

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR ALINEACIONES

Situación: Calle Santa Teresa de Jesús nº 4, Cáceres.
Promotor: Comunidad de Propietarios c/ Santa Teresa de Jesús 4.
Arquitecto: Alfonso Gómez Goñi.
Fecha: Octubre 2016

MEMORIA

1.- GENERALIDADES.

- 1.1.- OBJETO.
- 1.2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN.
- 1.3.- ENTIDAD PROMOTORA.
- 1.4.- DELIMITACIÓN, SUPERFICIE AFECTADA, ÁREAS DE PLANEAMIENTO.
- 1.5.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO.
- 1.6.- CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- DETERMINACIONES PARTICULARES
- 2.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALINEACIONES PROPUESTAS.
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

- 1.- PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 2.- ALINEACIONES ACTUALES.
- 3.- ALINEACIONES PROPUESTAS.

1.- GENERALIDADES.

1.1.- OBJETO.

Se propone la redacción del Estudio de Detalle del edificio de viviendas situado en la calle Santa Teresa de Jesús nº 4 de Cáceres para la solicitud de licencia para disponer un ascensor por el exterior de la actual fachada, en virtud de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998) y Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Ley 15/2001), desarrollado en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero).

1.2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La redacción del Estudio de Detalle anteriormente citado se propone para ordenar las alineaciones de la actuación en base a las indicaciones del Art. 6.7.8. "Protección contra incendios" del PGM de Cáceres aprobado definitivamente el 30.03.2010:

" En todo caso, a través de la presentación previa del proyecto técnico, y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, para que las edificaciones existentes se adecuen a la normativa vigente, en materia de accesibilidad y protección contra incendios, se permite realizar obras relativas a la instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase en determinados puntos el fondo máximo, se reduzcan las luces rectas de las piezas habitables recayentes sobre dichos espacios, se supere el índice de ocupación máxima o se sobrepase la superficie edificable reconocida para la zona en que se sitúen. Así mismo, con idénticos fines y en las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior, siempre que, en edificios existentes, se justifique la necesidad de recurrir a esta localización, el Ayuntamiento podrá autorizar, razonadamente, sobrepasar las alineaciones oficiales de parcela establecidas por el Plan General. A tal fin en estos casos, será precisa la formulación y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle con el contenido previsto en LSOTEX."

1.3.- ENTIDAD PROMOTORA.

Esta actuación, de iniciativa particular, se promueve por parte de la Comunidad de propietarios del edificio, c/ Santa teresa de Jesús 4, con CIF H-10138873 de Cáceres.

1.4.- DELIMITACIÓN, SUPERFICIE AFECTADA, ÁREAS DE PLANEAMIENTO.

El edificio se encuentra delimitado al oeste por la calle Santa Teresa a la que presenta fachada, por detrás, al este, hacia la calle Abilio Rodríguez Rosilio, presenta también fachada norte a la misma calle y sur con la medianera con edificio de viviendas.

La ocupación en planta baja del edificio, según el catastro es de 325 m² y cuenta con una superficie construida de 2.037 m².

Se encuentra dentro de la zona grafiada en el PGM como Norma Zonal 5.2. Edificación en bloque abierto en grado 2: con uso especial.

1.5.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

En la subsección Sexta del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero), en su Art. 94, la documentación de los Estudios de Detalle, serán:

"Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto gráfico, escrito, como informático.

1.- Información gráfica:

- a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*
- b) Planos representativo de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.*
- c) La perspectiva visual de la manzana y su entorno*

2.- Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.*
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en los Estudios de Detalle.*

3.- Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan.*
- b) La ordenación de volúmenes."*

1.6.- CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Según el Art. 73 de la LSOTEX Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001, de 14 de Diciembre), se determina que:

"1.- Los Estudios de Detalle tiene por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer, o en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes*
- b) Los volúmenes*
- c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.*

2.- Los Estudios de Detalle, en ningún caso pueden:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo*
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas"*

En la subsección Sexta del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 enero), en su Art. 91. Estudio de Detalle: función:

"Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:

- a) Las alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General Municipal, en el Plan Parcial de Ordenación o en el Plan Especial de Reforma Interior.*
- b) Los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones y determinaciones del Plan correspondiente.*
- c) El viario o cualquier otro suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones"*

En la subsección Sexta del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero), en su Art. 92. Límites de los Estudios de Detalle.

"1.- No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan General Municipal, el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

2.- Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo, salvo que se atribuya a uso dotacional público de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.*
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico*
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.*

3.- Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque sí podrán crear los nuevos viales o suelos rotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

4.- Las determinaciones de los Estudio de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicios a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas."

En la subsección Sexta del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero), en su Art. 93.- Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa.

"A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:

- 1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.*
- 2. Unidad Urbana Equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificado o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana."*

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Actualmente el planeamiento vigente en Cáceres es el PGM de Cáceres, con aprobación definitiva el 15.02.2010.

2.1.- DETERMINACIONES PARTICULARES

El edificio, como ya hemos mencionado anteriormente, se encuentra dentro de la Norma Zonal 5.2: edificación en bloque abierto con uso especial.

2.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALINEACIONES PROPUESTAS.

Se establece una nueva alineación que recoge única y exclusivamente el nuevo espacio que se pretende ocupar por el nuevo ascensor y la modificación de la caja de escaleras.

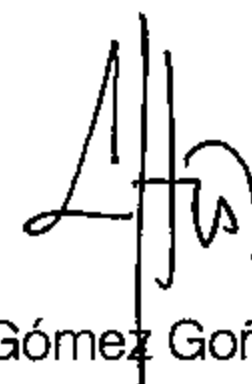
2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En relación con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento para la realización de Estudios de Detalle y las condiciones del PGM de Cáceres, se justifica el cumplimiento de las mismas:

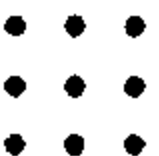
- No se altera el destino de suelos de uso de suelo.
- No se aumenta el aprovechamiento urbanístico.
- No se prevé o autoriza el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
- No se reducen los espacios destinados a viales.
- No se ocasionan perjuicios a terceros, ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No suprimen, reducen o afectan negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Se mantiene la edificabilidad, alturas, ocupación, etc y todas aquellas condiciones fijadas en la Norma Zonal 5.2 y en el edificio según se recoge en el plano correspondiente del PGM de Cáceres.

Cáceres a 25 de Octubre de 2016



Alfonso Gómez Goñi. Arquitecto.



HUECO DEL ASCENSOR

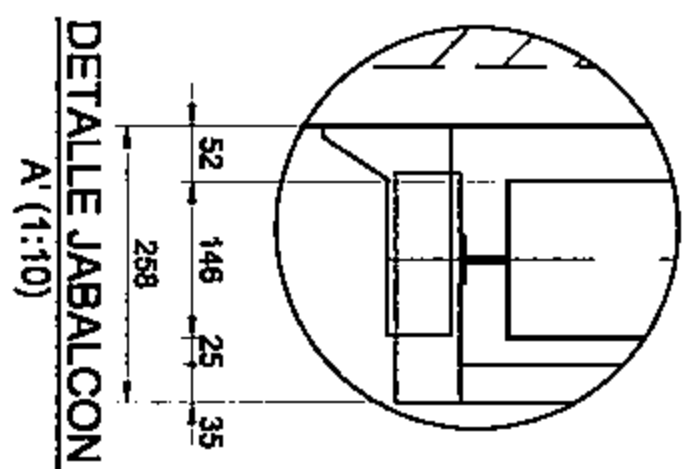
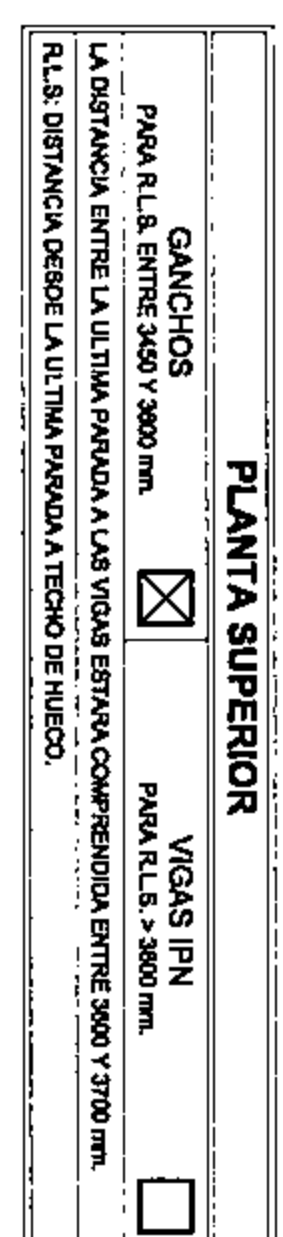
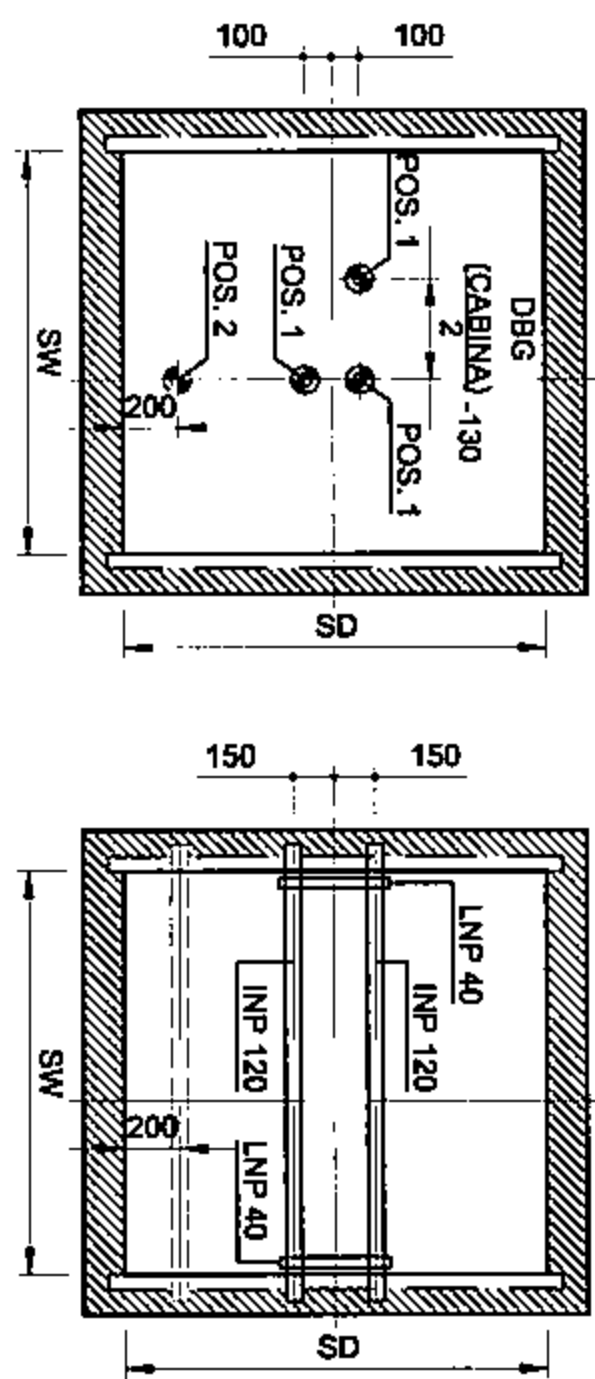
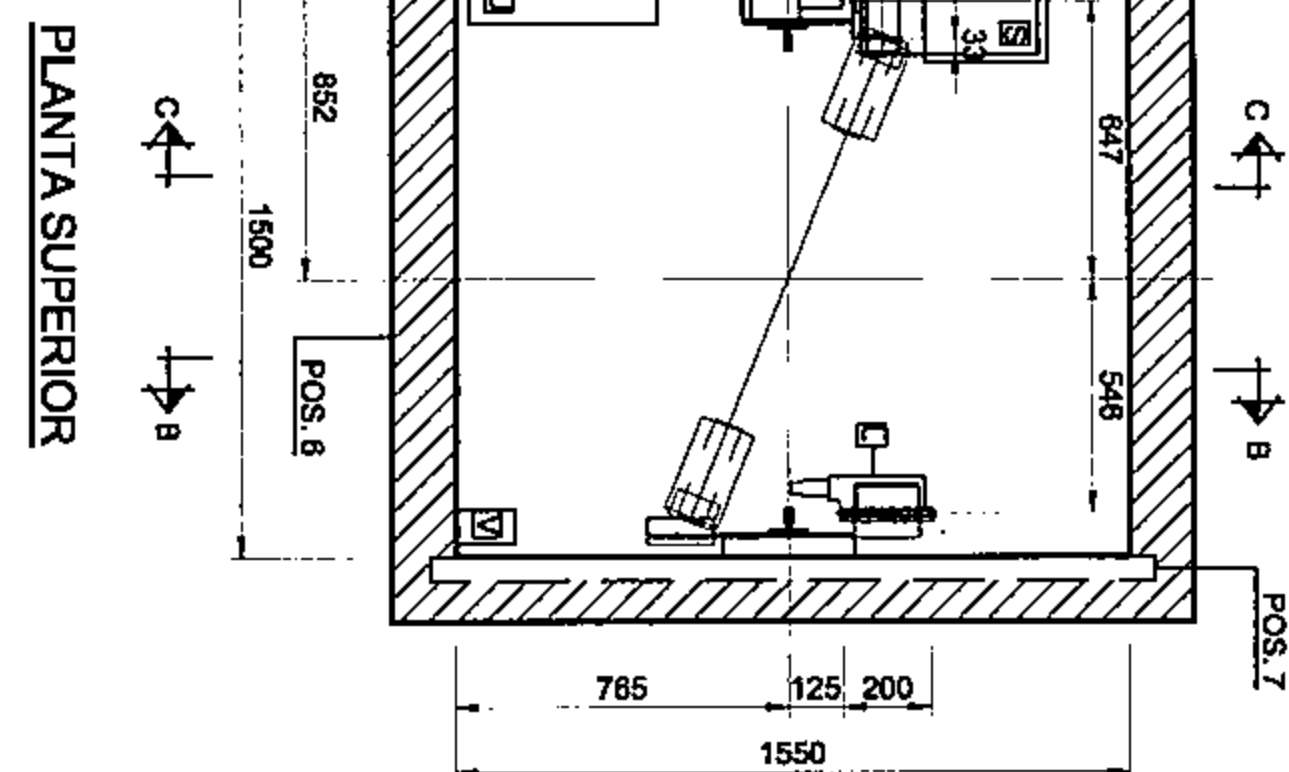
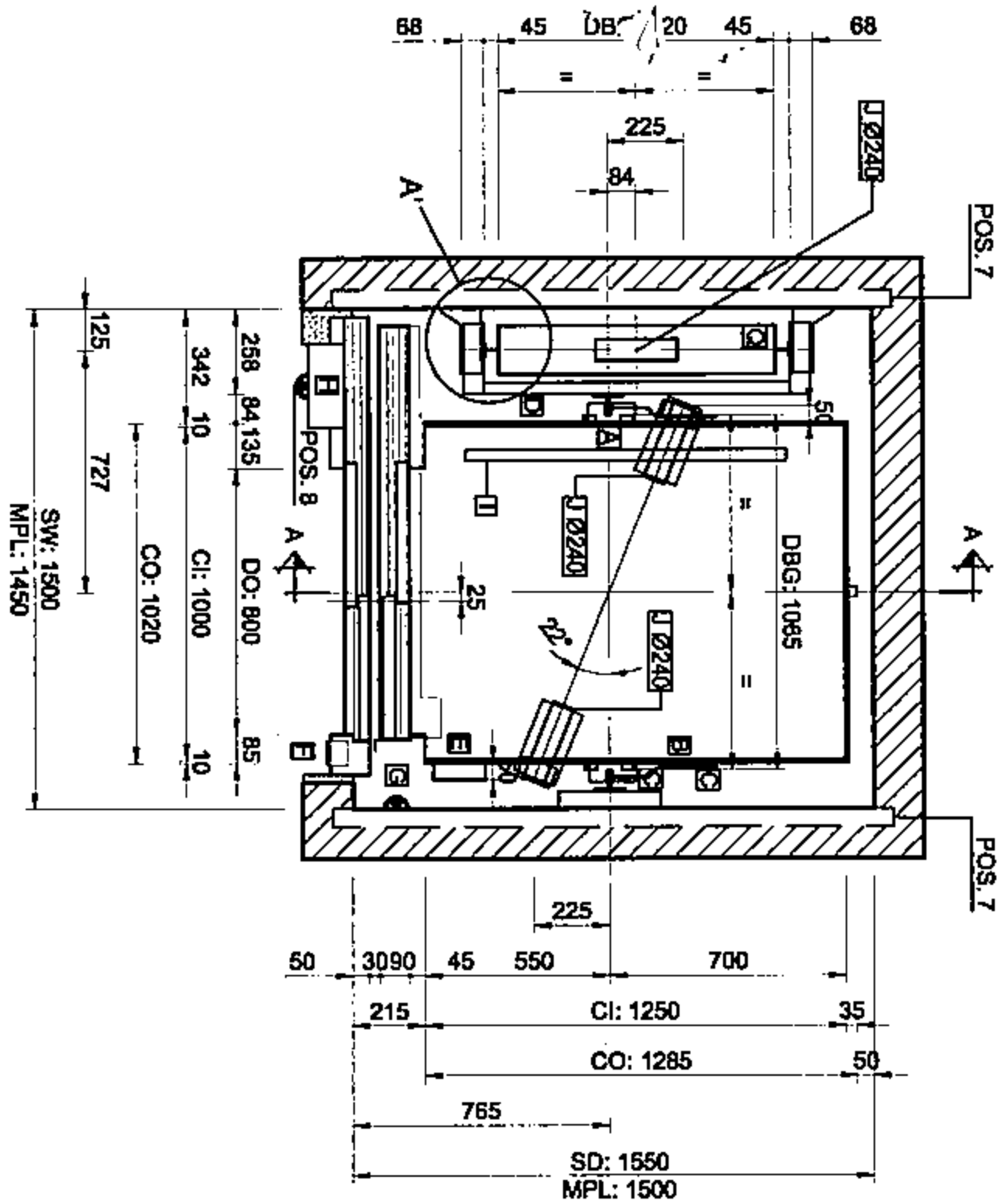
- ## GENERALIDADES

1. La acometida de fuerza general será trifásica, con neutro y toma de tierra (3F + N + T), se calculará para una tensión e intensidad nominal por ascensor indicada en catálin. (Art.13.4). Se situará junto a la ubicación del armario de control. La temperatura en los espacios de maquinaria debe mantenerse entre 5° y 40°C (Art. 0.3.15).

- Los artículos a que se hace referencia son de la UNE-EN 81-1+A3**

(NBE-CA-88 Art.17.1 - Código Técnico de la Edificación Art.14)

DIN-NIG



1500 kg

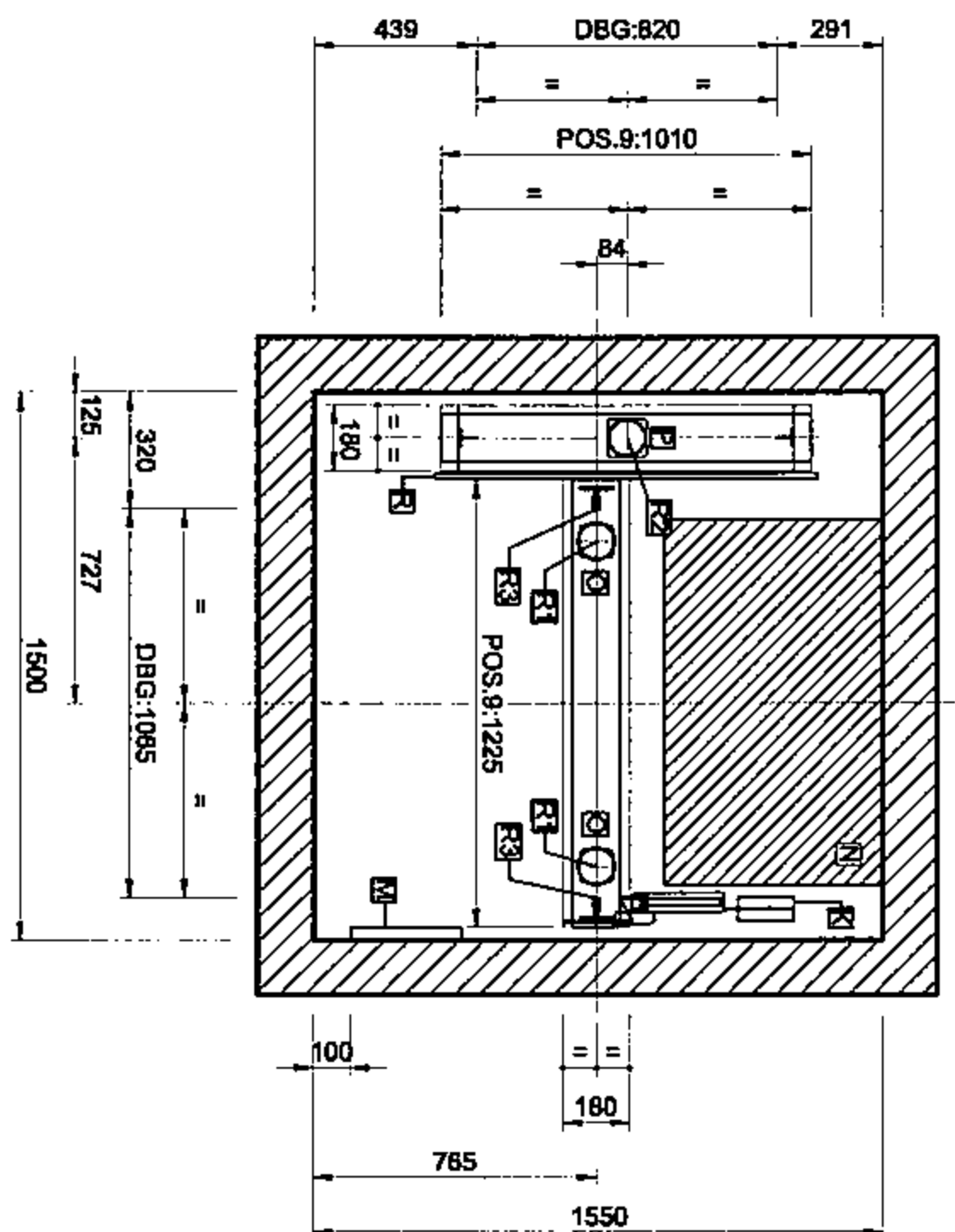
DETALLE DE GANCHO

POS. 1
ESCALA: 1/15
EJEMPLO CONSTRUCTIVO

1500 kg

DETALLE DE VIGA IPN

POS. 1
ESCALA: 1/15
EJEMPLO CONSTRUCTIVO

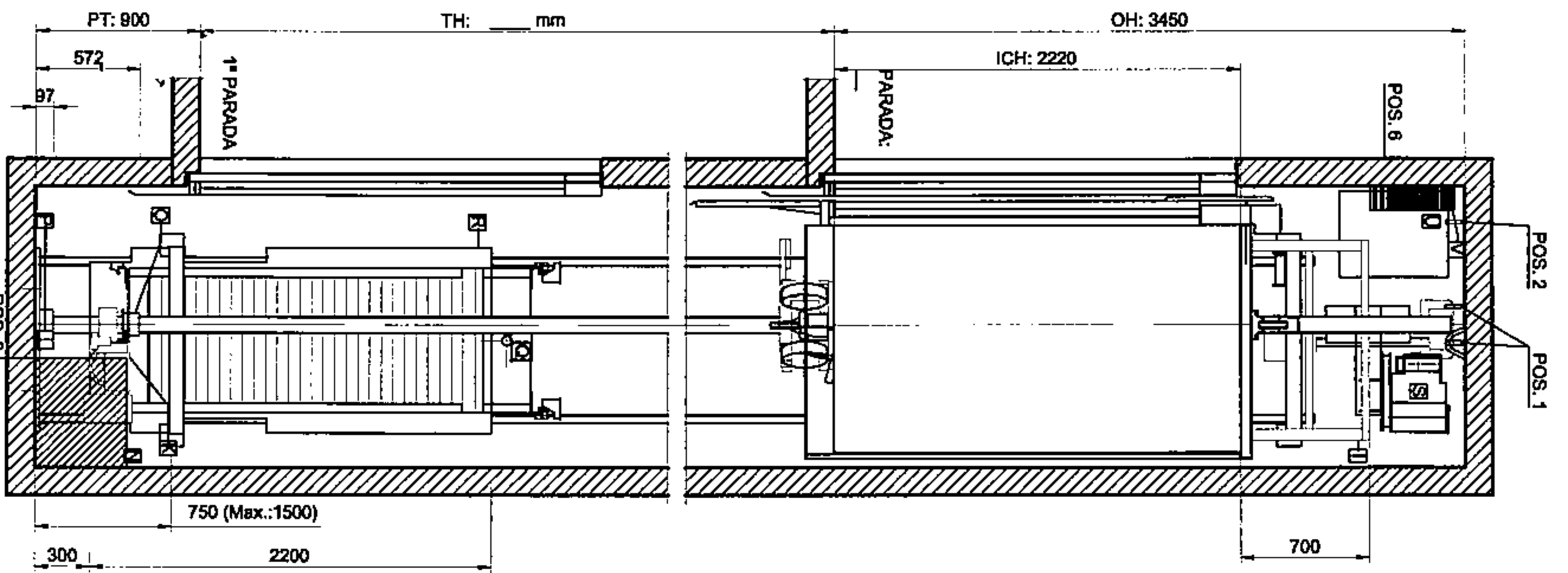


Nº	FECHA	REVISADO	REFORMAS
1			
2			
3			
4			

APLICACION / REALIZACION	FECHA	NOMBRE	O.E.
V. B. APLICACION	27/07/2012	GLIC	
MODELO / REALIZACION	27/07/2012	ABORREGUERO	
V. B. MODELO			

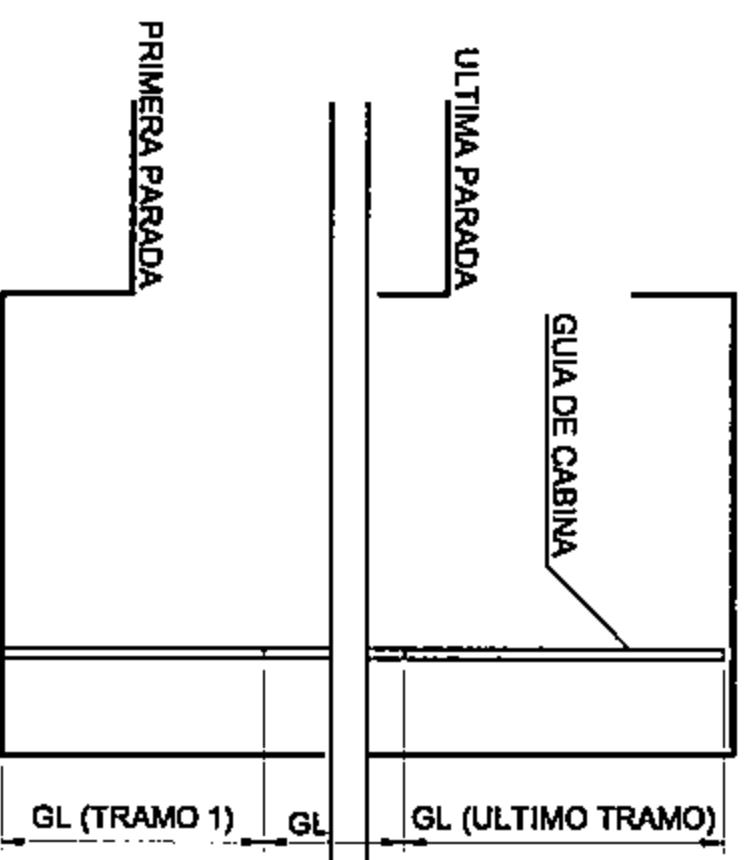
DOMICILIO: —	ESCALA: 1/25	HOU: 2
	EDIFICIO: —	DE: 4
	ASCENSOR: ANB7A157N2900778	





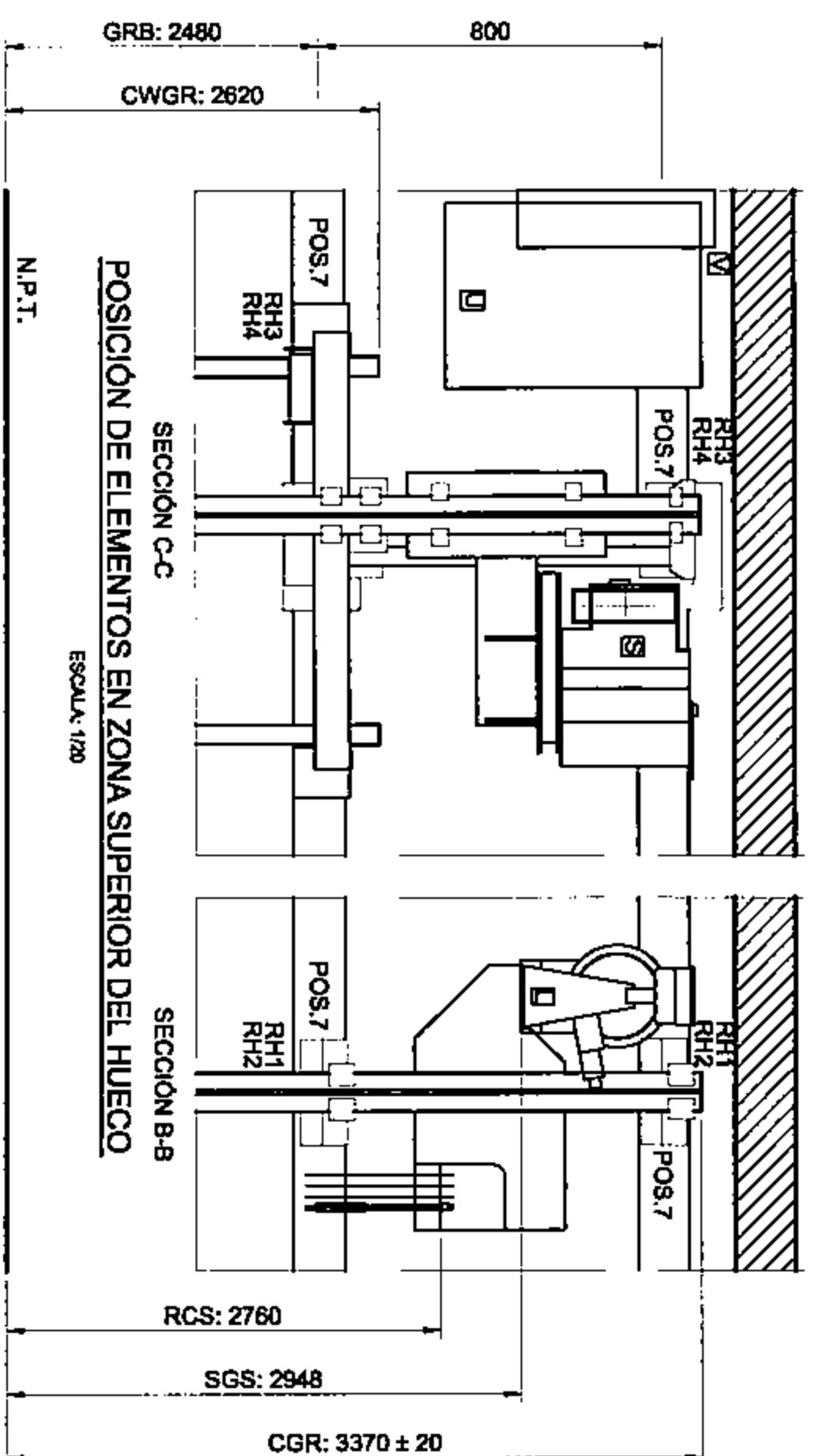
LEYENDA DE NIVELES DE FIJACIONES

NIVEL	COTA DESDE EL FONDO DE FOSO (EBP)	DISTANCIA A LA FIJACION ANTERIOR (DPF)
1	+ 0,76 m	0,76 m
2	+ 0,76 m	3,16 m
3	+ 0,76 m	3,16 m
4	+ 0,76 m	3,16 m
5	+ 0,76 m	3,16 m
6	+ 0,76 m	3,16 m
7	+ 0,76 m	3,16 m
8	+ 0,76 m	3,16 m
9	+ 0,76 m	3,16 m
10	+ 0,76 m	3,16 m
11	+ 0,76 m	3,16 m
12	+ 0,76 m	3,16 m
13	+ 0,76 m	3,16 m
14	+ 0,76 m	3,16 m
15	+ 0,76 m	0,00 m
16	+ 1,26 m	0,00 m

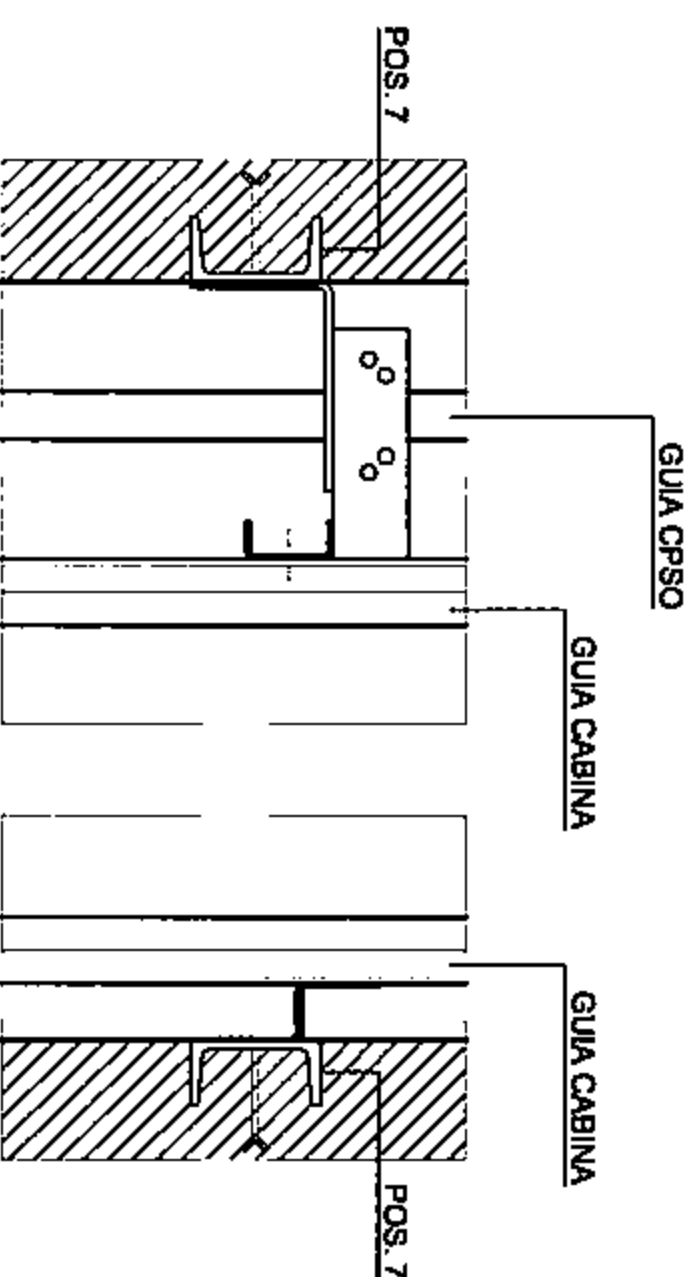


LEYENDA DE GUIAS

TRAMO	COTA DESDE EL FONDO DE FOSO (EBP)	LONGITUD DE GUIAS (GL)
1	+ 0,00 m	0,00 m
2	+ 0,00 m	0,00 m
3	+ 0,00 m	0,00 m
4	+ 10,00 m	0,00 m
5	+ 10,00 m	0,00 m
6	+ 20,00 m	0,00 m



DETALLE DE FIJACION DE GUIAS A PARED



ESCALA: 1/10

Nº	FECHA	REVISADO	REFORMAS
1			
2			
3			
4			

APLICACIÓN / REALIZACIÓN	FECHA	NOMBRE	O.E.
Vº Bº APLICACIÓN	27/07/2012	G.U.C.	
MODELO / REALIZACIÓN	27/07/2012	ABONREGUIERO	
Vº Bº MODELO			

DOMICILIO: —

ESCALA: 1/25

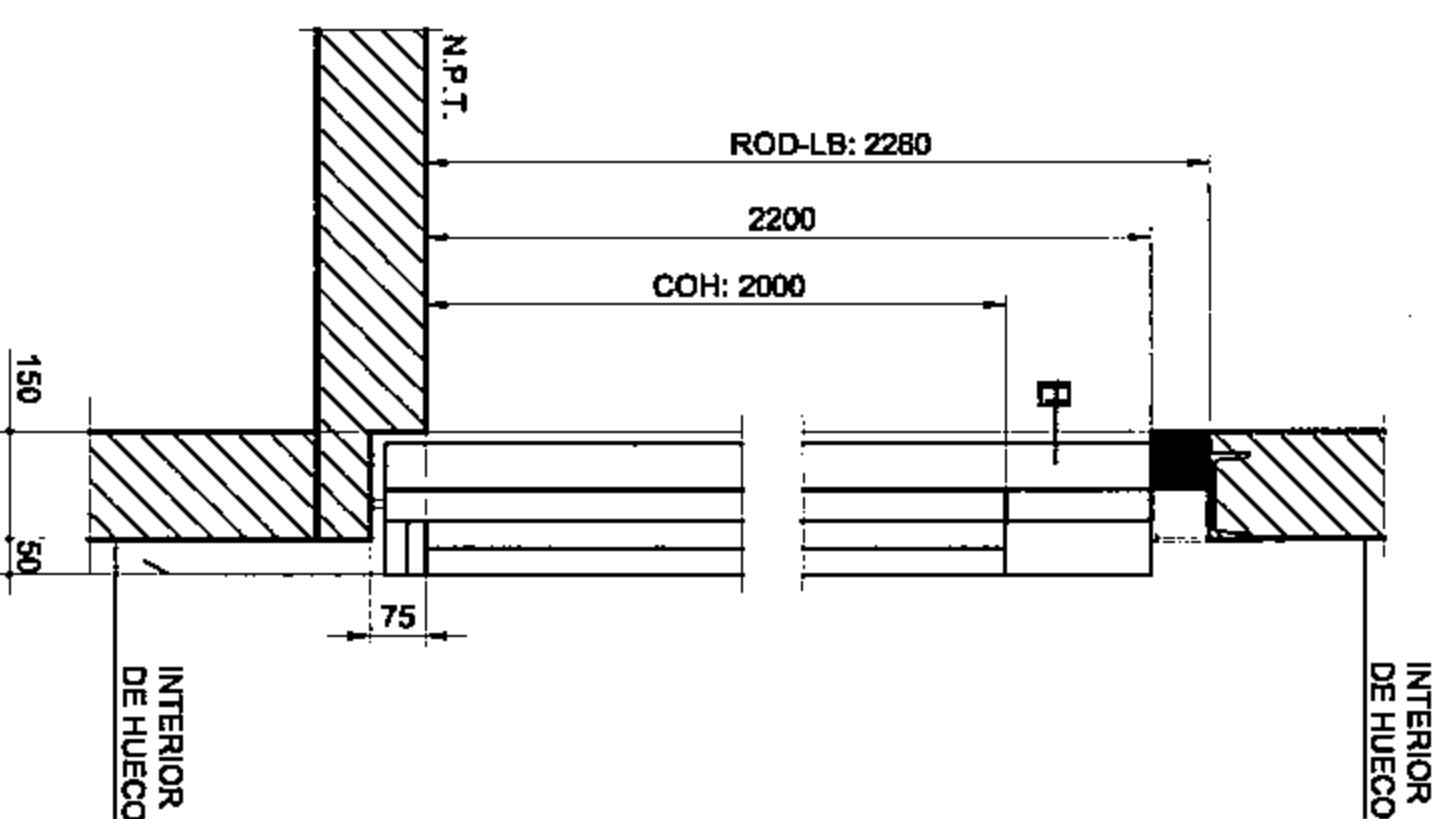
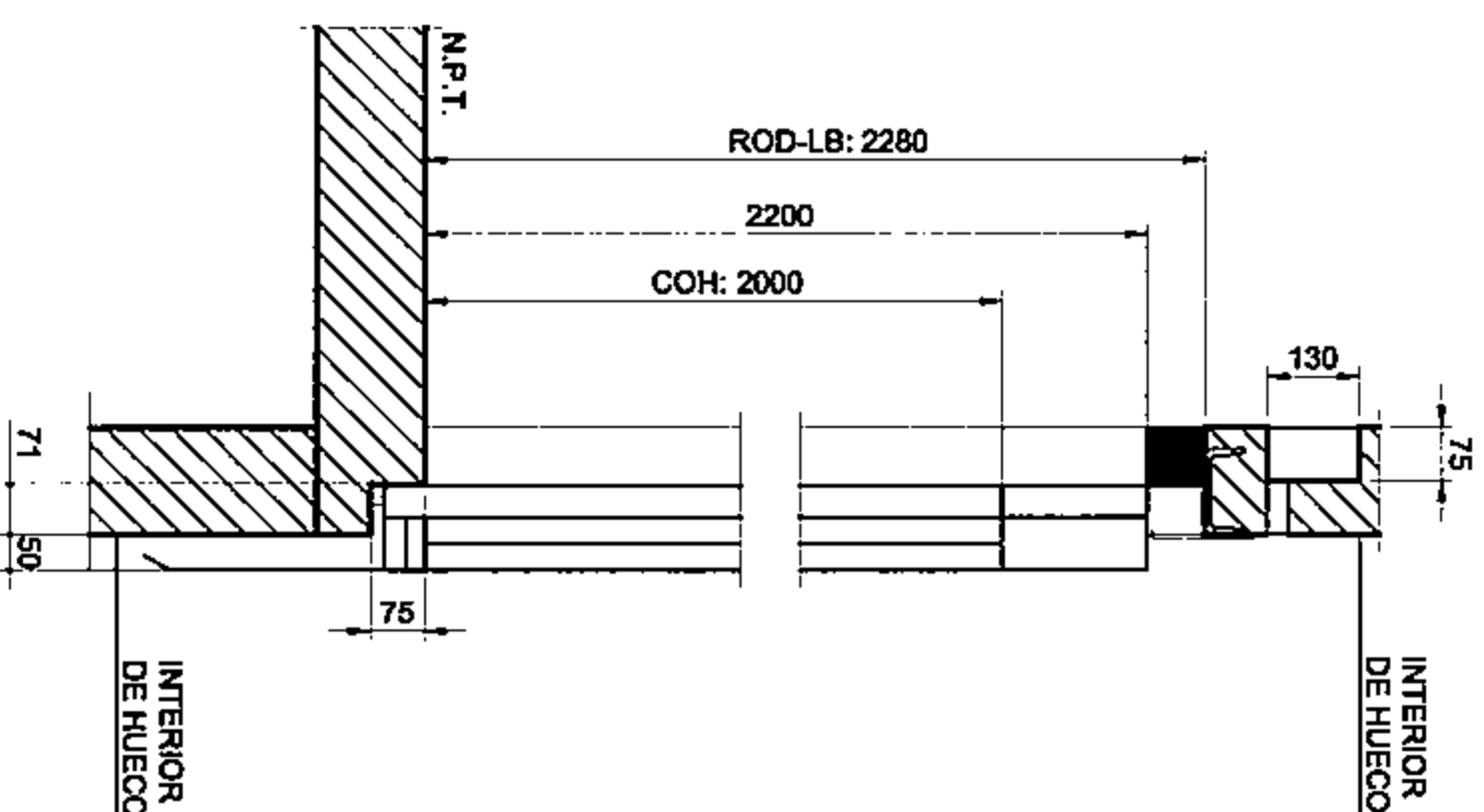
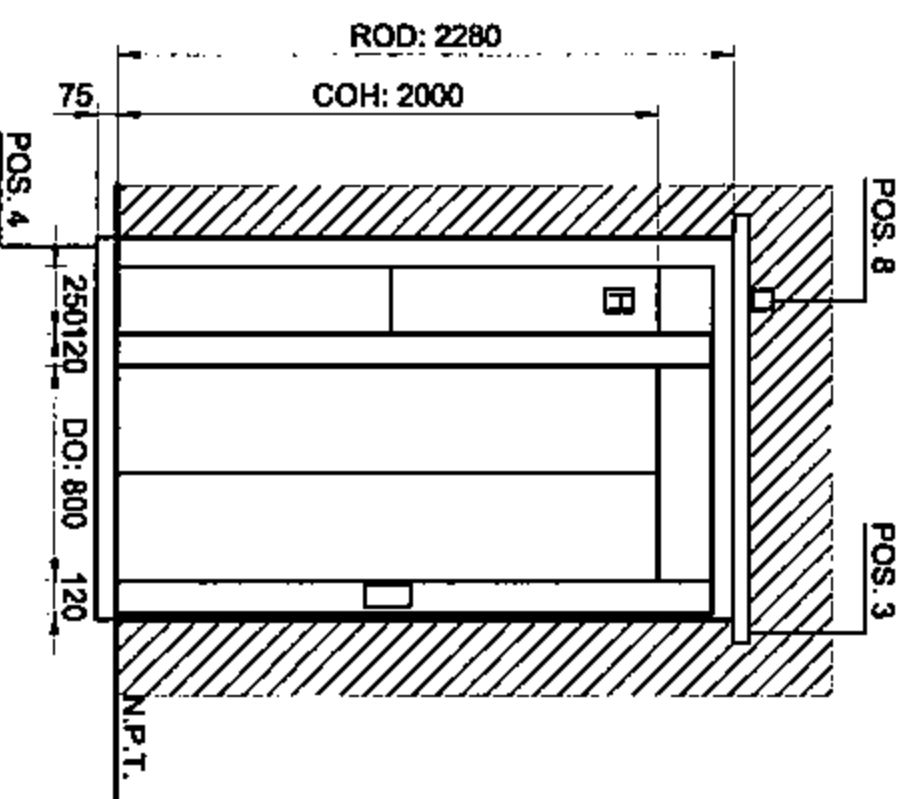
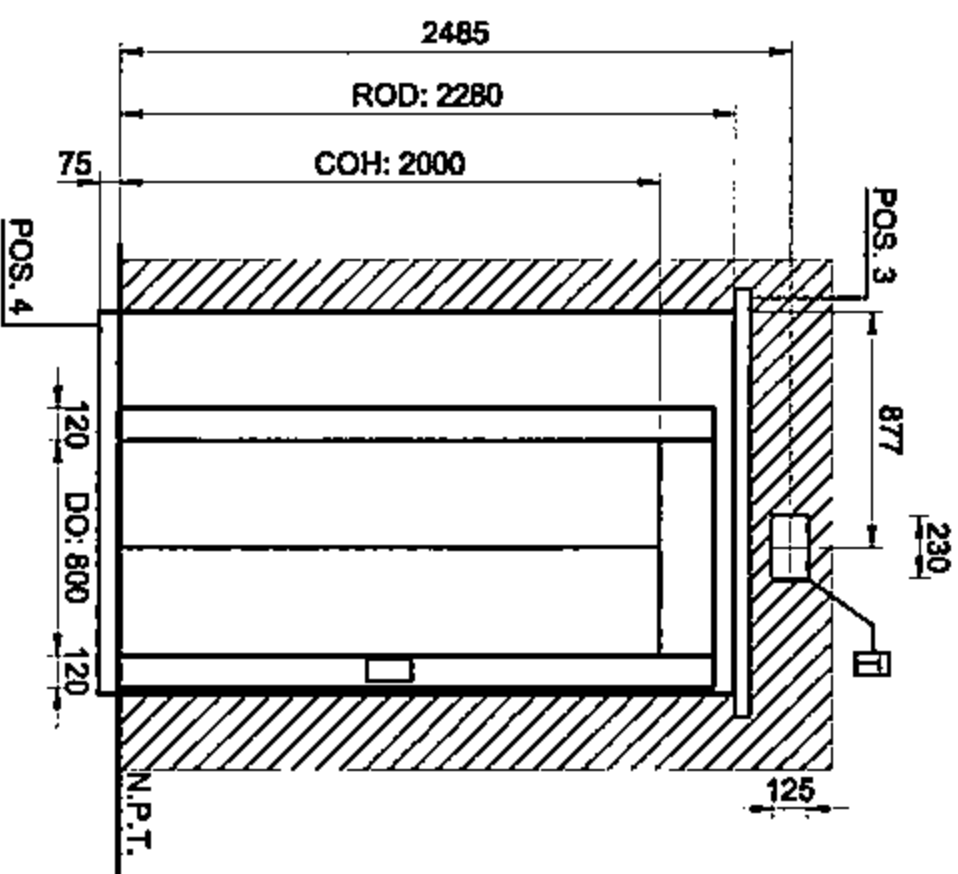
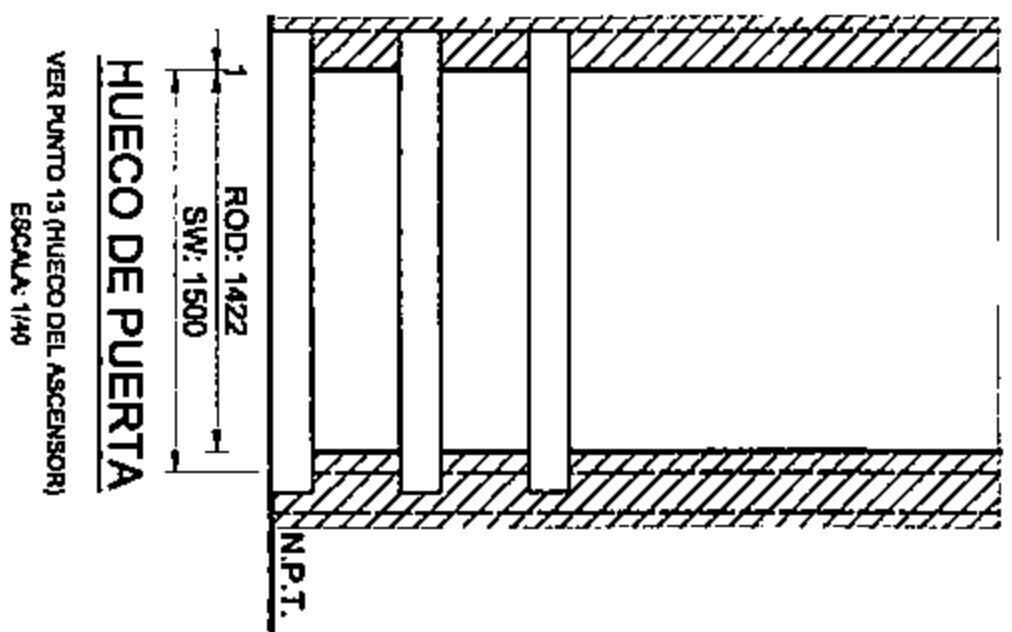
EDIFICIO: —

ASCENSOR: AN67A152NPRO07B9

HOJA: 3

DE: 4

ThyssenKrupp



SECCION DE PUERTA

SECCION DE PUERTA (ARMARIO DE MANIOBRA)

ALZADO DE PUERTA

ALZADO DE PUERTA

Nº	FECHA	REVISADO	REFORMAS																
1																			
2																			
3																			
4																			
<table> <tr> <td>APLICACION / REALIZACION</td><td>FECHA</td><td>NOMBRE</td><td>O.E.</td></tr> <tr> <td>V. B. APLICACION</td><td>---</td><td>---</td><td>---</td></tr> <tr> <td>MODELO / REALIZACION</td><td>27/07/2012</td><td>Q.U.C</td><td>---</td></tr> <tr> <td>V. B. MODELO</td><td>27/07/2012</td><td>ABORREGUERO</td><td>---</td></tr> </table>				APLICACION / REALIZACION	FECHA	NOMBRE	O.E.	V. B. APLICACION	---	---	---	MODELO / REALIZACION	27/07/2012	Q.U.C	---	V. B. MODELO	27/07/2012	ABORREGUERO	---
APLICACION / REALIZACION	FECHA	NOMBRE	O.E.																
V. B. APLICACION	---	---	---																
MODELO / REALIZACION	27/07/2012	Q.U.C	---																
V. B. MODELO	27/07/2012	ABORREGUERO	---																
DOMICILIO: ---																			



ESCALA:	1/25	HOJA:	4
EDIFICIO:	---	DE:	4
ASCENSOR:	AN77AUSYNF800789		