

## AYUNTAMIENTO DE REINOSA

**CVE-2018-1492** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la instalación de ascensor en la calle Mallorca 37. Expediente 862/2017.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2018, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para la instalación de un ascensor en la calle Mallorca, número 37, de Reinosa, promovido por la Comunidad de Propietarios del edificio número 37 de la calle Mallorca (representada por doña Ana Isabel Díez Munua).

En dicha aprobación se incluye Memoria y siete Planos:

- PLANO Nº 1 - SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍAS;
- PLANO Nº 2 - FICHA DEL P.G.O.U. - O.A.2.;
- PLANO Nº 3 - ALINEACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA;
- PLANO Nº 4 - PLANTA BAJA: ALINEACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA;
- PLANO Nº 5 - PLANTA TIPO: ALINEACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA;
- PLANO Nº 6 - SECCIÓN: ALINEACION ACTUAL Y MODIFICADA; y
- PLANO Nº 7 - AFECCIÓN DE INSTALACIONES.

La Memoria queda redactada en los siguientes términos:

### **"1.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El presente Estudio de Detalle se refiere a la instalación de un ascensor en un edificio existente, ocupando parte de un Espacio Libre Privado de Uso Colectivo.

El edificio en el que se pretende instalar el ascensor se encuentra identificado como Mallorca Nº 37.

Se encuentra integrado dentro de una promoción de viviendas construidas en el año 1978, por la Cooperativa de Viviendas Julióbriga en el Barrio Mallorca.

Urbanísticamente el P.G.O.U. de Reinosa, establece para el ámbito de dicha promoción como ordenanza de aplicación: "ORDENANZA 2: ORDENACIÓN ACTUAL", especificando las condiciones particulares en la ficha: O.A. 2.

### **1.2. ANTECEDENTES.**

La instalación de un ascensor en un edificio existente, trata de ser una medida tendente a garantizar en lo posible, la adecuación a la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de Septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, Ley que en su "EXPOSICIÓN DE MOTIVOS" recoge:

*... "Es obligación de los poderes públicos impulsar medidas conducentes a evitar o paliar los efectos distorsionadores que producen dichas barreras en orden a la integración social plena de las personas con minusvalías que les ocasiona movilidad reducida o perturba su comunicación " ...*

JUEVES, 8 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 48

Se trata de un inmueble compuesto de Planta Baja destinada a uso de garajes individuales cerrados y 4 plantas con dos viviendas en cada una. Sobre la planta 4ª se encuentra una planta bajocubierta destinada a desvanes, desde la que se puede acceder a cubierta, para labores de mantenimiento a través de una claraboya existente.

Se plantea la instalación de un ascensor por razones de comodidad y facilidad de acceso a las plantas superiores.

Entre los motivos que han ayudado a tomar la decisión de instalar un ascensor se encuentran:

- Facilitar el acceso a personas mayores a las plantas de viviendas.
- Facilitar el acceso a cualquier persona a dichas plantas.
- Facilitar el acceso a las viviendas a personas que deban subir cargas.

- Adecuación a las condiciones previstas en el decreto 141/1991 de 22 de Agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en las que se obliga a que todas las viviendas de nueva construcción dispongan de ascensor para una altura mayor de 10,75 m de ascenso.

En el caso de edificios existentes no es obligatorio la instalación de ascensor, pero entendemos que sería deseable adecuarse, en lo posible, a las condiciones de habitabilidad mencionadas.

- Existencia en el mercado de soluciones de ascensor compacto, que hacen posible su instalación en unas superficies muy reducidas y con unos mínimos requerimientos técnicos, en cuanto a maquinaria necesaria, mínimos.

- Existencia de ayudas económicas y subvenciones a las Comunidades de Propietarios, para rehabilitación de inmuebles y dotación de instalaciones tendentes a reducir o eliminar barreras arquitectónicas.

### 1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes, así como ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Básicamente se modifica la alineación posterior de la caja de escaleras del portal nº 37, recogida en la Ficha O.A.2, del "Anexo a las Normas Urbanísticas: Fichas de Ordenación Actual" del P.G.O.U. de Reinos.

El procedimiento que sigue se atiene a lo dispuesto en el Artículo 78. Aprobación de los Estudios de Detalle, de la LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA.

### 1.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001.

El presente Estudio de Detalle se redacta según los contenidos y determinaciones establecidos en la LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA:

JUEVES, 8 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 48

Estudios de Detalle

*En aplicación del Artículo 61. Estudios de Detalle*

El presente Estudio de Detalle se formula para completar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal, incluyendo los documentos justificativos de los extremos sobre los que versa.

**El contenido se circunscribe a la definición de alineaciones, rasantes y volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento :**

- Ordenanza municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de uso residencial. B.O.C. 22 de agosto de 2012.

- **Modificación Puntual nº24. Modificación de algunos artículos del P.G.O.U. de Reinosa relacionados con la instalación de ascensores en edificios existentes construidos con anterioridad a la aprobación del Código Técnico de la Edificación. B.O.C. 18 de enero de 2016.**

#### 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

**En la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta para la ordenación propuesta:**

**1.5.1. - Nueva alineación prevista para el edificio incluyendo la caja del ascensor, relacionada con la actual y con la prevista en el planeamiento.**

Artículo IV.2.7.3. M.P. Nº24. - Cuerpos salientes. Para encajar el ascensor en el ámbito de caja de escaleras, se modifica la alineación posterior del portal nº 37, recogida en la Ficha O.A.2, del "Anexo a las Normas Urbanísticas : Fichas de Ordenación Actual" del P.G.O.U. de Reinosa.

Se plantea desplazar la fachada de la caja de escalera existente, 114 cm. en planta baja y 127 cm. en el resto; ocupando 109 cm de la acera existente en un ancho de 234 cm.

Se trata de una acera que únicamente sirve de acceso a las puertas de las cocheras de dicho portal.

Para dar continuidad a la acera, se modifica el trazado de la rígola que separa el tránsito peatonal del rodado.

De la fachada de la caja de escalera existente al muro que delimita el acceso a las cocheras hay 723 cm; con la modificación propuesta se reduce a 609 cm. (723 - 114), anchura suficiente para encajar un acceso peatonal y rodado a las cocheras.

Artículo IV.2.5. M.P. Nº 24.- Construcciones por encima de la altura. Para mantener el acceso a los trasteros existentes en el bajo cubierta es necesario construir un casetón en fachada por encima del plano de cubierta.

**1.5.2.- Definición de la rasante de los accesos, desde el vial privado de uso colectivo hasta el primer embarque del ascensor previsto, incluyendo la posible afección a los recorridos peatonales y rodados.**

Artículo IV.2.10.2. M.P. Nº24.- Accesibilidad en edificios. Para salvar los 11 cm de desnivel existente entre la acera y el portal se plantea habilitar una rampa de 1,10 m de longitud y una pendiente del 10%, para ello se plantea retrasar la posición actual de la puerta 37 cm. con lo que disponemos hasta la alineación de fachada de los 110

JUEVES, 8 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 48

centímetros necesarios, quedando así garantizada, junto con la instalación del ascensor, la accesibilidad a la totalidad de las viviendas del inmueble.

**1.5.3.- Volumen y edificabilidad extras que requieren la instalación del ascensor y el total del edificio incluyendo el ascensor.**

Artículo II.1.1.4. M.P. N° 24.- Planeamiento en suelo urbano. La superficie construida necesaria para la implantación de un ascensor en una edificación existente no computa a efectos de incremento de superficie construida.

Ocupación disponible O.A.2 :.....	2.200,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad disponible O.A.2:.....	22.000,00 m <sup>2</sup>
Ocupación actual O.A.2 :.....	1.797,04 m <sup>2</sup> < 2.200,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad actual O.A.2:.....	18.814,92 m <sup>2</sup> < 22.000,00 m <sup>2</sup>

Para el supuesto de instalar el ascensor en un solo portal:

Ocupación extra (1 portal):

Plantas baja:.....1,14 m x 2,34 m = 2,67 m<sup>2</sup>

Edificabilidad extra (1 portal) :

Plantas baja+ IV:.....1,14 m x 2,34 m x 5 plantas = 13,35 m<sup>2</sup>

Total para el supuesto de instalar el ascensor en un solo portal:

Ocupación total : actual + extra (1 portal):

1.797,04 m<sup>2</sup> + 2,67 m<sup>2</sup> = 1.799,71 m<sup>2</sup> < 2.200,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad total : actual + extra (1 portal):

18.814,92 m<sup>2</sup> + 13,35 m<sup>2</sup> = 18.828,27 m<sup>2</sup> < 22.000,00 m<sup>2</sup>

Total para el supuesto de instalar el ascensor en los siete portales (100% de la urbanización):

Ocupación total : actual + extra (7 portales):

1.797,04 m<sup>2</sup> + (2,67 x 7) m<sup>2</sup> = 1.815,73 m<sup>2</sup> < 2.200,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad total : actual + extra (7 portales):

18.814,92 m<sup>2</sup> + (13,35 x 7) m<sup>2</sup> = 18.908,37 m<sup>2</sup> < 22.000,00 m<sup>2</sup>

**1.5.4.- Como documento Anexo se incluye una memoria descriptiva y planos de las alternativas posibles por el interior del edificio, justificando que la ampliación de la caja de escalera al exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y en todo caso queda garantizada a accesibilidad a las edificaciones.**

**1.5.5.- La solución adoptada queda formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.**

#### 1.5.6. - MATERIALES.

En los materiales previstos para el cerramiento exterior de la nueva caja de escalera, se ha buscado una solución ligera que penalice lo mínimo posible a la estructura, y que a la vez esté integrada con la fachada del edificio, para ello se plantea utilizar el mismo material que en las zonas acristaladas del edificio, es decir, paneles y ventanas de PVC color blanco y doble acristalamiento.

#### 1.5.7. - AFECCIÓN DE INSTALACIONES O SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN LA VÍA PÚBLICA. (ver plano nº 7: "Afección de instalaciones").

• **AGUA:** En la superficie a ocupar con la nueva alineación de la caja de escalera se encuentra la arqueta de acometida de agua al portal nº 37 y continua la canalización hasta la acometida al nº 39, también discurre la canalización de acometida a la boca de riego existente junto al nº 39. Se prevé adelantar la posición de la arqueta de acometida al nº 37 unos 2-3 m., quedando en la misma línea y no teniendo que modificar el trazado de la red existente, ya que discurrirá por debajo de la zona ocupada por la caja de escalera.

• **ALCANTARILLADO:** Las obras NO afectan a la red de alcantarillado, ya que discurre por el eje de la zona rodada en paralelo a las fachadas y las acometidas de los bloques acometen transversalmente. En la rigola existente entre la acera y la calzada existe un imbornal, cuya posición es necesario corregir ligeramente para ensanchar la acera.

• **GAS:** La canalización discurre grapada a la fachada bajo el vuelo existente en el techo de planta baja. Se trata de un tramo intermedio de la red que continua hasta el nº 39, por lo que será necesario modificar su trazado grapándolo a la nueva alineación de fachada, así como un ligero desplazamiento de los montantes verticales y sus contadores individuales.

• **ELECTRICIDAD.** La acometida eléctrica se encuentra por la fachada principal, por lo que esta instalación NO se ve afectada por la intervención.

• **ALUMBRADO:** La canalización de alumbrado público discurre grapada a fachada y sube por la misma puntualmente para abastecer a la farola existente a la altura de la planta segunda. Esta farola está previsto desplazarla a la nueva fachada de la caja de escalera.

• La totalidad de las obras necesarias para la modificación de las instalaciones o servicios públicos existentes, así como las obras a ejecutar en la acera serán por cuenta de la Comunidad de Propietarios calle Mallorca nº 37.

Y, para que conste a los efectos oportunos, firman la presente en Reinosa, a 2 de octubre de 2017".

JUEVES, 8 DE MARZO DE 2018 - BOC NÚM. 48

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

Contra el acuerdo de aprobación definitiva podrá interponerse recurso de reposición potestativo ante el Pleno del Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a contar desde la publicación de este anuncio. Asimismo, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación de este anuncio.

Reinosa, 9 de febrero de 2018.

El alcalde-presidente,

José Miguel Barrio Fernández.

[2018/1492](#)