

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE REINOSA

Resolución aprobando la Modificación Puntual número 14 del Plan General de Ordenación Urbana.

El Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, en sesión celebrada el día 4 de mayo de 2006, aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, junto con el Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Reinosa y don Federico Duplá Marcos-Martínez.

En dicha aprobación se incluye Memoria (1) con el Objeto de la Modificación, Descripción de la Situación Actual, Estudio de Alternativas, Contenido Concreto de la Modificación, Justificación de la modificación del Plan General, Estudio económico-financiero, Tramitación y Motivación del expediente, Anejo nº 1 (2) Fichas de las actuales Unidades de Ejecución, Anejo nº 2 (3) Cálculos de superficies y aprovechamientos, Anejo nº 3 (4) Ficha de la nueva Unidad de Ejecución, y 5 Planos (5): Plano 1: De Calificación según Plan General, Escala 1/1000; Plano 2: Categorías de suelo consideradas, Escala 1/500; Plano 3: Delimitación actual, Escala 1/250; Plano 4: Delimitación propuesta, Escala 1/250 y Plano 5: Ordenación propuesta, Escala 1/250.

La Memoria y los Anejos quedan redactados en los siguientes términos:

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Reinosa ha promovido una propuesta de fusión y reordenación de las Unidades de Ejecución señaladas con los números 19 y 20 en el Plan General de Ordenación Urbana, para ello se incluye, además, una parcela asistématica situada entre ambas, con el objetivo de reanquejar la edificación frente a la calle La Barcenilla para poder incrementar la anchura de esta calle, que pasa a tener ~~once~~ (11) metros, en lugar de los ~~siete~~ (7) que prevé el Plan actual.

Elo es de especial interés para el Ayuntamiento por cuanto la próxima peatonalización de la Calle Mayor (antigua carretera nacional 611) va a determinar una mayor carga de tráfico sobre la calle La Barcenilla, que pasa a convertirse en una pequeña circunvalación del centro histórico, con incidencia especial de circulación de vehículos pesados, por lo que la sección mínima aconsejable es de 11 metros.

2. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El PGOU delimita dos unidades de actuación en las inmediaciones de la calle La Barcenilla, las números 19 y 20. Entre ambas queda un espacio parcialmente ocupado por viejas edificaciones residenciales cuyo desarrollo estaba previsto que se realizase mediante una actuación asistématica.

La delimitación actual de las Unidades nº19 y nº20, tal como aparecen en el plano 3.4 del Plan General vigente, *Calificación del suelo y regulación de la edificación*, se ha recogido en el Plano nº1 del presente Documento a escala 1/1.000.

Dicho plano refleja que los terrenos que interesan al objeto de la Modificación pretendida están afectados a la *Ordenanza de Edificación según alineación de vial*, salvo en aquellas zonas que, según el Plan, deben destinarse a la ampliación del viario existente. La edificación se desarrolla en cuatro plantas (Baja+3), pudiéndose ocupar en planta baja tanto los patios de manzana como un triángulo situado en el vértice sureste de la Unidad nº20. En el Anejo nº1 se recogen las condiciones particulares de desarrollo de ambas Unidades y en el plano adjunto se observa la clasificación actual del conjunto urbano.



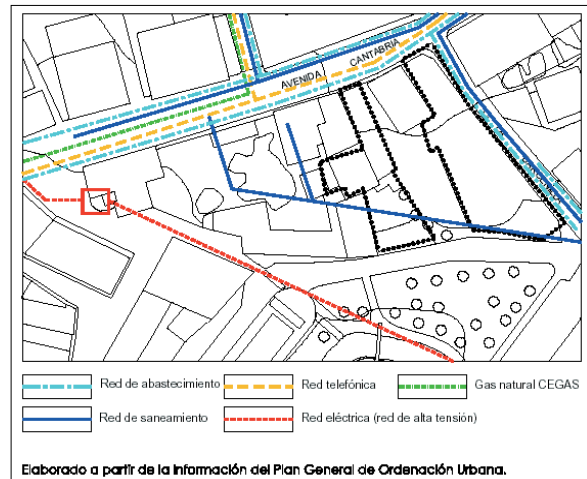
Extracto del Plan General de ordenación Urbana

La Ley 2/2001 de Cantabria establece que el suelo urbano se divide en consolidado y no consolidado. Esta división no se encuentra realizada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, dado que se trata de un Plan anterior a la citada ley así como a la ley estatal 6/98.

Es preciso por tanto determinar en el presente caso cual es la parte del suelo afectado por la modificación que reúne las condiciones de suelo urbano consolidado, ya que la misma no está obligada a realizar la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.

En el Plano 2. "Categorías de suelo consideradas", se recoge la división de suelo urbano consolidado y no consolidado adoptada, atendiendo a los siguientes puntos:

1- La zona objeto de estudio dispone de las Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, gas natural y red telefónica, que discurren según se señala en la siguiente imagen:



2- El acceso rodado a dichas parcelas se realiza en la actualidad a través de la Avenida de Cantabria y la calle La Barcenilla, situadas al norte y este respectivamente. Cabe señalar que estas calles son existentes, no suponiendo esta Modificación la apertura de nuevos viales.

3- Según el artículo 96 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria:

"1. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado."

En el presente caso la ordenación es sustancialmente la misma y no se produce un proceso de renovación o reforma interior.

4- Por todo ello, y siendo que las infraestructuras básicas discurren a pie de parcela se ha considerado para la elaboración de este documento que solamente la zona que no dispone de acceso rodado tendría la categoría de Suelo Urbano no consolidado, ya que para su desarrollo se hace necesaria la apertura de la nueva calle que el Plan prevé al sur de las tres parcelas. Este suelo correspondería a la nueva Unidad de Ejecución 19-M. Dicha área se encuentra grafada en el Plano 2. "Categorías de suelo consideradas".

5- El resto del suelo, que cuenta ya con acceso rodado e infraestructuras, correspondería al Suelo Urbano consolidado.

6- Como consecuencia de todo lo referido en los puntos anteriores los propietarios de la Unidad resultante tendrían el deber de ceder el 10% del aprovechamiento. De ahí que en los cuadros recogidos en el Anejo 2 se haya utilizado la cifra de 10% del aprovechamiento total de la nueva Unidad de Ejecución 19-M para el cálculo del aprovechamiento municipal.

3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

ALTERNATIVA 1

La primera alternativa estudiada consistió en resolver la pérdida de edificabilidad que resulta del aumento de cesión para viario aumentando el fondo edificado del bloque hasta 14 metros de profundidad. De esta manera el patio se reduce considerablemente, afectando a la calidad de la edificación resultante.

ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 es la que se presenta en el Plano 5. "Ordenación propuesta". En ella se evita la reducción drástica del patio, manteniendo el equilibrio entre el aprovechamiento inicial y resultante mediante dos medidas:

- S Aumento del número de plantas permitido en el triángulo situado en el vértice sureste de la Unidad nº20, que se iguala con el resto alcanzando una altura de Baja + 3.
- S Establecimiento del fondo edificable de la edificación alineada con la calle La Barcenilla en 11 metros de profundidad.

Este aumento del número de plantas no afecta a la configuración del espacio urbano final ni disminuye la calidad arquitectónica del conjunto, resultando una solución más equilibrada respecto a las cargas y beneficios que corresponden a los distintos implicados en la modificación puntual.

Igualmente, el fondo de 11 metros permite una solución arquitectónica de las esquinas y del patio mucho más razonable.

En consecuencia, se propone desarrollar la Alternativa nº2 como la más idónea.

4. CONTENIDO CONCRETO DE LA MODIFICACIÓN

- a) Se trata de delimitar una nueva Unidad de Ejecución, que denominaremos 19-M, que sustituya a las dos antes mencionadas (las cuales desaparecen) y que está formada por:
 - S Los terrenos "no consolidados" integrantes de las Unidades nº19 y nº20, tal y como se marcan en el plano 2 "categorías de suelo consideradas".
 - S Los terrenos "no consolidados" integrantes de la parcela de terreno comprendida entre ambas Unidades.

La nueva Unidad tiene una superficie de 916,70 m², según el último levantamiento topográfico aportado, de la que se ceden para viario 366,75 m². En el Anejo nº2 se detallan todas las superficies que venimos considerando.
- b) La gestión de la Unidad resultante se sitúa en el Primer Cuatrienio y se establece como sistema de actuación el de **compensación**, habida cuenta de que existe Interés de los particulares por llevar a cabo su desarrollo. En el Anejo nº3 se reflejan las condiciones de desarrollo de la nueva Unidad.
- c) Desaparecen las dos Unidades de Ejecución actuales.
- d) Se retiran del área afectada por la presente Modificación 30,5 m2 correspondientes a un patio que, por formar parte de la propiedad que constituye la Unidad de Ejecución nº 5, se considera debe ir incluido en dicha Unidad. En el anejo nº 3 se recoge la nueva ficha de la Unidad 5.
- e) El aprovechamiento lucrativo del Plan general vigente es de cinco mil trescientos veintinueve (5.329) metros cuadrados, igual que el aprovechamiento resultante de esta Modificación.

Es preciso señalar que la presente modificación supone una reducción de la superficie destinada en planta sótano a garajes, lo que de facto supone reducir el aprovechamiento lucrativo de la unidad.
- f) Como consecuencia del aumento de cesión de viales el fondo edificable del bloque que da a la calle La Barcenilla se fija en once (11) metros, ya que un fondo mayor supondría una reducción del patio, lo que disminuiría la calidad de la edificación.
- g) La pérdida de superficie edificable derivada de la ampliación del viario se compensa aumentando el número de plantas permitido en el triángulo situado en el vértice sureste de la Unidad nº20, que se iguala con el resto alcanzando una altura de Baja + 3.

Con el objeto de mejorar la visibilidad del viario la planta baja en su zona norte se remata con un chafitán.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

1. El Interés público de la modificación propuesta viene dado por una doble circunstancia:
 - S Por un lado se simplifica la gestión ya prevista en el Plan General, al unificar tres ámbitos distintos (dos Unidades más un terreno sistemático entre ambas), con lo que el Ayuntamiento obtendrá de forma más rápida un tramo completo de la nueva calle que desde el Plan General se pretende abrir al sur de dichas Unidades.
 - S Por otro, se consigue aumentar la anchura de la calle La Barcenilla desde los 7 metros previstos en el Plan General hasta 11 metros, lo que resulta de suma importancia para el Ayuntamiento por las razones antes aducidas.
2. El cambio propuesto no tiene entidad en sí mismo para afectar de manera sustancial a la estructura y ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que la presente propuesta no tendrá la consideración de revisión contemplada en el apartado 1 del artículo 82 de la Ley 2/2001.
3. Del mismo modo, y en atención al apartado 2 del artículo 82 de la Ley 2/2001, cabe señalar que la propuesta de modificación se encuentra incluida dentro de los supuestos del artículo 1.5 «Modificación» de la Normativa Urbanística del PGOU de Reinoso y de ninguna manera se puede entender comprendida entre los supuestos que contempla en artículo 1.6 «Revisión» de la misma Normativa Urbanística.
4. En relación con el apartado 4 del artículo 83 de la Ley 2/2001, la modificación propuesta no supone un incremento de edificabilidad.
5. En relación con el apartado 5 del artículo 83 de la Ley 2/2001, cabe señalar que la propuesta de modificación no implica el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones o equipamientos colectivos.
6. En relación con el apartado 6 del artículo 83 de la Ley 2/2001, cabe señalar que la propuesta de modificación no supone una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público.
7. En relación con el apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2001, se manifiesta expresamente que los cambios propuestos no suponen alteración de la clasificación del suelo establecida en el Plan General.

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se estima que las obras a ejecutar con motivo de la realización de los viales propuestos en esta modificación puntual tendrán un coste aproximado en ejecución material de 31.252,02 euros, con el siguiente desglose:

- Realización de nueva calle situada al sur de la UE 19-M.13.415,88 €
- Ensanche y mejora de la calle La Barcenilla

Aceras.....	9.688,23 €
Calzada.....	8.147,91 €
TOTAL.....	31.252,02 €

La obra se ejecutará con carácter inmediato, una vez aprobada la presente modificación.

7. TRAMITACIÓN

Hablando entrado en vigor la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, la modificación se tramitará y se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 83 de la citada Ley.

Dado que la modificación no afecta a espacios libres y/o zonas verdes la tramitación se realiza de acuerdo con el párrafo b) del apartado nº 3 del citado artículo.

8. MOTIVACIÓN DEL EXPEDIENTE

Nos encontramos ante una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Reinoso con un claro interés público y urgente, pues se trata de solucionar problemas directamente relacionados con la mejora de la circulación dentro del municipio.

Por último, hay que señalar que se trata de una Modificación puntual que no afecta a otras determinaciones de las Normas Urbanísticas ni tampoco a la estructura general de las mismas.

Santander, Febrero de 2006

Por el Equipo Redactor,

Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos

Anejo nº1

Fichas de las actuales Unidades de Ejecución

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 19

OBJETIVOS:

1. Apertura de nueva calle paralela al Campo Colorado, ordenando la edificación en su entorno

GESTIÓN:

S Desarrollo del Plan	Proyecto de Reparcelación
S Iniciativa de Planeamiento	Pública/Privada
S Sistema de Actuación	Cooperación/compensación
S Etapa de Ejecución	2º Cuatrienio

DATOS BÁSICOS:

S Superficie total	620 m ²
S Superficie suelo de uso residencial	505 m ²
S Cesiones (Viario)	115 m ²

ORDENACIÓN:

- S Ordenanza de aplicación: S.A.-Según alineación de vial.
- S Alineaciones, fondo edificable y alturas de la edificación: señaladas en plano.
- S Se permite una planta sótano dentro de los límites de las alineaciones exteriores.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 20

OBJETIVOS:

1. Ampliación de la calle La Barcenilla.
2. Apertura de nueva calle paralela al Campo Colorado.

GESTIÓN:

S Desarrollo del Plan	Estudio de Detalle/Proyecto Reparcelación o compensación.
S Iniciativa de Planeamiento	Pública/Privada
S Sistema de Actuación	Cooperación/compensación
S Etapa de Ejecución	1º Cuatrienio

DATOS BÁSICOS:

S Superficie total	980 m ²
S Superficie suelo de uso residencial	760 m ²
S Cesiones (Viario)	220 m ²

ORDENACIÓN:

- S Ordenanza de aplicación: S.A.-Según alineación de vial.
- S Alineaciones, fondo edificable y alturas de la edificación: señaladas en plano.
- S Se permite una planta sótano dentro de los límites de las alineaciones exteriores.

Anejo nº2

Cálculo de superficies y aprovechamientos

En los puntos siguientes se han valorado los usos y aprovechamientos computables a efectos de edificabilidad, tanto en la situación inicial como en la que resulta de la modificación propuesta, los resultados más relevantes son:

- a) El aprovechamiento lucrativo actual de las parcelas se cifra en 5.329 m². El aprovechamiento lucrativo que resulta de la Modificación que se propone es también de 5.329 m². No se incrementa, por tanto, el aprovechamiento, a pesar de existir una reducción en sótano de garajes, puesto que se reduce la superficie de la planta baja.
- b) Ya que parte de los terrenos corresponden a suelo urbano "no consolidado", incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento lucrativo municipal es un 10% del total de la nueva Unidad. Así, el aprovechamiento municipal en dichos terrenos pasa a ser de 215,96 m².
- c) El aprovechamiento de los particulares que era inicialmente de 4.986,50 m², pasa a ser de 5.113,04 m². Se incrementa, por tanto, en 126,54 m², lo que representa un 3,94%. Este incremento deberá compensar la reducción en sótano de garajes, ya que la planta baja pasará de medir 1.861 m² a medir 1.652 m², lo que representa una disminución del 11,23%.
- d) A la cesión para viario exigida por el Plan de 477 m² se añaden 168 m², lo que representa un incremento de terrenos públicos del 35,22%.

1. PARCELAS APORTADAS

1.1. SUPERFICIES

USO	UNIDAD Nº 19	UNIDAD Nº 20	SUELO URBANO DIRECTO	TOTAL
Superficie total	612,00	998,00	728,00	2.338,00
Edificación sólo en Planta Baja	227,00	262,00	214,00	705,00
Edificación sólo Plantas Piso	270,00	464,00	422,00	1.156,00
Cesión para Viario	115,00	272,00	90,00	477,00

1.2. APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO	UNIDAD Nº 19	UNIDAD Nº 20	SUELO URBANO DIRECTO	TOTAL
Total en Planta Baja	497	726	638	1.861,00
Total en Plantas Piso	270,00 x 3 = 810,00	464,00 x 3 = 1.392,00	422,00 x 3 = 1.266,00	3.468,00
Particulares en Planta Baja	497,00 x 0,90 = 447,30	726,00 x 0,90 = 653,40	638	1.738,70
Particulares en Plantas Piso	810,00 x 0,90 = 729,00	1.392,00 x 0,90 = 1.252,80	1266	3.247,80
Ayuntamiento en Planta Baja	497,00 - 447,30 = 49,70	726,00 - 653,40 = 72,60	0	122,30
Ayuntamiento en Plantas Piso	810,00 - 729,00 = 81,00	1.392,00 - 1.252,80 = 139,20	0	220,20

2. PARCELAS RESULTANTES (superficies medidas según el nuevo plano topográfico)

2.1. SUPERFICIES

USO	UNIDAD Nº 19-M	SUELO URBANO DIRECTO	TOTAL
Superficie total	916,70	1.380,30	2.297,00
Edificación sólo en Planta Baja	13,40	321,60	335,00
Edificación sólo en Plantas Piso	536,55	712,45	1.249,00
Cesión para Viario	366,75	278,25	645,00
Superficie de patio sin edificar	00,00	68,00	68,00

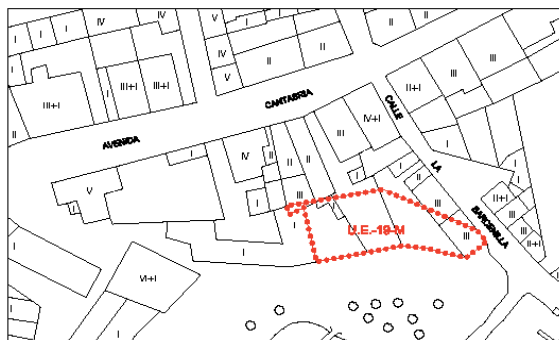
2.2. APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO	UNIDAD Nº 19-M	SUELO URBANO DIRECTO	TOTAL
Total en Planta Baja	549,95	1.032,05	1.582,00
Total en Plantas Piso	536,55 x 3 = 1.609,65	712,45 x 3 = 2.137,35	3.747,00
Aprovechamiento Total	2.159,60	3.169,40	5.329,00
Particulares	2.159,60 x 0,9 = 1.943,64	3.169,40	5.113,04
Ayuntamiento	2.159,60 x 0,1 = 215,96	0	215,96

Anejo nº3

Ficha de las nuevas Unidades de Ejecución

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 19-M



OBJETIVOS:

- 1. Ampliación de la calle La Barcenilla.
- 2. Apertura de nueva calle paralela al Campo Colorado, ordenando la edificación en su entorno

GESTIÓN:

- S Desarrollo del Plan Proyecto de Compensación
- S Iniciativa de Planeamiento Privada
- S Sistema de Actuación Compensación
- S Etapa de Ejecución 1º Cuatrenio

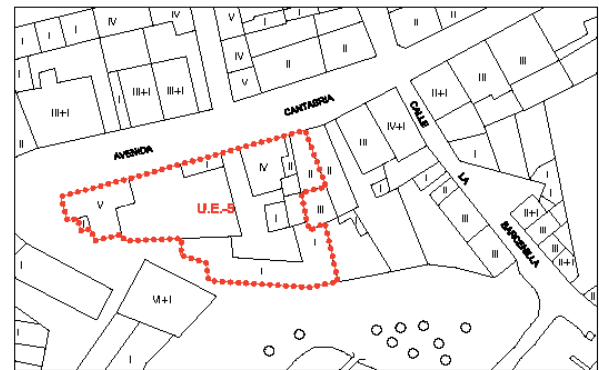
DATOS BÁSICOS:

- S Superficie total 916,70 m²
- S Superficie suelo de uso residencial 536,55 m²
- S Superficie suelo de uso NO residencial..... 13,40 m²
- S Cesiones [Viario] 366,75 m²
- S Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento..... 10%

ORDENACIÓN:

- S Ordenanza de aplicación: S.A.-Según alineación de vial.
- S Alineaciones, fondo edificable y alturas de la edificación: señaladas en el plano nº 5.
- S Se permite una planta sótano dentro de los límites de las alineaciones exteriores.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5



OBJETIVOS:

- Ordenar la edificación en el área del antiguo matadero, definiendo nuevo vial perpendicular a la avenida de Cantabria y otro paralelo al Campo Colorado.

GESTIÓN:

- S Desarrollo del Plan Estudio de detalle / Proyecto de Urbanización
- S Iniciativa de Planeamiento Privada
- S Sistema de Actuación Compensación
- S Etapa de Ejecución 2º Cuatrenio

DATOS BÁSICOS:

- S Superficie total 2.260 m² + 30,5 m² patio
- S Superficie de suelo de uso residencial 1.320 m²
- S Espacio Libre de Uso privado.....250 m²
- S Cesiones: - viario..... 690 m²

ORDENACIÓN:

- S Ordenanza de aplicación: S.A.-Según alineación de vial.
- S Alineaciones, fondo edificable y alturas de la edificación: señaladas en planos 3.3 y 3.4 del Plan General.
- S Se permite una planta sótano dentro de los límites de las alineaciones exteriores (puede situarse por debajo del espacio libre de uso privado).

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.

La Modificación no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (según establece el artículo 70.2 de dicha Ley).

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, 5 de mayo de 2006.-El alcalde-presidente, José Miguel Barrio Fernández.