

AYUNTAMIENTO DE REINOSA

CVE-2021-4612 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la instalación de ascensor en edificación de calle Los Formidables, 24 y 26.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 6 de mayo de 2021, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para la instalación de ascensor en edificación existente en la calle Los Formidables, números 24 y 26, de Reinosa, redactado por el arquitecto don Manuel Zunzunegui Sánchez, y promovido por las Comunidades de Propietarios de la C/ Los Formidables Números 24 y 26.

En dicha aprobación se incluye Memoria, Anexo y ocho Planos: PLANO Nº 1. SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍAS; PLANO Nº 2. FICHA DEL P.G.O.U. - O.A.7.; PLANO Nº 3. ALINEACIÓN OCUPACION ACTUAL Y MODIFICADA; PLANO Nº 4. PLANTA PORTAL ACTUAL Y MODIFICADA; PLANO Nº 5. PLANTA TIPO ACTUAL Y MODIFICADA; PLANO Nº 6. SECCIÓN ACTUAL Y MODIFICADA; PLANO Nº 7. AFECTACIÓN INSTALACIONES; PLANO Nº 8. ALTERNATIVAS POSIBLES.

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 2 ascensores en un edificio existente, ocupando parte de un Espacio Libre Privado de Uso Colectivo.

El inmueble en el que se pretenden instalar los 2 ascensores se encuentra emplazado en la calle Los Formidables, números 24-26, de Reinosa. Se trata una edificación de 5 plantas (baja + cuatro) que consta de 2 portales, con 8 viviendas en cada portal, y que se conforma por dos Comunidades de Propietarios:

Los Formidables 24. C.I.F.: H-39265483.

Los Formidables 26. C.I.F.: H-39234620.

Se encuentra integrado dentro de una promoción de viviendas construidas en el año 1977, denominada "Bloques de Viviendas de la Falange en 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 2 ascensores 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 R 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 portales de acceso al resto de las plantas; cuatro plantas altas, con un total de 16 viviendas repartidas en dos portales (8 viviendas por portal y dos viviendas por rellano).

Sobre la planta 4 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.

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

Se plantea la instalación de 2 ascensores (uno por portal) por razones de comodidad y facilidad de acceso a las plantas superiores.

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

x Facilitar el acceso a personas discapacitadas o con movilidad reducida a las plantas de viviendas.

x Facilitar el acceso a personas mayores a las plantas de viviendas

x Facilitar el acceso a cualquier persona a dichas plantas.

x Facilitar el acceso a las viviendas a personas que deban subir cargas.

x 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.

x 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.

x 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 frontal de la caja de escaleras de los portales nº 24-26, 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. 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:

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.Q.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.

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

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 en cada uno de los 2 portales, relacionada con la actual y con la prevista en el planeamiento.

Artículo IV.2.7.3. M.P. Nº 24.- Cuerpos salientes. Para encajar el ascensor en el ámbito de la caja de escaleras de cada uno de los tres portales, se modifica la alineación frontal de los 2 portales nº 24-26, 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 la fachada existente de los 2 portales y de las cajas de escalera; 26 cm. en planta baja y 183 cm. en el resto; ocupando (cada portal) 183 cm. de la acera existente en un ancho de 245 cm.

Se trata de una acera de 90-94 cm. de anchura que da acceso a los portales y cocheras, por lo que esta superficie de 26 cm ganada por el portal a la acera existente se incrementará en la acera frente a los portales 22 cm., lo que no afecta de forma significativa al uso de la calzada existente.

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

Artículo IV.2.10.2. M.P. Nº 24.-Accesibilidad en edificios.

Actualmente no existe desnivel entre la acera y los portales de acceso, por lo que se mantiene el acceso y con ello lográndose la correcta accesibilidad a la totalidad de las viviendas del inmueble.

1.5.3. VOLÚMENES Y EDIFICABILIDADES EXTRAS QUE REQUIEREN LA INSTALACIÓN DE LOS DOS ASCENSORES Y EL TOTAL DEL EDIFICIO INCLUYENDO ASCENSORES.

La superficie total de toda la urbanización O.A.7 según su Ficha Urbanística es de 8.017 m².

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 bloque que nos ocupa dispone de 2 portales con 8 viviendas cada uno y 8 cocheras independientes situadas en la planta baja.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PORTAL:

PLANTA BAJA: 184 m²:

— Portal: 8 m².

— 8 cocheras (22x8): 176 m².

PLANTA TIPO (IV plantas: 200x4): 800 m²

— Accesos: 12 m².

— 2 viviendas (2x94): 188 m².

Total Sup. Construida por portal: 984 m².

Ocupación en P. Baja por portal: 184 m².

Artículo 11.1.1.4. M.P. nº 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.

Para el supuesto de instalar el ascensor en los 2 portales objeto de proyecto:

Ocupación actual O.A.7: (184x10 portales): 1.840 m².

Edificabilidad actual O.A.7:(984x10 portales): 9.840 m².

Ocupación extra (2 portales):

Planta baja: (0,63x2 portales): 1,26 m².

Ocupación total (2 portales):

1.840+1,26: 1.841,26 m².

Edificabilidad extra (2 portales):

Plantas bajas + IV: (1,26 + (4,48 x 4 plantas x 2 portales)): 37,10 m².

Edificabilidad total (2 portales):

+ 37,10: 9.877,10 m².

Para el supuesto de instalar el ascensor en los 10 portales que componen toda la urbanización:

Ocupación extra (10 portales):

Planta baja: (0,63x10 portales): 6,30 m².

Ocupación total (10 portales):

+ 6,30: 1.846,30 m².

Edificabilidad extra (10 portales):

Plantas bajas + IV: (6,30 + (4,48 x 4 plantas x 10 portales)) = 185,50 m².

Edificabilidad total (10 portales):

9.840 + 185,50: 10.025,50 m².

1.5.4. Como documento Anexo se incluye una memoria descriptiva 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 utilizar el mismo material que en la mayoría de las zonas acristaladas del edificio, es decir, paneles y ventanas de aluminio 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").

1.5.7.1. AGUA: A cada uno de los 2 portales llega una canalización de abastecimiento de polietileno de 50 mm de diámetro. Esta conducción entra de forma sensiblemente diagonal atravesando una esquina del garaje situado al norte de los portales, (ver plano nº 7 "Afección de Instalaciones") no viéndose afectada por la ampliación del portal prevista para la construcción de la nueva caja de escaleras semiexterior.

1.5.7.2. ALCANTARILLADO: Las obras NO afectan a la red de alcantarillado, ya que la ampliación del portal no se sitúa sobre la proyección de colector existente de saneamiento (Ver plano nº 7 "Afección de Instalaciones"), este discurre a una profundidad de 100 cm.

1.5.7.3. GAS: La canalización de gas entronca desde la arqueta de acometida situada al frente en el cerramiento sur del portal (ver plano nº 7 "Afección de Instalaciones") desde la que alcanza dicho cerramiento y asciende por un montante vertical grapado a la fachada desde la que entronca a las cocinas "izqda.". Existe un ramal horizontal a la altura del techo de la planta primera desde el que nace un nuevo montante que abastece a las cocinas "drcha.". Tanto el montante que va grapado al lateral del portal como el ramal horizontal que deriva a las cocinas "drcha." se modificarán ligeramente para ser grapados al nuevo cerramiento de la caja de escaleras.

1.5.7.4. 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.

JUEVES, 17 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 116

1.5.7.5. ALUMBRADO: Las farolas de alumbrado público existente se modificará su situación, para colocarlas al frente de la nueva caja de escaleras, optimizando el alumbrado de las mismas.

La totalidad de las obras necesarias para la modificación de las instalaciones o servicios públicos existentes, serán por cuenta de la Comunidad de Propietarios Calle Los Formidables nos. 24-26.

ANEXO: ALTERNATIVAS.

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 EXTERIOR Y NUEVA ESCALERA SEMIEXTERIOR:

El ascensor se instala en el exterior 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 2,45 m. de frente y 1,83 de fondo. Este añadido sobrepasa el alero, al necesitar una altura de huida de 3,60 m desde la última parada del ascensor. En planta baja, para albergar el portal, las medidas necesarias son ligeramente mayores, ampliando el portal ya existente 0,26 m. su fondo, quedando 1,87 m. de fondo y se reduce el frente actual quedando 2,45 m. de frente.

— 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 1,28 x 1,41 m, (1,80m²). 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, si no habría que realizar un nuevo distribuidor a las viviendas de 2,20 x 2,58m, manteniendo el pilar central, lo cual supondría una merma de la superficie de 5,67m² por planta.

— 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 las Comunidades 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, 18 de mayo de 2021.

El alcalde-presidente,

José Miguel Barrio Fernández.

2021/4612

CVE-2021-4612