

59-1-1-14



APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO  
DE REINOSA DE FECHA 23 OCT. 1996  
EL SECRETARIO



**DIRSUR**

DIRECCION Y SERVICIOS URBANISTICOS, S.L.

Ayuntamiento de Reinosa  
REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**MODIFICADO N°1**


APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Castroja, en Sesión fecha	4-FEB-97
PUBLICADO en el Boletín El Secretario,	
Oficial de Cambios de fecha	<i>[Signature]</i>
10-FEB-97	

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO DE REINOSA  
*[Signature]*

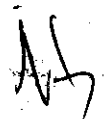
Santander, Mayo de 1996

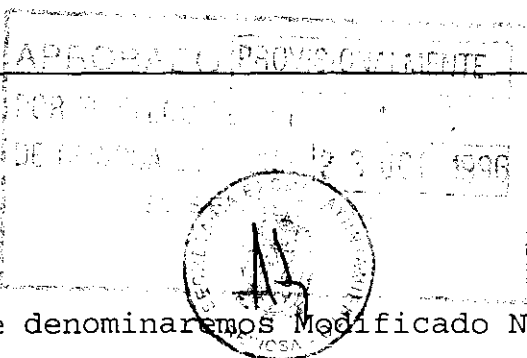
MEMORIA

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Cantabria, en Sesión fecha **4-FEB-97**  
PUBLICADO en el Boletín **El Secretario,**  
Oficial de Cantabria de fecha **15-FEB-97**



RECIBIDO  
POR EL SECRETARIO  
EL 15-FEB-97





## 1. OBJETO DE LA MODIFICACION

La modificación pretendida, que denominaremos Modificado N°1) tiene un doble objeto:

- a) Excluir del Sector Urbanizable UP-5 ("Cuartel") una parcela edificada de 200 m2 de superficie, situada al norte del mismo, con frente a la calle San Justo.

La parcela queda calificada como suelo urbano con Ordenanza de Edificación Unifamiliar Grado 1.

- b) Mejorar el trazado de la denominada Ronda Oeste (que constituye los Sistemas Generales SG-25, SG-26 y SG-27), buscando una geometría menos sinuosa y una menor incidencia sobre el desarrollo de los sectores urbanizables que atraviesa.

APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de	
Contenido, en Sesión fecha	4-FEB-97
PUBLICADO en el Boletín	El Secretario,
Oficial de Cantabria de fecha	<i>[Firma]</i>
19-FEB-97	

## 2. JUSTIFICACION

### 2.1. Exclusión de parcela

En el caso de la finca que se excluye de la delimitación del Sector, se trata de una parcela consolidada por la edificación, al igual que su entorno (Cooperativa Campoo y Ciudad Jardín) y dotada de servicios urbanos. La única justificación para ser incluida en el Sector Urbanizable es que las necesidades de conexión del citado Sector con la calle San Justo exigiese la demolición de las construcciones existentes en la misma.

Dado que el acceso del Sector "Cuartel" a la calle San Justo puede ser perfectamente ejecutado sin tener que afectar a la parcela citada, está plenamente justificada su exclusión por cuanto:

- a) La parcela reúne las condiciones objetivas para ser considerada suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, tanto por pertenecer a un área consolidada por la edificación en más de sus dos terceras partes, como por disponer de servicios urbanísticos suficientes y adecuados a los usos e intensidades que prevé el planeamiento.
- b) No es necesario el concurso de la citada parcela para el desarrollo del Plan General en el área considerada y, en concreto, para el desarrollo del Sector Urbanizable "Cuartel" al que estaba adscrita.

### 2.2. Ajuste del trazado de la Ronda Oeste

En cuanto al ajuste del trazado de la denominada Ronda Oeste, es evidente que se mejora la geometría en planta de la calle prevista, al quedar ésta con una traza más rectilínea. En alzado, la calle

citada se resuelve con pendientes perfectamente asumibles, que no superan en ningún caso el 7%.



**a) Balance de superficies:**

El nuevo trazado supone una modificación mínima de la superficie de los Sistemas Generales adscritos a cada Sector, como pone de manifiesto el cuadro adjunto:

SUPERFICIE DE LOS DISTINTOS SISTEMAS GENERALES QUE COMPONEN LA RONDA OESTE

SISTEMA GENERAL	SOLUCION ACTUAL	MODIFICACION PROPUESTA
APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de SG-25	1.250 m2	1.425 m2
Corregido en Sesión fecha	4-FEB-92 1.150 m2	1.170 m2
PUBLICADO en el Boletín SG-27 Oficial de Contabilidad de fecha	El Secretario, 3.600 m2	3.900 m2

En el caso del Sistema General SG-25, el incremento de 175 m2 que experimenta su superficie, efectuando mediciones a la escala del Plan General (1/1.000), es prácticamente despreciable y, seguramente, tal diferencia entre mediciones será menor que la resultante (en más o en menos) de una medición más detallada.

El Sistema General SG-26 experimenta una reducción en su superficie de 320 m2, si bien el hecho de correr su traza hacia el Oeste implica incrementar en unos 60 m. la longitud de la calle que enlaza la Travesía de la Ciudad Jardín con la Ronda Oeste, lo que supone aumentar la superficie destinada a viario local por imposición del Plan General en 600 m2, a cambio de una reducción del Sistema General de los citados 320 m2.

Por último, el Sistema General SG-27 incrementa su superficie en 300 m2, pero, si se observa la afección de la traza al Sector Urbanizable UNP-4, la mejora de las condiciones de desarrollo son evidentes, al coincidir ahora la Ronda Oeste con el borde de la finca, evitando la aparición de superficies inedificables que ni siquiera computarían a efectos de cesión para espacios libres de uso público por dimensión y forma. Esta sustancial mejora en las oportunidades de ordenación compensa sobradamente la mayor carga de cesión del Sistema General SG-27.

Por tanto, en cuanto a superficies, la modificación puntual resulta de escasa trascendencia y, en general, facilita la ordenación de los Sectores afectados.

**b) Balance de aprovechamientos:**

En cuanto a aprovechamientos, la modificación planteada no modifica en absoluto los correspondientes a los Sectores no Programados,

Se debe comprobar el cálculo de los datos en cada caso.

puesto que, en estos supuestos, el Plan General confiere un aprovechamiento tipo al área de reparto.

Tal área de reparto está constituida por la suma de las superficies del Sector y del Sistema General adscrito. Siempre que tal suma permanezca invariable, el aprovechamiento de los propietarios no experimenta variación ya que en ambos casos la superficie edificable será 0,30 por la superficie del área de reparto.

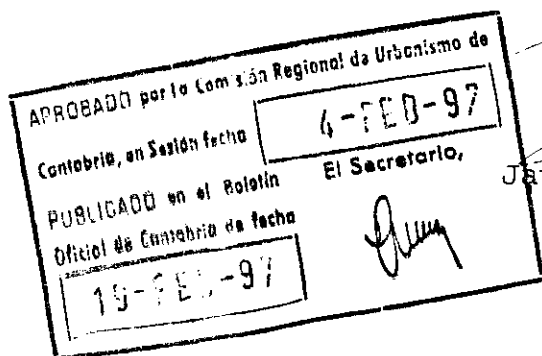
Que la materialización de dicha edificabilidad deba hacerse sobre una superficie neta de Sector inferior en el caso más desfavorable en 300 m<sup>2</sup> a la señalada por el Plan General es irrelevante.

En el caso del Sector Urbanizable Programado UP-5, cabe señalar lo mismo que en caso anterior respecto a los aprovechamientos globales de los propietarios: si la suma de la superficie neta del Sector más la del Sistema General adscrito permanece invariable, los metros cuadrados edificables también.

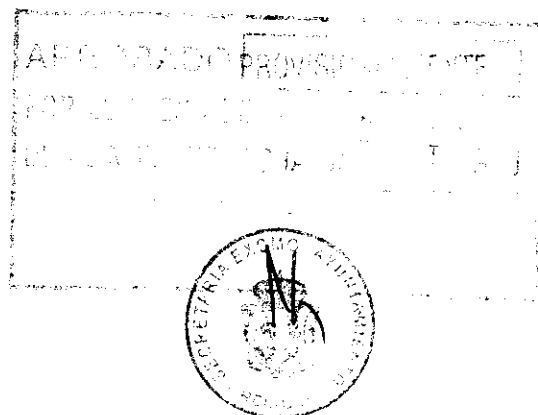
Ahora bien, dado que en este caso el Plan General establece una edificabilidad neta del Sector de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en el desarrollo del mismo deberá justificarse que, con la nueva superficie asignada al mismo y los metros cuadrados edificables resultantes, no se supera la edificabilidad neta. Dado que la exclusión de la parcela situada junto a la calle San Justo supone una reducción de la superficie del Sector de 200 m<sup>2</sup>, mientras que el desplazamiento del Sistema General supone incrementar éste en 320 m<sup>2</sup>, se comprende que el cumplimiento de la condición aludida no entraña dificultad alguna: supone renunciar a 60 m<sup>2</sup> edificables.

Santander, mayo de 1996

Por el Equipo Redactor,

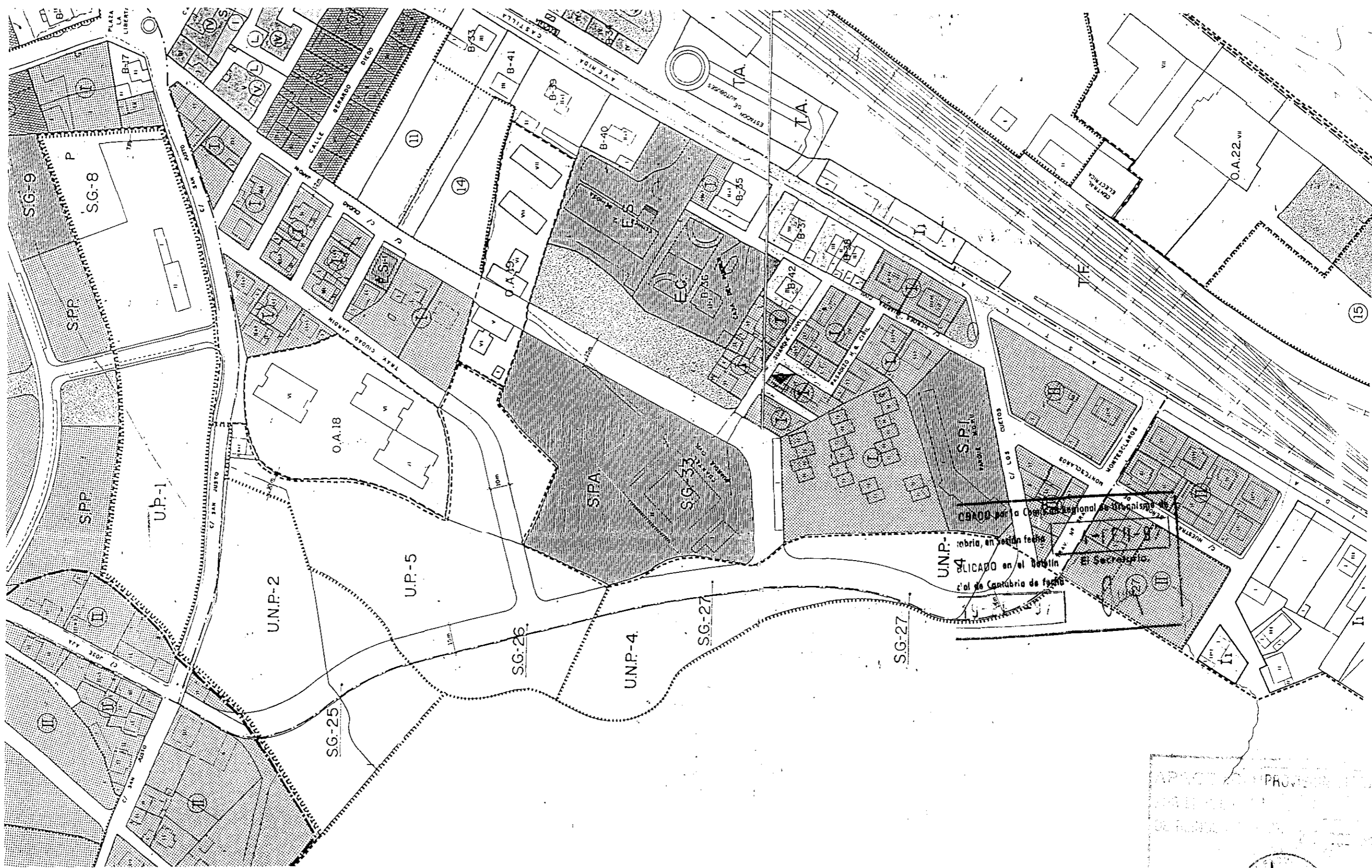


*[Signature]*  
Javier Leonardo Martín



APROBADO por la Comisión Regional de Urbanismo de  
Castabria, en Sesión fecha **4-FEB-97**  
**PLANOS**  
El Secretario,  
PUBLICADO en el Boletín  
Oficial de Castabria de fecha  
**13-FEB-97**

APROBADO  
EL SECRETARIO  
12 3 97  
M

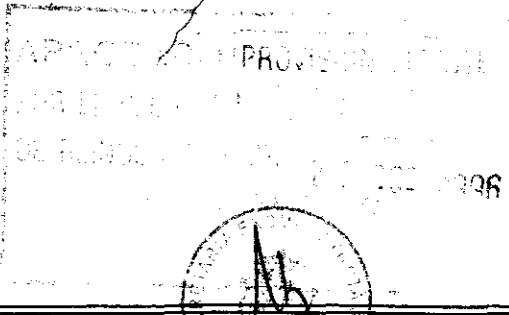


Excmo. Ayuntamiento de Reinosa

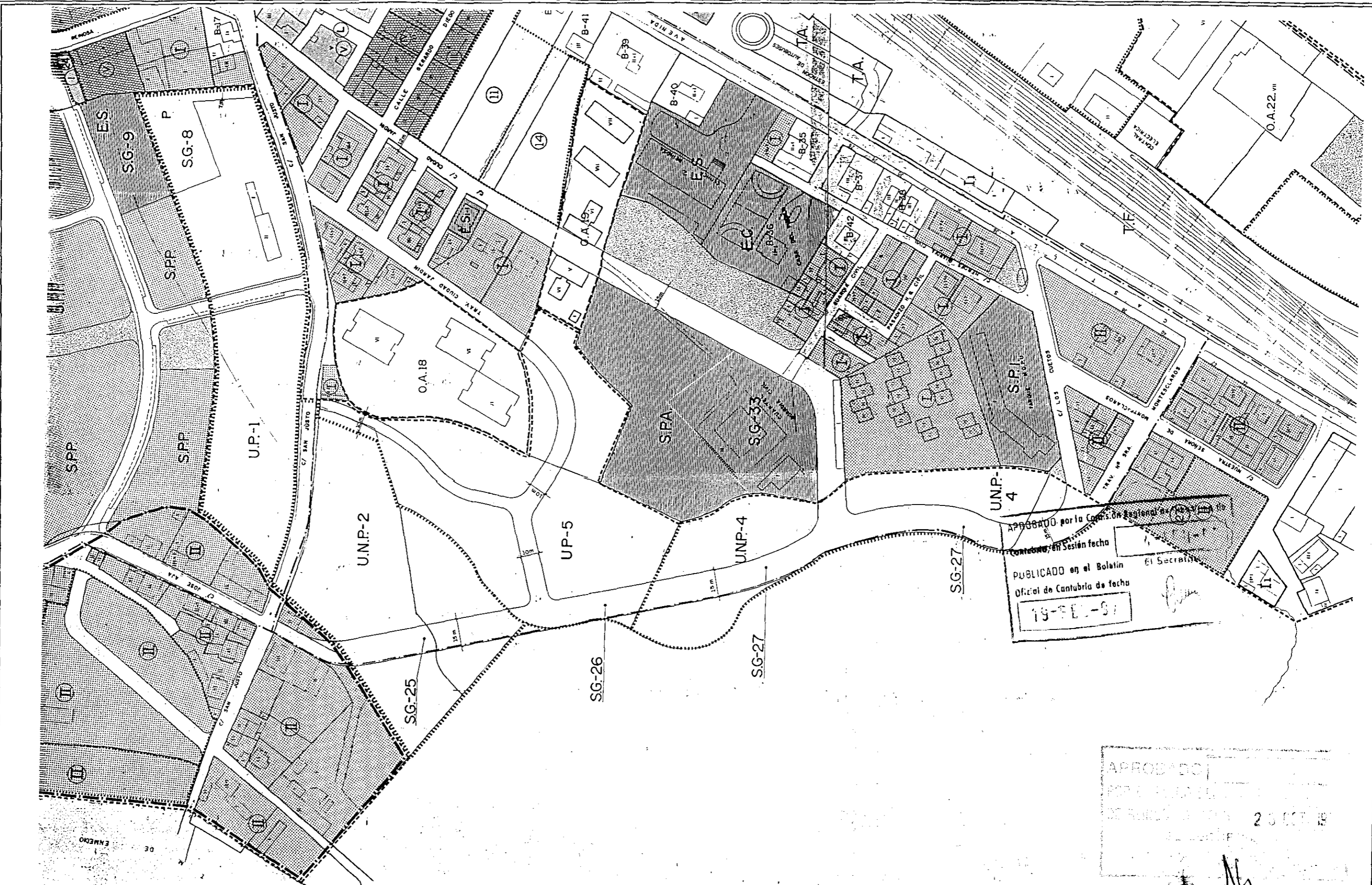
Plan General de Ordenación Urbana  
Modificado Nº1

Escala: 1/2.000  
Fecha: Mayo-96

1. CLASIFICACION ACTUAL







APROBADO  
 PUBLICADO  
 DE REVISIÓN  
 20 OCT 97

Excmo. Ayuntamiento de Reinosa

Plan General de Ordenación Urbana  
 Modificado Nº1

Escala: 1/2.000  
 Fecha: Mayo-96

2. CLASIFICACION PROPUESTA