

AYUNTAMIENTO DE REINOSA

CVE-2018-1493 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la instalación de un ascensor en la calle Ciudad Jardín, 7.*

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 Ciudad Jardín, número 7, de Reinosa, promovido por la Comunidad de Propietarios del edificio número 7 de la calle Ciudad Jardín (representada por don julio Hoyos Ruiz).

En dicha aprobación se incluye Memoria y seis Planos:

- PLANO Nº 1 - SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍAS;
- PLANO Nº 2 - FICHA DEL P.G.O.U. - O.A. 19; PLANO Nº 3 - ALINEACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA, PLANTA BAJA;
- PLANO Nº 4 - ALINEACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA, PLANTA TIPO;
- PLANO Nº 5 - ALINEACIÓN ACTUAL Y MODIFICADA, SECCIONES; y
- PLANO Nº 6 - 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 Ciudad Jardín Nº7.

Se encuentra integrado dentro de una promoción de viviendas construidas en el año 1966, por la promotora: Construcciones del Norte, en las proximidades de la calle Ciudad Jardín.

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. 19.

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 Semisótano destinada a uso de trasteros individuales y seis plantas con tres viviendas en cada una. Sobre la última planta se encuentra un espacio residual bajocubierta, desde el que se puede acceder a la 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 de la fachada del portal y de la caja de escaleras del edificio nº 7, recogida en la Ficha O.A.19, del "Anexo a las Normas Urbanísticas: Fichas de Ordenación Actual" del P.G.O.U. de Reinoso.

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 fachada del portal, de la caja de escalera y del ascensor, relacionada con la actual y 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 caja de escaleras, se modifica la alineación posterior del portal nº 7, recogida en la Ficha O.A.19, del "Anexo a las Normas Urbanísticas : Fichas de Ordenación Actual" del P.G.O.U. de Reinosa.

Se plantea desplazar 569 cm. la fachada existente del portal en planta semisótano/baja y 362 cm. la fachada de la caja de escalera en el resto de las plantas; ocupando 569 cm. de la acera y escalera exterior, en un ancho de 260 cm.

Se trata de una acera y escalera que únicamente sirve de acceso al portal del edificio nº 7, objeto del presente Estudio de Detalle.

Para mantener el acceso por la acera a través de la escalera exterior existente, se plantea fragmentar ésta en dos mitades, una a cada lado del frente del portal, además de dotar al portal de dos puertas de acceso.

Artículo IV.2.5. M.P. N°24.- Construcciones por encima de la altura. Para que el ascensor pueda dar servicio a la última planta 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. N°24.- Accesibilidad en edificios. El acceso al portal se realiza a través de la acera, que a su vez enrasa con el resto de la urbanización hasta la calle Ciudad Jardín, quedando así garantizada, junto con la instalación del ascensor, la accesibilidad a la totalidad de las viviendas del inmueble.

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

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

Ordenación Original (abril 1965): O.A.19:

Superficie de la Ordenación :..... 6.000,00 m²

Edificabilidad Bruta :.....1,10 m²/m²

Ocupación :..... 1.100,00 m²

Superficie Construida :..... 6.600,00 m²

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.

Incremento de Ocupación y Superficie Construida, por portal, necesaria para la instalación del ascensor propuesto:

Ocupación extra (1 portal):

Plantas baja:.....5,69 m x 2,60 m = 14,79 m²

Superficie Construida extra (1 portal) :

Plantas baja+ V:

14,79 m² + (1,80 m x 2,60 m + 1,82 x 1,60) x 5 plantas = 52,74 m²

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

Ocupación total : actual + extra (1 portal):

1.100,00 m² + 14,79 m² = 1.114,79 m².

Superficie Construida total : actual + extra (1 portal):

6.600,00 m² + 52,74 m² = 6.652,74 m².

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

Ocupación total : actual + extra (4 portales):

1.100,00 m² + (14,79 x 4) m² = 1.159,16 m².

Superficie Construida total : actual + extra (4 portales):

6.600,00 m² + (52,74 x 4) m² = 6.810,96 m².

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; la caja de ascensor irá cerrada con panel sandwich de doble chapa con aislamiento.

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

- **AGUA:** Actualmente el edificio se abastece por medio de tres ramales de acometida, con una arqueta con llave de corte por cada ramal de acometida. La arqueta de una de las acometidas se encuentra a pie de fachada en el lado izquierdo del portal de acceso y las otras dos en el lado derecho a unos 60cm de la fachada. Las tres arquetas quedan fuera de la superficie a ocupar por la ampliación y la tubería de abastecimiento que enlaza la arqueta izquierda con las dos de la derecha, que son punto final de la red, quedará debajo del portal y no se verá afectada por las obras del foso del ascensor. Por lo anteriormente expuesto se entiende que las obras NO afectan a la red de abastecimiento.

- **ALCANTARILLADO:** Las obras NO afectan a la red de alcantarillado, ya que éste discurre por la fachada opuesta al acceso. Únicamente hay que añadir un imbornal en la zona a la derecha del portal de acceso, ya que la acera actualmente tiene pendiente hacia un imbornal situado en el extremo izquierdo de la fachada y la ocupación de la acera supone una interrupción de la escorrentía longitudinal hacia dicho imbornal.

- **GAS:** La acometida del edificio a la red urbana de gas natural se encuentra en el extremo derecho de la fachada de acceso y la canalización discurre grapada a la fachada a la altura del techo de planta baja. Dispone de dos montantes verticales, uno a cada lado del frente de escalera, grapados a la fachada, por lo que únicamente habrá que intervenir en el tramo que enlaza los dos montantes verticales, que deberá bordear la nueva alineación de fachada.

- **ELECTRICIDAD.** La acometida eléctrica también se encuentra en el extremo derecho de la fachada de acceso y la canalización discurre grapada a la fachada a la altura del techo de planta baja, penetrando en el portal por el lado izquierdo. Considerando que el trazado actual, por fachada, coincide en altura con el techo del portal proyectado, la canalización puede ir perfectamente grapada al mismo, por lo que se puede concluir que las obras NO afectan a la acometida eléctrica.

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

- **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.

- **ACERA.** Para mantener el acceso a través de la acera por la escalera exterior existente, se plantea fragmentarla en dos mitades, una a cada lado del frente del portal, los materiales y acabados serán similares a los existentes.

- 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 Ciudad Jardín nº7.

Y, para que conste a los efectos oportunos, firman la presente en Reinosa, a 12 de octubre de 2017".

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.

2018/1493

CVE-2018-1493