vistos éstos serán de zinc, cobre u otro material de aspecto y calidades similares.

Se hace constar el cumplimiento del artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (estatal), siendo la dirección electrónica en la que el Ayuntamiento de Reinosa pondrá a disposición del público el contenido íntegro de estas Modificaciones la siguiente: <http://www.aytoreinosa.es/normativaacuerdos.php?IdTipoA=1&IdTipoNormativaAcuerdo=3>.

El diario oficial en el que se ha publicado el Informe Ambiental Estratégico es el Boletín Oficial de Cantabria, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 137, de fecha 20 de julio de 2015, con corrección de errores publicada en el Boletín Oficial de Cantabria número 147, de fecha 3 de agosto de 2015, la Resolución del Director General de Ordenación

CVE-2016-106

LUNES, 18 DE ENERO DE 2016 - BOC NÚM. 10

del Territorio y Evaluación Ambiental Urbanística (del Gobierno de Cantabria) por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de estas Modificaciones Puntuales.

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, 30 de diciembre de 2015.

El alcalde-presidente,

José Miguel Barrio Fernández.

2016/106

CVE-2016-106