

JUEVES, 11 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 8

AYUNTAMIENTO DE REINOSA

CVE-2023-10954 *Aprobación definitiva de Estudio de Detalle para instalación de ascensor en calle Los Formidables, 3. Expediente 2023/1676.*

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 7 de diciembre de 2023, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO, que literalmente, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, dice:

"SEIS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA CALLE LOS FORMIDABLES, Nº 3, DE REINOSA (EXPTE. 2023/1676).-

Examinado el "Estudio de Detalle de Instalación de un ascensor en edificación existente", presentado por la Comunidad de Propietarios de la calle Los Formidables, nº 3, de Reinosa (representada por D. Fernando Gutiérrez Polanco), tratándose de un Estudio de Detalle Común.

Visto el Informe favorable emitido por los Servicios Técnicos Municipales.

Resultando que, mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada 27 de julio de 2023, con el punto Dos del Orden del Día, se aprobó inicialmente dicho Estudio de Detalle.

Resultando que durante el periodo legal de información pública no se presentaron alegaciones.

Visto el Dictamen favorable de la Comisión de Obras y Urbanismo.

Considerando lo establecido en el artículo 101 (en relación con el artículo 82) de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, y concordantes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, siendo este Reglamento estatal de aplicación según la Disposición final séptima de la Ley de Cantabria 5/2022 antedicha.

El Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad de los trece (13) miembros presentes (PSOE, PP, PRC, VOX y REC), ACUERDA:

1º.- Aprobar definitivamente el "Estudio de Detalle de Instalación de un ascensor en edificación existente", presentado por la Comunidad de Propietarios de la calle Los Formidables, nº 3, de Reinosa (representada por D. Fernando Gutiérrez Polanco).

2º.- Notifíquese el presente Acuerdo a las personas interesadas, y, junto con un ejemplar diligenciado, al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística de Cantabria, debiendo cumplirse, respecto a su publicación y entrada en vigor, lo establecido en el artículo 111 de la Ley de Cantabria 5/2022 antedicha".

En dicho Estudio de Detalle para la instalación de ascensor y nueva escalera en edificación existente redactado por los arquitectos D. Fernando Gutiérrez Polanco y D. Emeterio Díez Ruiz, y aprobado definitivamente, se incluye Memoria, Anexo y siete Planos: PLANO Nº 1: SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍAS. PLANO Nº 2: FICHA DEL P.G.O.U. - O.A.3. PLANO Nº 3: PLANTA BAJA: ALINEACION ACTUAL Y MODIFICADA. PLANO Nº 4: PLANTA TIPO: ALINEACION ACTUAL Y MODIFICADA. PLANO Nº 5: ALZADO-SECCIÓN ESYTE Y SECCIÓN LONGITUDINAL. PLANO Nº 6: ALZADO-SECCIÓN SUR ACTUAL Y MODIFICADO. PLANO Nº 7: AFECCIÓN DE INSTALACIONES.

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

JUEVES, 11 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 8

MEMORIA

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 de uso colectivo.

El inmueble en el que se pretende instalar el ascensor se encuentra identificado como el Los Formidables nº 3, de Reinosa. Se trata de una edificación de 5 plantas (baja + cuatro) y consta de 20 viviendas (5 por rellano).

Está integrado dentro de una promoción denominada "BLOQUES EN BARRIO MALLORCA", compuesta por tres bloques construidos los dos primeros, nº 3 y 5 en 1972 y el tercero, nº 7 de la c/ Los Formidables, en 1979, por el promotor D. Isidro Muñoz.

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. 3.

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 9/2018 de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad, Ley que, entre otros, tiene por objeto:

Garantizar la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad con respecto al resto de ciudadanos y ciudadanas y la efectividad de sus derechos y libertades fundamentales, orientando la actuación de los poderes públicos de Cantabria a la atención y promoción de su bienestar, calidad de vida, autonomía personal y pleno desarrollo personal y social.

Se trata de un inmueble compuesto de planta baja destinada a uso de garajes individuales cerrados, locales y portal de acceso al resto de las plantas; cuatro plantas altas, con un total de 20 viviendas (5 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.

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

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

— 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.

CVE-2023-10954

JUEVES, 11 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 8

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.

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.

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 de la fachada lateral sur que da a un ESPACIO LIBRE DE USO COLECTIVO. Alineación recogida en la Ficha O.A.3, 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.

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.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.

JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

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

Nueva alineación prevista para el edificio, incluyendo la nueva caja de escaleras, relacionando la actual con la prevista en el planeamiento.

Artículo IV.2.7.3. M.P. Nº24. - Cuerpos salientes. Para encajar el ascensor en el ámbito de la caja de escaleras, se modifica la alineación sur del inmueble que da a un Espacio Libre de Uso Colectivo, recogida en la Ficha O.A.3, del "Anexo a las Normas Urbanísticas: Fichas de Ordenación Actual" del P.G.O.U. de Reinosa.

Básicamente se plantea ocupar un espacio de 1,81 x 3,50 m. en el que se encaja el ascensor exterior al inmueble.

JUEVES, 11 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 8

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.

Al objeto de limitar la posibilidad de entrada de agua al espacio de embarque del ascensor, este se eleva la altura de un peldaño (18 cm.), resolviendo el desnivel creado con una rampa de longitud máxima de 3 m. y pendiente del 10 %.

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

La superficie total de toda la urbanización O.A.3 según su Ficha Urbanística es de 3.000 m².

El conjunto de toda la urbanización, según se recoge en la Ficha O.A.3, consta de 3 Bloques o Portales, adosados. Todos los bloques o portales constan de 20 viviendas, cinco por cada una de sus cuatro plantas.

El portal que nos ocupa, se trata del Bloque de el Los Formidables n° 3, el cual está adosado al Bloque de c/ Los Formidables n° 5, por su lindero norte. Consta de 20 viviendas, cinco por cada una de sus cuatro plantas, un local comercial, 11 cocheras independientes y un garaje comunitario, situados en la planta baja.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR BLOQUE O PORTAL:

Bloque 1: Portal C/ Los Formidables n° 3:

Ocupación: 295 m².

Sup. Constr. Total: 1.517 m².

Bloque 2: Portal C/ Los Formidables n° 5:

Ocupación: 312 m².

Sup. Constr. Total: 1.540 m².

Bloque 3: Portal C/ Los Formidables n° 7:

Ocupación: 440 m².

Sup. Constr. Total: 2.228 m².

TOTAL OCUPACIÓN O.A. 3: 1.047 m².

TOTAL SUP. CONSTRUIDA O.A. 3: 5.285 m².

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.3: 1.047 m².

EDIFICABILIDAD ACTUAL O.A.3: 5.285 m².

Incremento de Ocupación y Edificabilidad derivada de la instalación del ascensor objeto del presente Estudio de Detalle:

Ocupación extra (Bloque / Portal):

Planta Baja: 6,20 m².

Edificabilidad extra (Bloque / Portal):

JUEVES, 11 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 8

Plantas baja+IV: $6,20 + (5,38 \times 4 \text{ plantas})$: 27,72 m².

Para el supuesto de instalar el ascensor en los 3 Bloques / Portales que componen toda la urbanización O.A.3:

Ocupación extra (3 Bloques / Portales):

Planta baja ($6,20 \times 3 \text{ Bloques / Portales}$): 18,60 m².

Ocupación total (3 Bloques / Portales):

$1.047 + 18,60$: 1.065,60 m².

Edificabilidad extra (3 Bloques / Portales):

Plantas baja+IV ($27,72 \times 3 \text{ Bloques / Portales}$): 83,16 m².

Edificabilidad total (3 Bloques / Portales):

$5.285 + 83,16$: 5.368,75 m².

— Como documento Anexo se incluye una memoria descriptiva y planos de las alternativas posibles, justificando que la ampliación de la caja de ascensor al exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y, en todo caso, queda garantizada la correcta accesibilidad a los locales y garajes.

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

MATERIALES.

En los materiales previstos para el cerramiento exterior de la nueva caja de ascensor, 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.

AFECCIÓN DE INSTALACIONES O SERVICIOS EXISTENTES.

(Ver plano nº 7: "Afección de instalaciones").

— AGUA: No se ve afectada. Existe una arqueta de acometida de agua en las inmediaciones, aproximadamente a 3 m. de la caja del ascensor, por lo que se prevé que pudiera estar afectada por la intervención. (Ver plano nº 7 "Afección de Instalaciones").

— ALCANTARILLADO: Existe un pozo de saneamiento a 50 cm. de la caja de ascensor, estando afectado por el foso el colector de evacuación de aguas fecales del edificio, de HM 025, que discurre enterrado aproximadamente 25 cm. su generatriz superior. Para resolver esta interferencia se opta por desviar en citado colector construyendo 3 arquetas de paso, comunicadas entre sí por nuevos colectores de PVC 0250, según disposición recogida en el plano nº 7 "Afección de Instalaciones".

— GAS: La canalización de gas discurre grapada al forjado techo de planta baja bajo un pequeño vuelo que este tiene. Esta canalización no se modifica, manteniendo su trazado, que discurrirá a través de la caja del ascensor, para lo que se prevé la colocación de un forro en el ámbito de la caja.

— ELECTRICIDAD: La red de baja tensión del inmueble no discurre por el ámbito de la intervención, por lo que no queda afectada por las obras.

JUEVES, 11 DE ENERO DE 2024 - BOC NÚM. 8

— ALUMBRADO: Las conducciones de alumbrado público discurren grapadas a fachada, bajo el vuelo que tiene el forjado techo de planta baja. Esta canalización no se modifica, manteniendo su trazado, que discurrirá a través de la caja del ascensor, para lo que se prevé la colocación de un forro en el ámbito de la caja. Las farolas existentes en la fachada no se ven afectadas por la intervención. (Ver plano nº 7 "Afección de Instalaciones").

— TELEFONÍA: Las conducciones de telefonía discurren grapadas a fachada, bajo el vuelo del forjado techo de planta baja. Esta canalización no se modifica, manteniendo su trazado, que discurrirá a través de la caja del ascensor, para lo que se prevé la colocación de un forro en el ámbito de la caja. (Ver plano nº 7 "Afección de Instalaciones").

— SALIDA DE GASES DE CALDERAS: Existe una salida de gases procedentes de la combustión de una caldera a gas estanca del piso 2ºD. Esta salida de gases se reconducirá atravesando la caja del ascensor, mediante un codo hasta la fachada sur. (Ver plano nº 7 "Afección de Instalaciones").

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 nº 3.

ANEXO: ALTERNATIVAS

ALTERNATIVAS ANALIZADAS.

Una vez comprobada la imposibilidad física de ubicar el nuevo ascensor en el interior de la actual caja de escaleras, se analizan distintas opciones de colocar la caja del ascensor en el exterior de la edificación, estudiando las afecciones que esta posición pudiera conllevar respecto a instalaciones exteriores e incluso locales y garajes existentes.

Por lo anteriormente expuesto se han barajado únicamente 2 alternativas:

ALTERNATIVA 1: ASCENSOR EXTERIOR ADOSADO A LA FACHADA SUR:

La caja del ascensor se instala en el exterior de la edificación, adosada a la fachada sur del inmueble. Con esta opción se hace necesario cambiar la puerta de acceso rodado a un garaje desde esta fachada a la norte.

ALTERNATIVA 2: ASCENSOR EXTERIOR ADOSADO A FACHADA NORTE:

En esta opción la caja del ascensor se adosa a la fachada norte del inmueble, siendo necesario crear en planta una "pasarela" de acceso desde el ascensor a la caja de escaleras. En esta opción sería necesario eliminar una ventana existente en uno de los garajes.

Finalmente se opta por la Alternativa 1, por ser la menos lesiva, más económica y sencilla estructuralmente y estar consensuada por la Comunidad de Propietarios a través de la Junta General Extraordinaria celebrada con fecha 16 de junio de 2022.

Lo que se publica en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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, 20 de diciembre de 2023.

El alcalde-presidente,
José Luis López Vielba.

2023/10954

CVE-2023-10954