

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE CL MACARENA N° 2, 4, 6 y 8, EN LAS MANZANAS 44280 y 44295, DE B° SANTA BARBARA - 45006 TOLEDO.

M E M O R I A S

LISTADO DE DOCUMENTACION

- I. MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 1. PRESENTACION
 - 2. ANTECEDENTES

- II. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 1. JUSTIFICACION
 - 2. NORMATIVA DE PLANEAMIENTO

- III. ANEXOS
 - 1. CTE DB-SUA
 - 2. COLEGIACION DEL AUTOR

- IV. CONCLUSION

- V. PLANOS CON FOTOGRAFIAS
 - 1. SITUACION
 - 2. DELIMITACION DEL AMBITO
 - 3. AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
 - 4. PLANTAS ACTUALES Y DE OCUPACION

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE CL MACARENA Nº 2, 4, 6 y 8, EN LAS MANZANAS 44280 y 44295, DE Bº SANTA BARBARA - 45006 TOLEDO.

I.1. PRESENTACION:

La documentación que sigue tiene por objeto establecer las condiciones edificatorias complementarias, que por aprobación de este E.D., surgen en las fincas de las manzanas del epígrafe, situadas en el barrio de Santa Bárbara de Toledo.

Se redacta por Encargo de la Comunidad de Propietarios del Edificio de calle Nuestra Señora de la Macarena nº 2 en la mzna. 44280, conforme al Acta de la Asamblea de Vecinos de la Comunidad de fecha 29/01/2025, a la que se ha adherido ampliando el Encargo la Comunidad de Propietarios del Edificio de calle Nuestra Señora de la Macarena nº 8 en la mzna. 44295, conforme al Acta de la Asamblea de Vecinos de la Comunidad de fecha 17/02/2025; finalmente se ha adherido la Comunidad de Propietarios del Edificio de calle Nuestra Señora de la Macarena nº 4 de la mzna, 44280 conforme al Acta de la Asamblea de Vecinos de la Comunidad de fecha 01/04/2025 que ratifica la intención de instalar el Ascensor, todas aprobatorias de la instalación del ascensor por el exterior de sus fachadas posteriores, con la aceptación de la propuesta y su designación para este Encargo al arquitecto Raúl Luis Tempone Favier, domiciliado en 45270 Mocejón, calle Navarra nº 6.

I.2. ANTECEDENTES:

En las manzanas de Toledo designadas como: nº 44280 delimitada por las calles de la Macarena, Esparteros, cl. Monserrat, cl Rosario peatonal interior; y la mzna. nº 44295 delimitada por las calles N S de la Macarena, cl Madre Vedruna, cl Monserrat peatonal-jardines y cl Rosario peatonal interior.

Dispuestas las dos manzanas sobre el terreno formando línea recta una junto a otra, tienen ambas en común: cada manzana consta de 2 edificios; son bloques idénticos exclusivamente residenciales, sin locales de otro uso, de 5 plantas con 2 viviendas en cada planta, igual año de construcción iniciadas en 1974, misma imagen y diseño interior y exterior, con alta densidad de ocupación o uso y en general con un aceptable estado de conservación.

En la esquina de CL Macarena con CL Esparteros y con orientación NE se alza el edificio de dirección Macarena nº 2; y en la esquina de CL Macarena con Peatonal del Rosario, de vértice con orientación NO se encuentra el edificio de dirección N.S. Macarena nº 4, ambas

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE CL MACARENA Nº 2, 4, 6 y 8, EN LAS MANZANAS 44280 y 44295, DE Bº SANTA BARBARA - 45006 TOLEDO.

en la manzana 44280. En la esquina de Peatonal del Rosario con Cl Macarena, de vértice con orientación NE se halla el edificio de dirección N.S. Macarena nº 6 y en la esquina de CL Macarena con Cl Madre Vedruna, con vértice con orientación NO se encuentra el edificio de dirección N.S. Macarena nº 8, estas dos últimas en la manzana 44295. El emplazamiento de cada ascensor irá por la calle posterior y en los parterres, es decir por la fachada opuesta y paralela a cada frente principal.

II. 1. JUSTIFICACION:

El presente Estudio de Detalle se formula con la exclusiva finalidad de reajustar alineaciones definitivas completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General de Ordenación Municipal en vigencia, para las calles Ntra Sra de Macarena en sus frentes principales de nº 2, nº 4, nº 6 y nº 8 respectivamente, como en sus frentes traseros, paralelos y opuestos, ordenando los volúmenes de acuerdo también con las especificaciones particulares según la Ordenanza nº 7 del Plan Municipal.

Con estas premisas, el objeto de la nueva alineación a justificar procede de dotar la posibilidad de la instalación de vehículos de circulación vertical a estos edificios que recostados sobre los frentes posteriores puedan cumplir con suficiencia con el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, puesto que en su interior no disponen de espacio libre suficiente o de situación adecuada para el cumplimiento.

La procedencia de esta redacción y su tramitación de carácter obligatorio deriva de lo manifestado en el art. 303 de las Normas Urbanísticas de Toledo, que indican: *"...Se podrán autorizar la instalación de ascensores en construcciones preexistente, fuera de las alineaciones oficiales, salvo en el ámbito de aplicación de la ordenan 1, en los siguientes casos: a) Cuando sea necesaria su instalación por motivo de mejora de las condiciones de accesibilidad... c) Se deberá aportar un Estudio de Detalle que determine su emplazamiento y justifique los extremos anteriores, con el fin de que el Ayuntamiento valore su adecuación a las condiciones de movilidad de la calle..."*

II. 2. NORMATIVA DE PLANEAMIENTO:

En el punto 3 del artículo 10 de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dice que *"será posible ocupar las superficies de espacios*

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE CL MACARENA Nº 2, 4, 6 y 8, EN LAS MANZANAS 44280 y 44295, DE Bº SANTA BARBARA - 45006 TOLEDO.

libre o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, Cuando no resulte viable, técnica o económicamente ninguna otra solución que garantice la accesibilidad universal,

siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla ...”

Para la colocación de aparatos elevadores, según se viene expresando, es necesario y suficiente la instalación por el exterior del edificio adosado a su frente, en estos casos la fachada posterior, por lo que se tienen que establecer nuevas alineaciones modificando puntualmente las existentes.

En el art. 106 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, dicta que el Estudio de Detalle no podrá alterar la calificación del suelo, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Se verifica en los planos que como documentación gráfica completan este Estudio de Detalle, el cumplimiento del PGOU en cuanto a que la ordenación del presente: no aumenta su aprovechamiento urbanístico, no altera la calificación del suelo, ni reduce las superficies de las previstas en el planeamiento aplicable. Tampoco aumenta las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementa la densidad de población, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan.

El Área de Movimiento se establece en función del avance de 2,90 metros hacia la calle de servicio paralela a la fachada principal, calle N S de Monserrat, desde la actual línea de frente de edificación y con eje en el cuerpo de escalera de estos bloques, que en línea paralela llevan una longitud de 3,15 metros. Esto supone una superficie en planta de **7,23 m²** de incremento. La nueva alineación está definida por distancias y ángulos sexagesimales en los planos 3 y 4, e incluye también las rasantes con pendiente, con perfil longitudinal.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE CL MACARENA Nº 2, 4, 6 y 8, EN LAS MANZANAS 44280 y 44295, DE Bº SANTA BARBARA - 45006 TOLEDO.

El Documento Básico DB-SUA, Seguridad de Utilización especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad, propios del requisito de seguridad de utilización.

Si la aplicación de las condiciones del DB-SUA en edificios existentes no fuera técnica o económicamente viable o sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. Para esto se hace uso del documento de Apoyo al DB SUA, cuyo objetivo es proporcionar criterios de flexibilidad para la adecuación efectivo de los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

III. COLEGIACION DEL AUTOR:

Como arquitecto RAUL LUIS TEMPONE FAVIER, con Nif 03856711W está colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha desde Abril de 1984, con el nº 00247 y es residente en 45270 Mocejón, Cl Navarra, 6.

Se encuentra al corriente de sus obligaciones colegiales y no consta en su expediente nota desfavorable en el ejercicio de la profesión en el ámbito de los Colegios de Arquitectos donde está inscripto, hasta el día de la fecha.

IV. CONCLUSION:

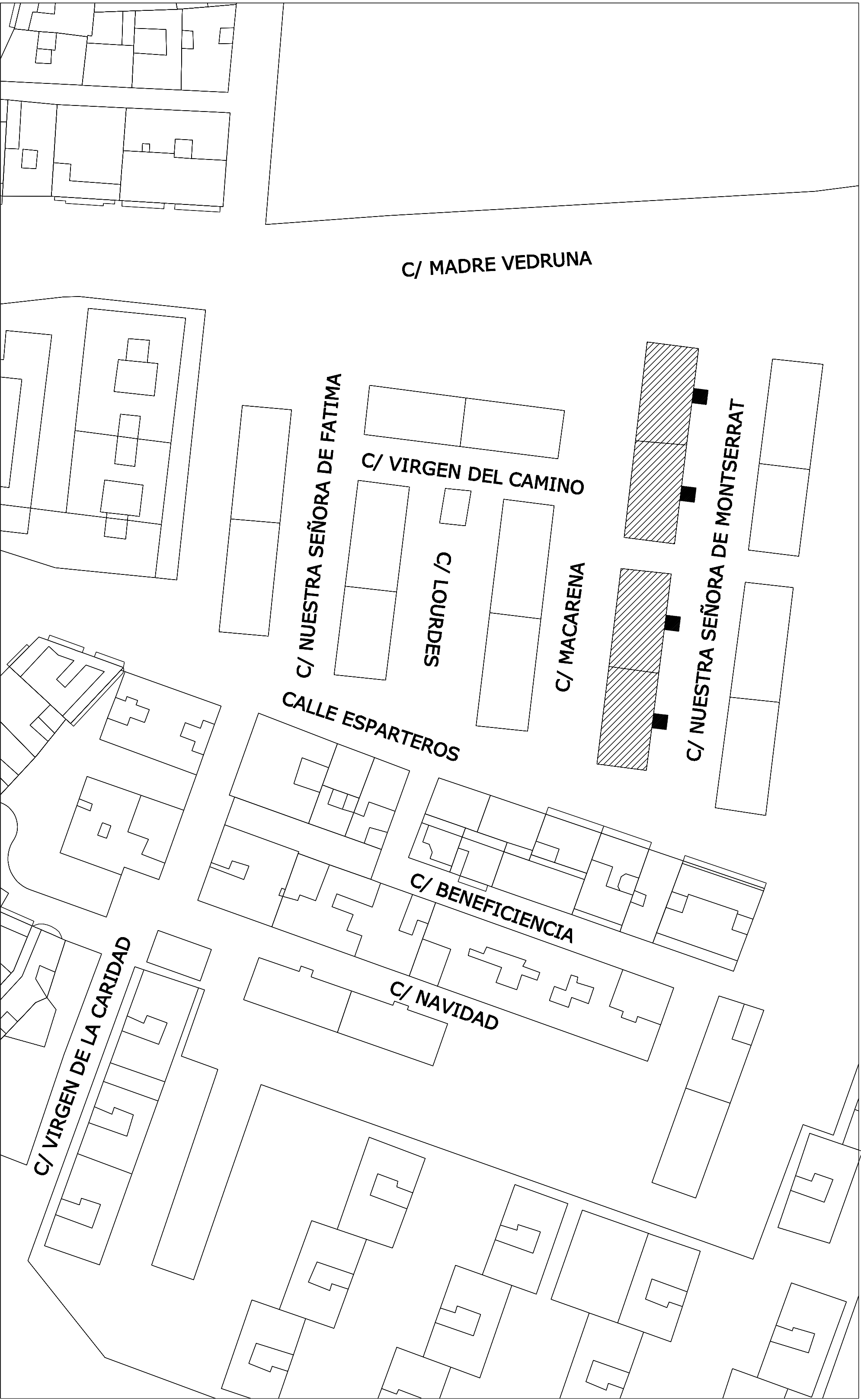
Con la documentación presentada mediante Memoria y Planos, considero justificado en todos sus alcances el presente Estudio de Detalle que se presenta para la consideración de autoridades de los Organismos competentes de las Administraciones.

Mocejón para Toledo, Abril de 2023

El Arquitecto,
Col nº 00247 Coacm

..\..\..\Archivos NO DESECHABLES\OneDrive\Escritorio\VISTA AEREA - CL MACARENA y CL MONSERRAT.jpg

VISTA AEREA



SITUACION CL MACARENA-CL MONSERRAT



ARQUITECTOS

MARZO 2025

ESTUDIO DE DETALLE

MZNAs. 44288 y 44295 - CL NTRA SRA DE LA MACARENA 2, 4, 6 y 8 - 45006 TOLEDO

DENOMINACION DEL PLANO

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

1

ARQUITECTO

D. RAUL LUIS
TEMPONE FAVIER

PROMOTOR

COMUNIDAD PROPIETARIOS DE LOS EDIFICIOS

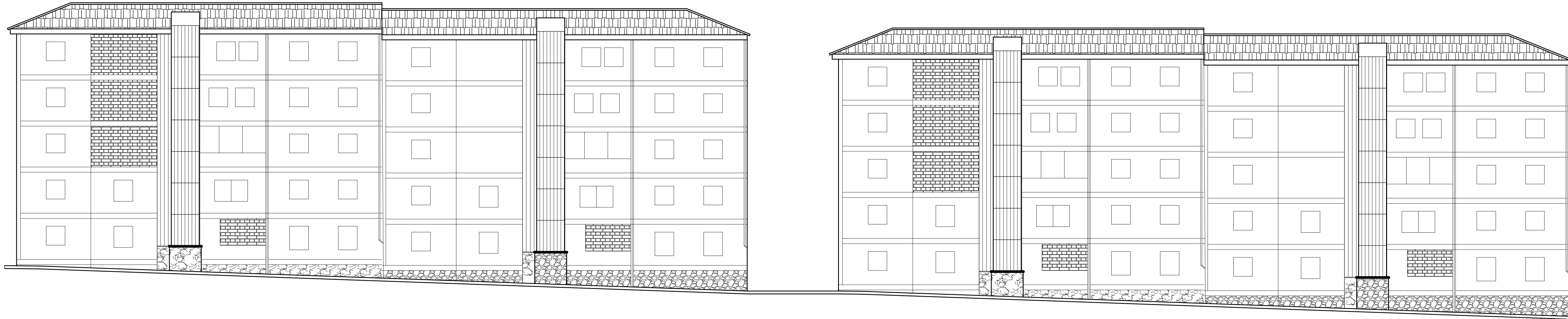
FRENTE POSTERIOR 4 EDIFICIOS ESTADO ACTUAL



CALLE MONSERRAT

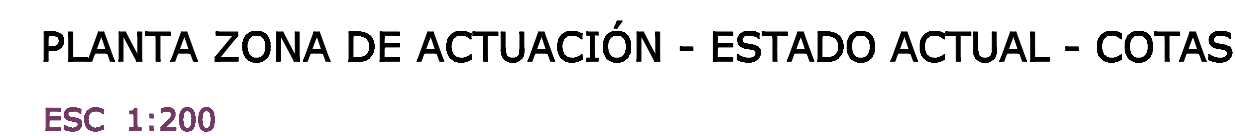
JARDINES DE CALLE MONSERRAT

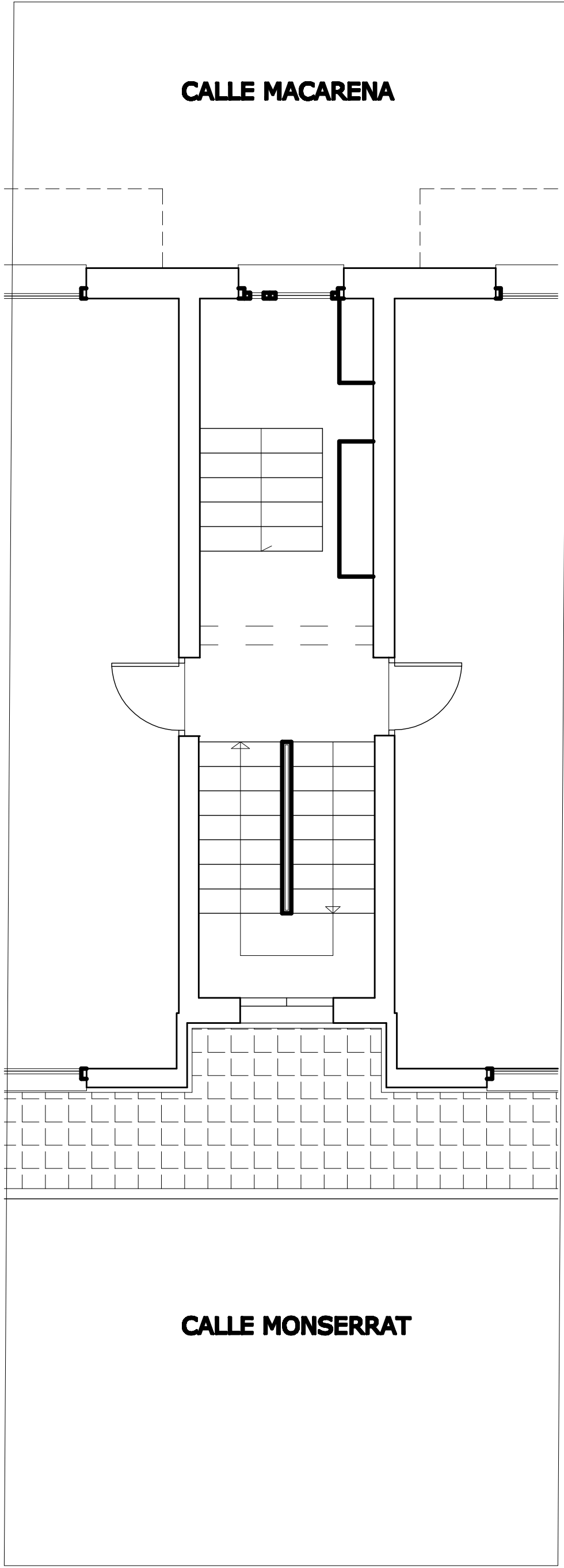
FRENTE POSTERIOR 4 EDIFICIOS CON ASCENSOR EXTERIOR



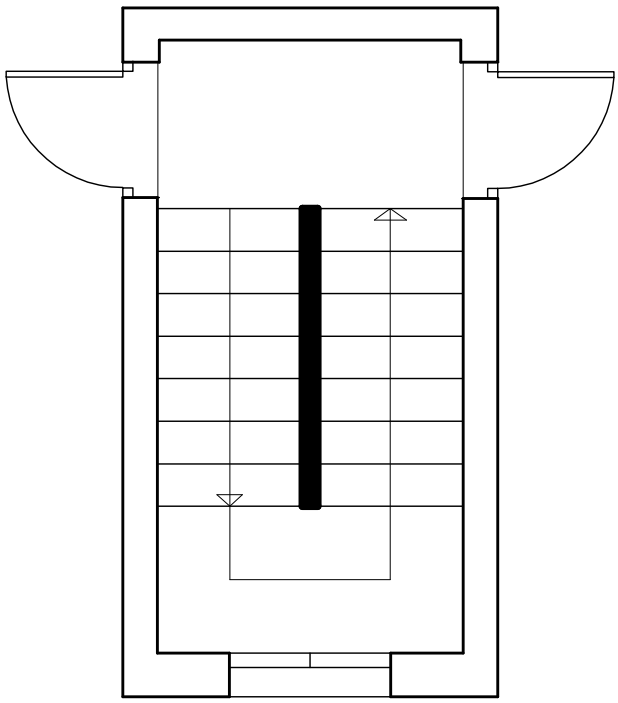
CALLE MONSERRAT

JARDINES DE CALLE MONSERRAT

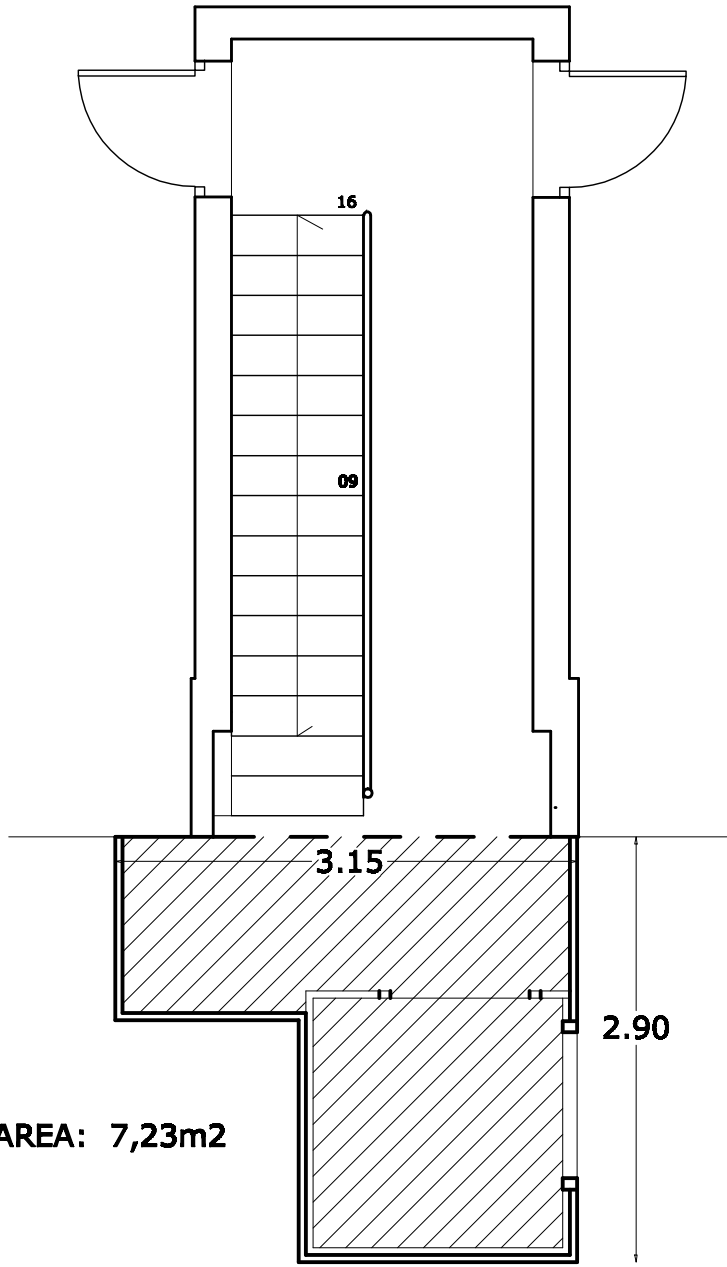




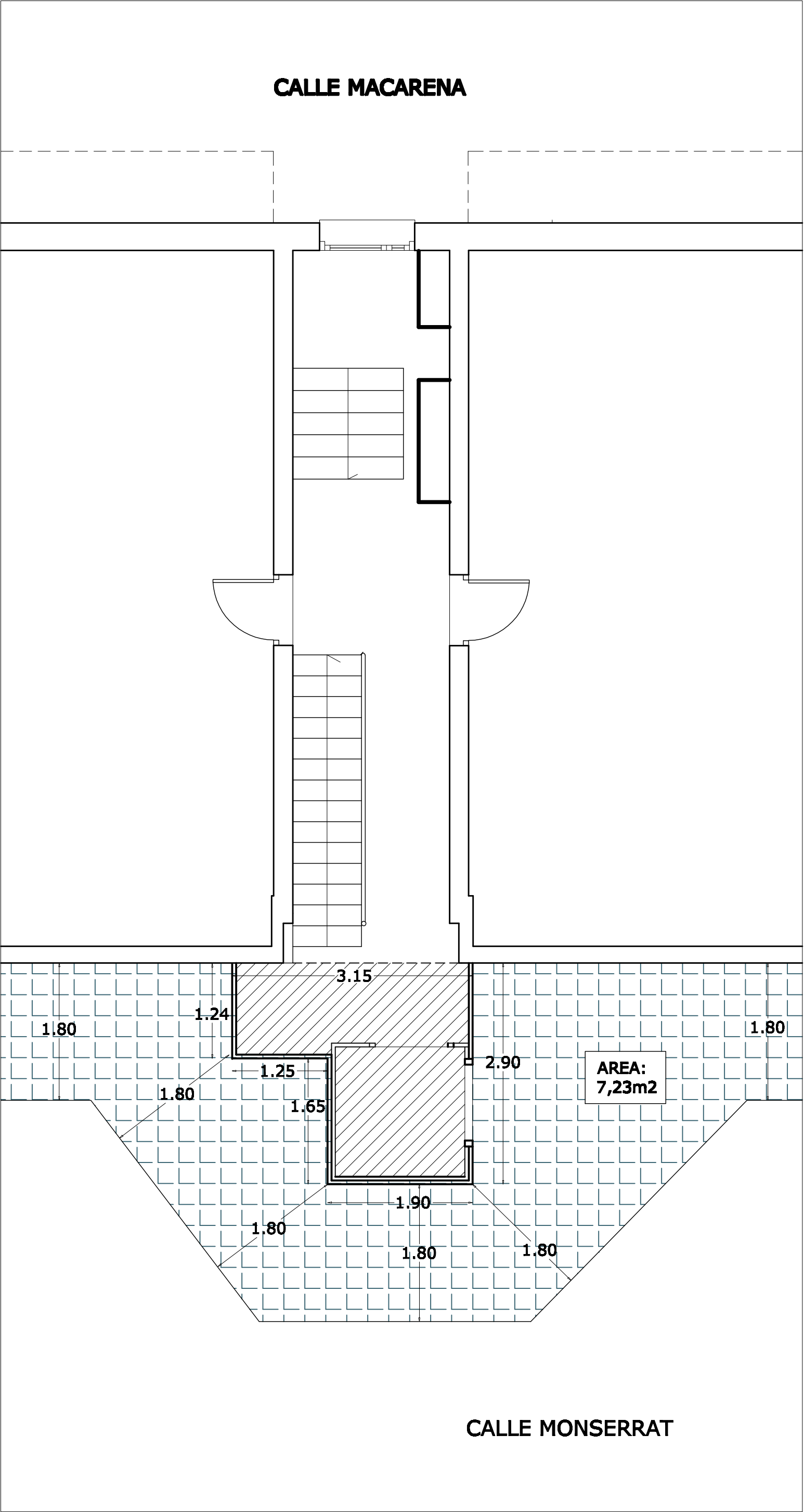
PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL
ESCALA 1:50



PLANTA TIPO ESTADO ACTUAL
ESCALA 1:50



ESCALA 1:50
PLANTA TIPO ESTADO REFORMADO



PLANTA BAJA CON ASCENSOR
ESCALA 1:50