

MARTES, 19 DE MAYO DE 2020 - BOC NÚM. 94

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### AYUNTAMIENTO DE REINOSA

**CVE-2020-2285** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la instalación de ascensor en edificación existente en la calle Los Formidables, 20.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2020, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para la instalación de ascensor en edificación existente en la calle Los Formidables, número 20, de Reinosa, redactado por los arquitectos don Fernando Gutiérrez Polanco y don Emeterio Díez Ruiz, y promovido por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA C/ LOS FORMIDABLES NÚMERO 20.

En dicha aprobación se incluye Memoria, Anexo y siete Planos: PLANO Nº 1. SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍAS; PLANO Nº 2. FICHA DEL P.G.O.U. - O.A.7.; 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: ALINEACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA; PLANO Nº 7. AFECCIÓN DE INSTALACIONES.

La Memoria y el Anexo quedan redactados en los siguientes términos:

#### MEMORIA

##### 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 inmueble en el que se pretende instalar el ascensor se encuentra identificado como Los Formidables Nº20, de Reinosa. Se trata de una edificación de 5 plantas (baja + cuatro) y consta de 8 viviendas (2 por rellano).

Está 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.7.

##### 1.2. ANTECEDENTES.

La instalación de ascensor en la edificación 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"...*

Se trata de un inmueble compuesto de planta baja destinada a uso de garajes individuales cerrados y portal de acceso al resto de las plantas; cuatro plantas altas, con un total de 8 viviendas (2 por rellano).

Sobre la planta 4ª se encuentra un espacio bajocubierta no habitable, desde el que se puede acceder a cubierta, para labores de mantenimiento, a través de una claraboya existente.

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

CVE-2020-2285

MARTES, 19 DE MAYO DE 2020 - BOC NÚM. 94

### 1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente 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 frontal de la caja de escaleras, recogida en la Ficha O.A.7, del "Anexo a las Normas Urbanísticas: Fichas de Ordenación Actual" del P.G.O.U. de Reinosa.

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. JUSTIFICACION 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:

#### 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 nº 24. 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, relacionando la actual con la prevista en el planeamiento.

Artículo IV.2.7.3. M.P. N°24.- Cuerpos salientes. Para encajar el ascensor en el ámbito de la caja de escaleras, se modifica la alineación frontal del portal, recogida en la Ficha O.A.7, del "Anexo a las Normas Urbanísticas: Fichas de Ordenación Actual" del P.G.O.U. de Reinosa.

Se plantea desplazar 133 cm. la fachada existente del portal y 239 cm. el resto de la caja de escalera, ocupando 133 cm. de la acera existente en un ancho de 265 cm.

Actualmente, de la fachada frontal del portal al muro que delimita el vial de acceso a los portales nº 22 y 20 (este último, objeto del presente estudio de detalle), hay una anchura de 11,30 m.; con la modificación aquí propuesta se reduce a 9,97 m. (11,30-1,33), suficiente para mantener el ancho actual de las aceras y una calzada de 7,40 m.

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

Artículo IV.2.10.2. M.P. N°24.- Accesibilidad en edificios. Actualmente, el aglomerado de la calzada, la acera de acceso frontal al portal y el propio portal, se encuentran enrasados, sin resaltos, existiendo una correcta accesibilidad desde el vial privado de uso colectivo hasta el embarque del ascensor previsto ejecutar.

1.5.3.- Volúmenes y edificabilidades (extras y totales) que requiere la instalación del ascensor.

La superficie total de toda la urbanización O.A.7 según su Ficha Urbanística es de 8.017 m<sup>2</sup>.

El conjunto de toda la urbanización consta de 4 bloques, dos de ellos compuestos por 3 portales con 8 viviendas cada uno y otros dos bloques compuestos por 2 portales con 8 viviendas cada uno.

El portal que nos ocupa, está integrado en un bloque de 2 portales con 8 viviendas cada uno y 8 cocheras independientes situadas en la planta baja.

MARTES, 19 DE MAYO DE 2020 - BOC NÚM. 94

Superficies construidas por portal:

Planta Baja	184 m <sup>2</sup>
- Portal	8 m <sup>2</sup>
- 8 cocheras (22x8)	176 m <sup>2</sup>
Planta Tipo (IV plantas: 200x4)	800 m <sup>2</sup>
- Accesos	12 m <sup>2</sup>
- 2 viviendas (2x94)	188 m <sup>2</sup>
Total Sup. Construida por portal	984 m <sup>2</sup>
Ocupación en P. Baja por portal	184 m <sup>2</sup>

Artículo 11.1.1.4. 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 actual O.A.7: (184x10 portales) .....	1.840 m <sup>2</sup>
Edificabilidad actual O.A.7: (984x10 portales) .....	9.840 m <sup>2</sup>

Incremento de Ocupación y Edificabilidad derivada de la instalación del ascensor objeto del presente estudio de detalle:

Ocupación extra (1 portal):	
Planta baja: .....	3,17 m <sup>2</sup>
Edificabilidad extra (1 portal):	
Plantas baja+IV: 3,17 + (5,62x4 plantas): .....	25,65 m <sup>2</sup>
Para el supuesto de instalar el ascensor en los 10 portales que componen toda la urbanización:	
Ocupación extra (10 portales):	
Planta baja: (3,17x10 portales) .....	31,70 m <sup>2</sup>
Ocupación total (10 portales):	
1.840+31,70: .....	1.871,70 m <sup>2</sup>
Edificabilidad extra (10 portales):	
Plantas baja+IV: (25,65x10 portales): .....	256,50 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total (10 portales):	
9.840+256,50: .....	10.096,50 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 la correcta 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 una solución combinada de panel sandwich de doble chapa con aislamiento y ventanas de PVC color blanco y doble acristalamiento, similares a las existentes en la mayoría de las zonas acristaladas del edificio.

1.5.7.- AFECCIÓN DE INSTALACIONES O SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN LA VÍA PÚBLICA (ver plano n° 7: "Afección de instalaciones").

- AGUA: El ramal de acometida de abastecimiento llega, de forma sensiblemente diagonal, por la cara exterior de la fachada norte del portal, hasta la arqueta de acometida que se encuentra situada en la esquina del garaje situado al norte del portal existente (ver plano n° 7 "Afección de Instalaciones"). No viéndose afectada por la ampliación del portal prevista para la construcción de la nueva caja de escaleras semiexterior.
- ALCANTARILLADO: Las obras NO afectan a la red de alcantarillado, ya que si bien parte de la ampliación del portal se sitúa sobre la proyección de colector existente de saneamiento (ver plano n° 07 "Afección de Instalaciones", éste discurre por debajo de la solera a construir para soporte del pavimento de la ampliación del portal a una profundidad suficiente como para que no se vea afectado por las obras.
- GAS: La canalización de gas entronca en la arqueta de acometida situada en el extremo norte de la fachada frontal del portal (ver plano n° 7 "Afección de Instalaciones"), y asciende en vertical por la fachada norte del portal hasta la altura del techo de la planta baja y en horizontal hasta la fachada frontal del resto de las plantas. Por un montante vertical grapado a dicha fachada se acomete a las cocinas "izqda." y a través de un ramal horizontal a la altura del techo de la planta primera desde el que nace un nuevo montante, se abastece a las cocinas "drcha".

MARTES, 19 DE MAYO DE 2020 - BOC NÚM. 94

Tanto el montante que va grapado al lateral del portal como los ramales que distribuyen a las cocinas, se modificarán ligeramente para adaptarlos al nuevo cerramiento de la caja de escaleras.

- **ELECTRICIDAD.** La conducción existente de baja tensión va grapada a la fachada a la altura del techo de planta primera. Con la intervención objeto de proyecto es necesario cambiar ligeramente el trazado actual para graparla a la alineación de la nueva caja de escaleras.
- **ALUMBRADO:** La conducción existente de alumbrado público va también grapada a la fachada a la altura del techo de planta primera y asciende puntualmente por la misma hasta una farola existente en la planta segunda. La intervención obliga a desplazar la farola y cambiar ligeramente el trazado actual de la conducción para graparla a la alineación de la nueva caja de escalera.

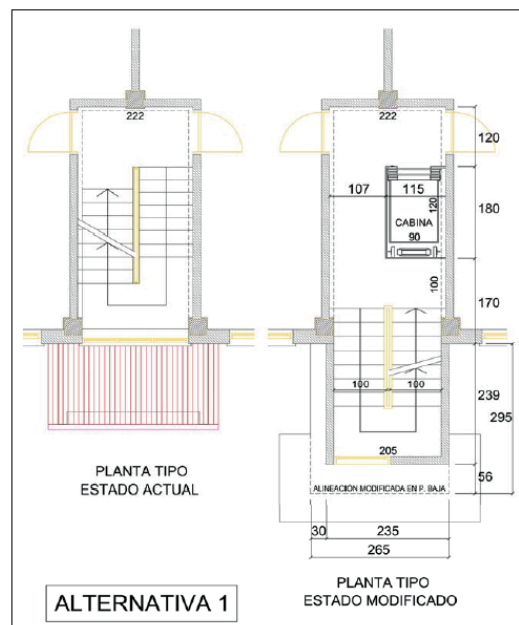
La totalidad de las obras necesarias para la modificación de las instalaciones o servicios públicos existentes, serán por cuenta de la Comunidad de Propietarios de Calle Los Formidables n°. 20.

#### **ANEXO: ALTERNATIVAS ANALIZADAS**

Con la anchura de la caja de escalera existente, para que el desembarco del ascensor se produzca en los rellanos de planta, se han barajado 3 alternativas:

#### **ALTERNATIVA 1: ASCENSOR INTERIOR Y NUEVA ESCALERA SEMI EXTERIOR:**

El ascensor se instala en el interior de la caja de escalera, quedando la nueva escalera en posición semiexterior, para lo cual se construirá un añadido adosado a fachada de medidas en planta tipo de 2,35 m. de frente y 2,39 de fondo. Este añadido no llega hasta el alero. En planta baja, para albergar el portal, las medidas necesarias son ligeramente mayores, ampliando el portal ya existente 1,33 m. su fondo, quedando 2,65 m. de frente y 2,95 m. de fondo.



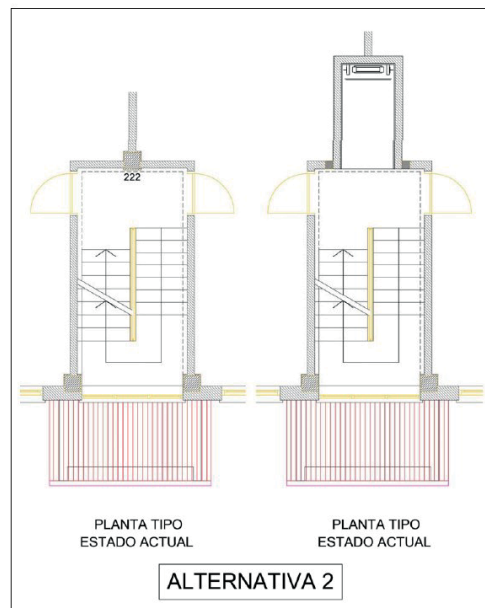
MARTES, 19 DE MAYO DE 2020 - BOC NÚM. 94

ALTERNATIVA 2: ASCENSOR INTERIOR POR LOS SALONES:

El ascensor queda en el interior de la caja de escalera, debiendo "comer" a cada salón y a dos cocheras, aproximadamente 0,70 x 2,10 m.

Esta opción se descarta por inviable al comportar el problema de tener que reacondicionar los 8 salones correspondientes a las 8 viviendas, junto con parte de su mobiliario.

Además se requiere una comprometida intervención en la cimentación y estructura, al objeto de eliminar un pilar central existente y ser sustituido por dos laterales.



ALTERNATIVA 3: ASCENSOR EXTERIOR POR LA FACHADA POSTERIOR DE LOS SALONES:

Esta tercera alternativa se considera inviable puesto que los ascensores, por normativa, deben discurrir a través de elementos comunes, desde los que poder realizar un supuesto rescate, no pudiendo el ascensor desembarcar directamente en una propiedad.

Finalmente se opta por la alternativa 1, por ser la menos lesiva y estar consensuada por la Comunidad de Propietarios, a la vez de haber sido ya ejecutada de manera similar en otros edificios, alguno de ellos situados en las inmediaciones, presentando buenos resultados con un uso cómodo de la instalación efectuada.

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, 10 de marzo de 2020.  
El alcalde-presidente,  
José Miguel Barrio Fernández.

2020/2285

CVE-2020-2285