



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE EN LA AVDA  
DE NOVELDA Y CALLES F. CARRATALA  
CERNUDA, CRONISTA JOAQUIN COLLIA,  
GENERAL PINTOS Y GENERAL PRIM

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL : MIGUEL GARULO MUÑOZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL  
S.T. PLANEAMIENTO Y GESTION



ESTUDIO DE DETALLE EN LA AV. DE NOVELDA Y CALLES

F. CARRATALA CERNUDA, CRONISTA JOAQUIN COLLIA, GRAL. PINTOS Y GRAL. PRIM



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



INDICE

MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES.

1.2. SOLUCION ADOPTADA.

2. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR APLICACION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS POR APLICACION DE LA NORMATIVA DEL PGMOU Y DE LA QUE SE OBTIENE EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

3. NORMATIVA ESPECIFICA DE APLICACION.

PLANOS.

Nº 1. USOS PORMENORIZADOS SEGUN PGMO.

Nº 2. ESTADO ACTUAL.

Nº 3. ESTUDIO DE DETALLE APROBADO EL 7-8-81

Nº 4. FONDOS EDIFICABLES SEGUN NORMAS URBANISTICAS.

Nº 5. USOS PORMENORIZADOS SEGUN PGMO.



MEMORIA.

1.1. ANTECEDENTES.

La gran manzana comprendida entre la Avenida de Alcoy y las calles F. Carratalá Cernuda, Cronista Joaquin Collía, General Pintos y General Prim, calificada en la vigente revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana como zona de ensanche (clave ES), de grado 2 y nivel "a", ha producido, desde su incorporación al proceso edificatorio, soluciones arquitectónicas variadas que han pretendido "aprovechar" el fondo de la manzana -que tiene unas dimensiones bastante superiores a las inmediatas-

De este modo, sucintamente, se ha llegado a la formación de profundos patios abiertos en el borde norte (hacia la calle Francisco Carratalá), la creación de un pasaje -o calle ciega- al sur (el pasaje del General Prim), e incluso, más recientemente, la apertura de una calle (Cronista Joaquin Collía) que atraviesa la manzana primitiva, con un importante patio abierto a esta última.

El resultado urbanístico -salvo la última solución, más aceptable- ha sido muy poco afortunado, con problemas accesorios derivados de la confusión de espacios públicos y privados en los patios abiertos a fachada y garajes.

La nueva normativa establecida en la revisión del Plan General define como alineaciones exteriores de la manzana (Plano nº 1) la Avenida de Novelda y las calles Fco. Carratalá Cernuda, Cronista Joaquin Collía, General Pintos, General Prim y el mismo pasaje del General Prim, no contemplando, por tanto, como alineaciones exteriores las fachadas a patios abiertos (Plano nº 4).



La consecuencia de esta fijación de las alineaciones, al aplicar la normativa volumétrica (artículo 123.2 y 5) de la zona de ensanches lleva, como se puede contrastar en los planos nº 4 y nº 2, de estado actual, a una solución inviable de gran patio de manzana (puesto que el conjunto "Residencial Las Villas", con licencia expedida por la Comisión Municipal Permanente el 17 de Agosto de 1.984, licencia legitimada por el Estudio de Detalle aprobado el 7 de Agosto de 1.981 -plano nº 3-, que contiene un gran patio abierto a fachada supone, justamente, la solución opuesta al patio de manzana) y la creación de un pequeño patio más en la parte este de la manzana (de 163 m<sup>2</sup>).

Por otra parte, el indicado Estudio de Detalle, tal como puede verse en el plano nº 3, utilizó una fórmula poco correcta para dar acceso a una parcela interior de la manzana que, con la construcción del conjunto "Residencial Las Villas", solamente tendría comunicación con el exterior mediante un local de planta baja de este conjunto (cuando la solución correcta hubiera pasado por la integración total de dicha propiedad en la ordenación del conjunto atribuyendo los aprovechamientos urbanísticos mediante la oportuna normalización de fincas).

La ulterior licencia de edificación que consolidó la ordenación fijada en el Estudio de Detalle haciendo imposible la reconsideración de esta ordenación.

Incluso, a través de un proceso desconocido, dentro de la manzana existe un edificio sin fachada, el 20 I finca U.T.M. 96860.31, cuyo acceso a la Avenida de Novelda se produce por la planta baja del nº 20 de esta avenida, también afectado por el patio de manzana derivado de la aplicación de la normativa de ensanches.



## 1.2. SOLUCION ADOPTADA.

El presente Estudio de Detalle pretende resolver las dos cuestiones antes apuntadas:

### a) Remodelación del gran patio de manzana.

En esta remodelación se mantienen las alineaciones derivadas de la aplicación del fondo máximo de 20 metros, desde las fachadas a la Avenida de Novelda, calle Francisco Carratalá Cernuda (parcialmente) y Pasaje del General Prim y se fija la alineación desde la calle Joaquin Collía respetando la fachada de la plaza establecida en el Estudio de Detalle aprobado en 1.981 como alineación exterior de la manzana. El fondo edificable hasta el nuevo patio de manzana desde la calle General Prim alcanzaría el costado norte del edificio interior antes señalado (el 20 I de la Avenida de Novelda).

El fondo edificable desde la plaza central creada por "Residencial Las Villas" alcanzaría solamente el fondo construido en esta promoción.

### b) Remodelación del pequeño patio de manzana.

En esta remodelación se amplía el patio de modo que en planta se sitúa el fondo edificable en los testeros de los edificios construidos, y se admite la edificación de su planta baja solamente cuando se ligue registralmente de manera indivisible la finca interior, (propiedad de don Guillermo Valverde Martin) con el local centro de la planta baja en bloque I portal 1 del edificio "Residencial Las Villas" (propiedad, asimismo, de don Guillermo Valverde Martin, según escritura de compraventa otorgada el 10 de diciembre de 1.987).

c) Mantenimiento en el gran conjunto edificado en el ángulo NE de la superficie construida, de manera que en el supuesto eventual de demolición (en la actualidad poco probable en plazo cercano), la superficie



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



máxima de ocupación en planta no supere la actualmente edificada.

La legitimación esencial para esta propuesta de ordenación proviene del apartado 3 del artículo 123 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que expresa: "Cuando por las condiciones preexistentes sea imposible la configuración de patio de manzana según las reglas del apartado anterior, podrá formularse un Estudio de Detalle con el objeto de modificar las alineaciones interiores. Dicho Estudio de Detalle abarcará una manzana completa y no podrá suponer aumento de la altura permitida ni de la ocupación del 85% de la superficie de la manzana, ni causar perjuicios a terceros".



2. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR APLICACION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS POR APLICACION DE LA NORMATIVA DEL P.G.M.O.U. Y DE LA QUE SE OBTIENE EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

La aplicación del artículo 123 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. daría lugar a (plano nº 4):

- A. Patio de manzana 1 (no edificable en planta baja por exceder de 200 m<sup>2</sup>)..... 2.381 m<sup>2</sup>
- B. Patio de manzana 2 (no edificable en planta baja por ser menor de 200 m<sup>2</sup>)..... 163 m<sup>2</sup>
- TOTAL..... 2.544 m<sup>2</sup>

Dado que la superficie de la manzana es de 12.867 m<sup>2</sup>, quedarían edificables en planta 10.323 m<sup>2</sup>.

Su ordenación derivada del Estudio de Detalle presente daría lugar a (plano nº 5):

- A. Patio de manzana 1 (no edificable en planta baja por exceder de 200 m<sup>2</sup>)..... 905 m<sup>2</sup>
- B. Patio abierto (plaza "Residencial Las Villas")..... 1.015 m<sup>2</sup>
- C. Patio de manzana 2 (edificable en planta baja, vinculado a local de "Residencial Las Villas")..... 463 m<sup>2</sup>
- SUBTOTAL..... 2.383 m<sup>2</sup>





D. Soportales en planta baja (plaza "Residencial Las Villas").....	359 m2
E. Patios abiertos de parcela en la finca de la C/ Fco. Carratalá Cernuda (no edificables en planta baja).....	<u>468 m2</u>
TOTAL.....	3.210 m2

En plantas elevadas la ocupación sería de 10.016 m2.  
(12.807 - 2.383 - 468 = 10.016 m2).

De este modo se tendría:

Superficie no ocupada en planta baja:

Según normativa directa de ensanches:	2.481 m2
Según Estudio de Detalle:	3.210 m2

Superficie ocupada en plantas piso:

Según normativa directa de ensanches:	10.323 m2
Según Estudio de Detalle:	10.016 m2

Así pues, la superficie construida se disminuye levemente respecto de la situación inicial. De todos los modos, la limitación fundamental de no superar la ocupación el 85% de la superficie de la manzana (que es de 10.937 m2) se cumple sobradamente.



3. **NORMATIVA ESPECIFICA DE APLICACION.**

La normativa específica de aplicación a la manzana de referencia, complementaria a la de la zona de ensanches ES 2a (que se mantiene en su integridad, obviamente, salvo en lo que se refiere a la fijación de las alineaciones interiores) será:

A. Las alineaciones interiores de patio de manzana son las señaladas en el plano nº 5.

B. En el patio de manzana situado longitudinalmente a partir del fondo de 20 m. desde la Avenida de Novelda no se permitirán construcciones en planta baja.

C. En el patio de manzana situado entre el pasaje del General Prim, y las calles del General Prim, General Pintos y Cronista Joaquin Collía y la alineación a la plaza, se permitirá la construcción en planta baja (cumpliendo las condiciones establecidas en los artículos 70 y 71 de las Normas Urbanísticas del Plan General) siempre que, previamente al otorgamiento de la preceptiva licencia, se una indivisiblemente el local centro del portal nº 1 del conjunto "Residencial Las Villas" con la correspondiente constancia en el Registro de la Propiedad.

Aprobado inicialmente por el

Plano del Excmo. Ayuntamiento,

en sesión de

EL SECRETARIO GENERAL,

D. En el supuesto de eventual demolición y ulterior edificación en la finca situada en la calle Francisco Carratalá Cernuda ángulo a la calle peatonal Cronista Joaquin Collía, se deberá mantener una superficie de patio abierto a fachada no inferior a 478 m2.

12 ENE 1990

Aprobado definitivamente

por el Plano del Excmo. Ayun-

Alicante, 15 de Noviembre de 1989

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

EL SECRETARIO GENERAL,

6 JUL 1990

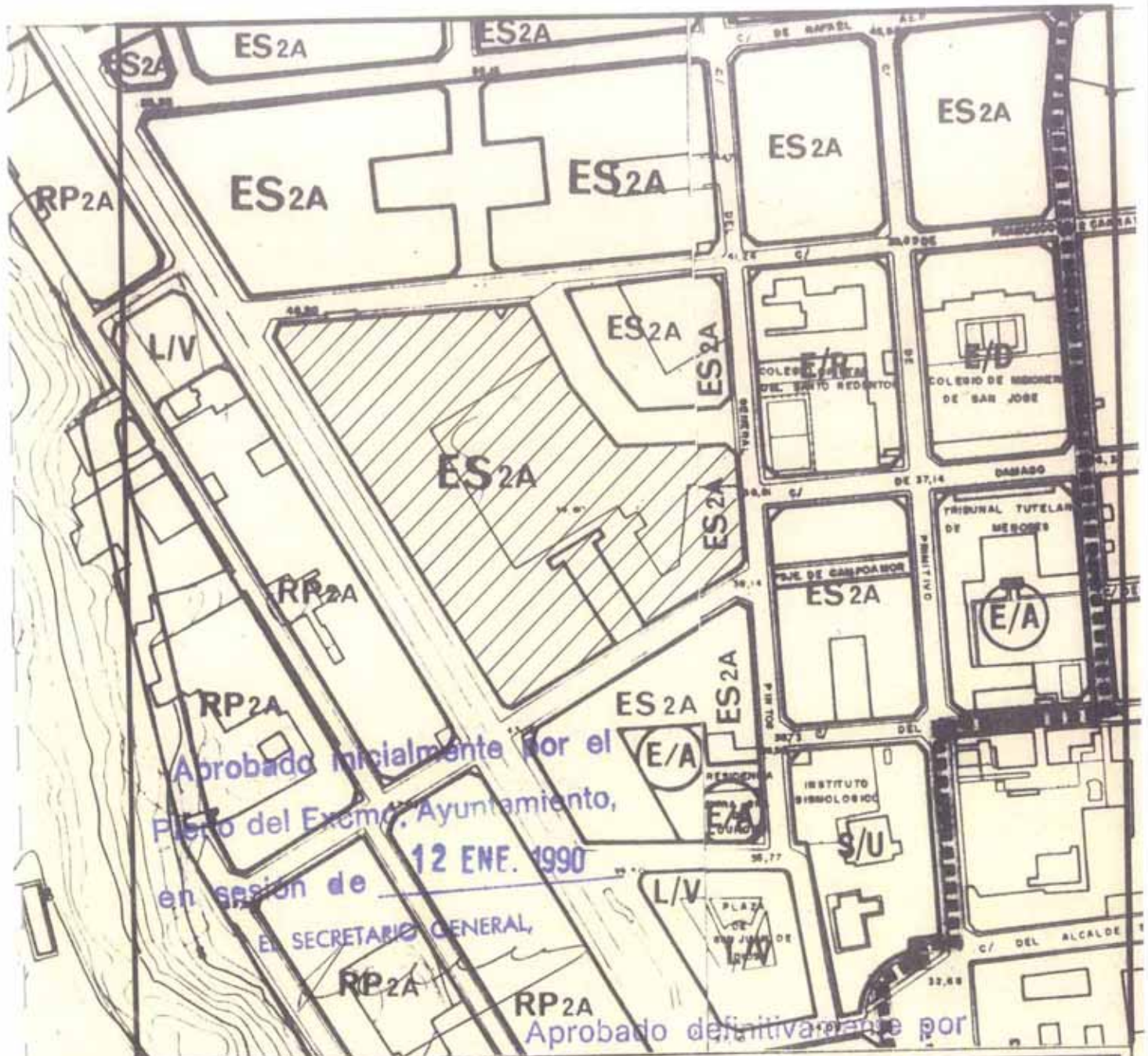
Fdo.: Miguel Garulo Muñoz.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



PLANOS



Aprobado inicialmente por el  
 Pleno del Excmo. Ayuntamiento,  
 en sesión de 12 ENF. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado definitivamente por



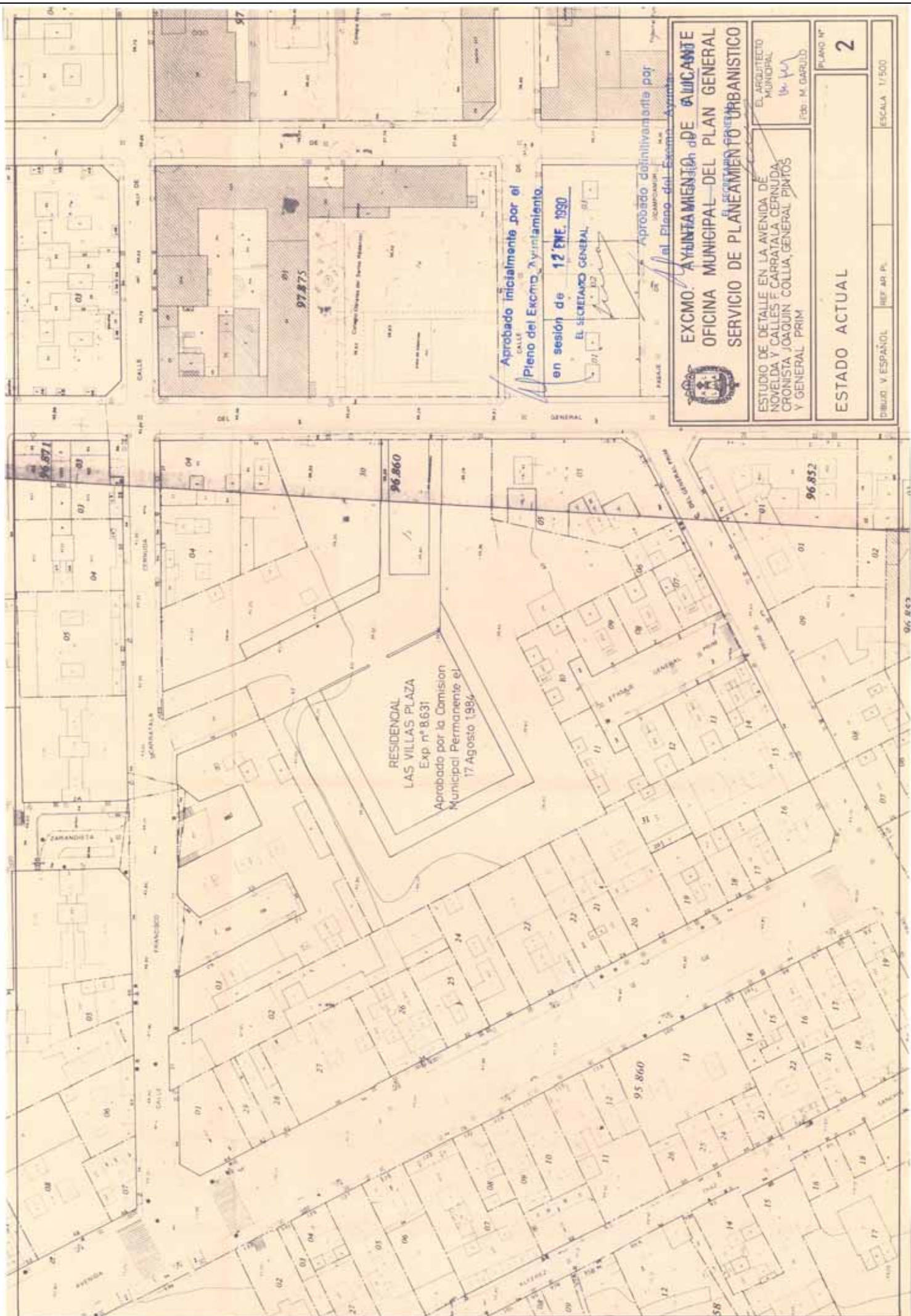
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE EN LA AVENIDA DE  
 NOVELDA Y CALLES F. CARRATALA CERNUDA,  
 CRONISTA JOAQUIN COLLIA, GENERAL PINTOS  
 Y GENERAL PRIM

EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
 Fdo: M. GARULO

USOS PORMENORIZADOS SEGUN P.G.M.O.

PLANO N°  
 1



Aprobado inicialmente por el  
**Pleno del Excmo. Ayuntamiento**  
 en sesión de **12 DE JUNIO 1990**  
 EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por  
 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARRATALA  
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE EN LA AVENIDA DE  
 NOVELDA Y CALLES F. CARRATALA, CERNUDA,  
 CRONISTA JOAQUIN COLLU, GENERAL PINTOS  
 Y GENERAL PRIM

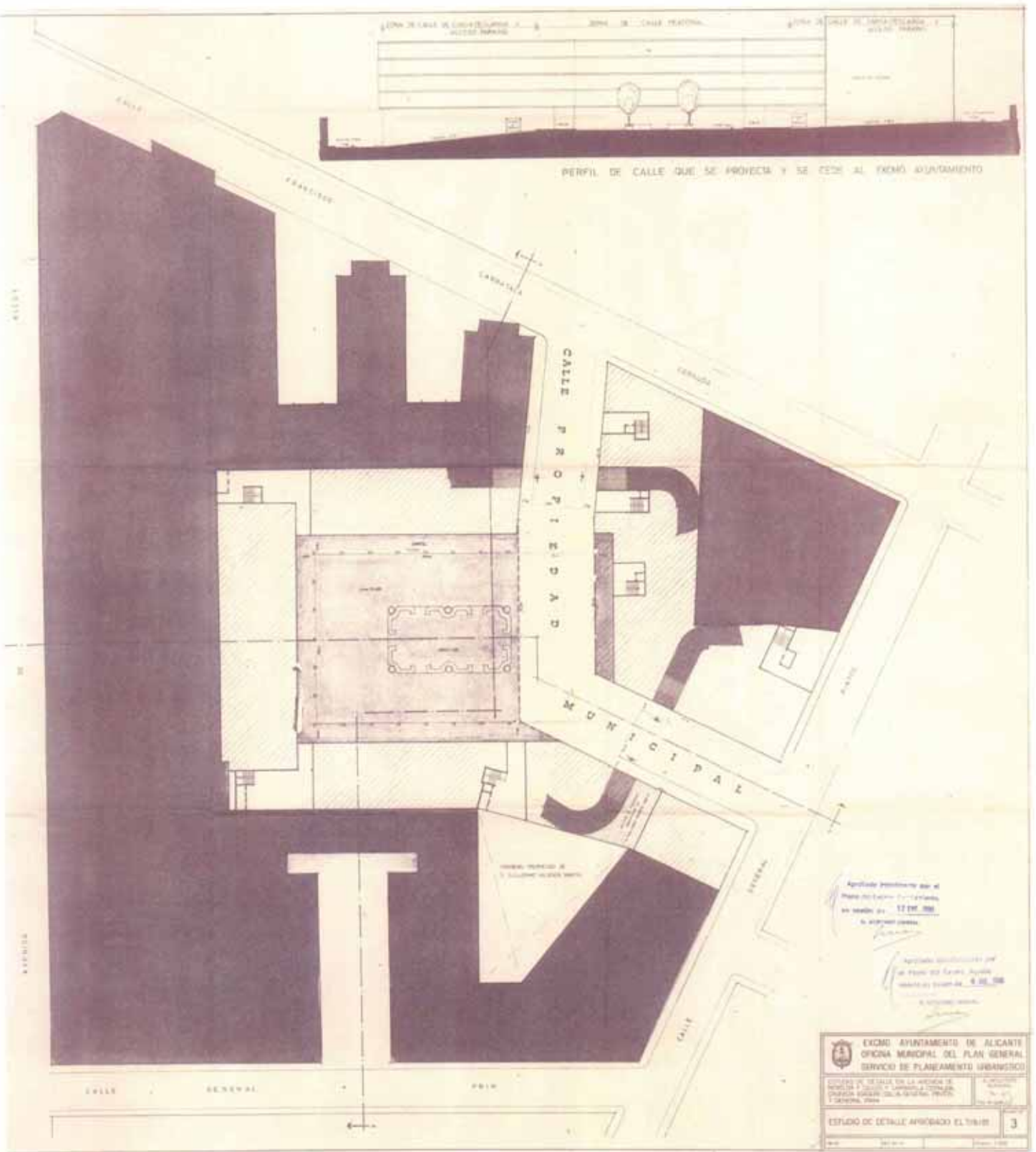
EL ARQUITECTO  
 MUNICIPAL  
 D. M. M.  
 PED. M. GARILLO

ESTADO ACTUAL

PLANO N°  
**2**

DIBUJO V. ESPAÑOL REF. AR. PL.

ESCALA 1/500

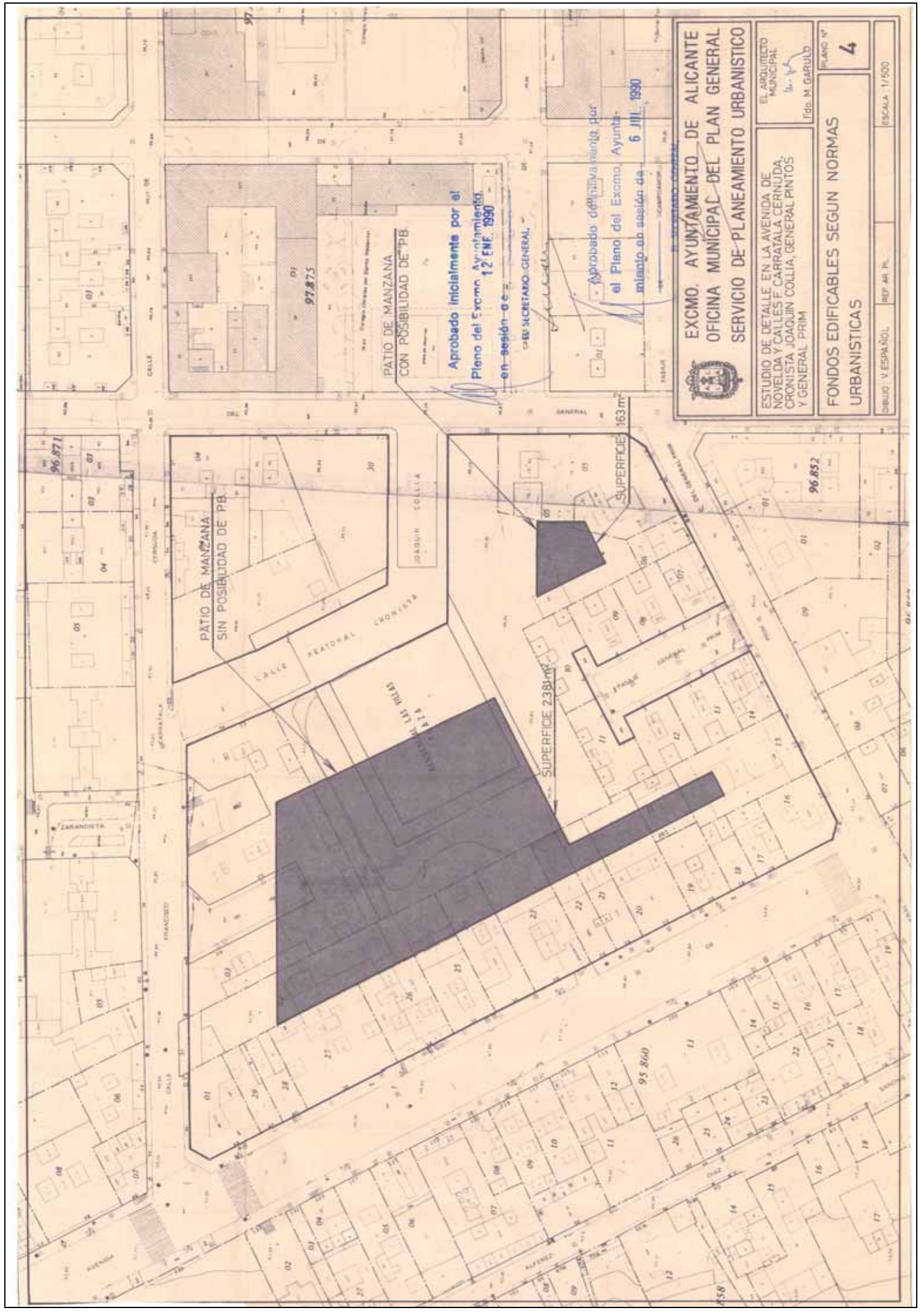


PERFIL DE CALLE QUE SE PROVEE Y SE CEDE AL AYUNTAMIENTO

Aprobado provisionalmente por el  
 Ayuntamiento de Alicante  
 en sesión de 17 de Mayo de 1930  
 a propuesta de  
 D. [Nombre]

Aprobado definitivamente por  
 el Ayuntamiento de Alicante  
 en sesión de 20 de Mayo de 1930  
 a propuesta de  
 D. [Nombre]

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
COMISIÓN DE ESTUDIO DE LA AVENIDA DE FRANCISCO DE S. J. Y ANEXO A TORREJA DE SAN JUAN DE LOS RIOS DE SAN JUAN Y CALLEJA DE SAN JUAN	
ESTUDIO DE DETALLE APROBADO EL 17/5/30	
3	3



PATIO DE MANZANA  
SIN POSIBILIDAD DE PB

PATIO DE MANZANA  
CON POSIBILIDAD DE PB

Aprobado inicialmente por el  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento  
12 ENE. 1990  
en sesión de

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de  
6 JUN. 1990

SUPERFICIE 2.381 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE 163 m<sup>2</sup>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE EN LA AVENIDA DE  
NOVELDA Y CALLES F. CARRATALA, CERNUDA,  
CRONISTA JOAQUIN COLLIA, GENERAL PINTOS  
Y GENERAL PRIM

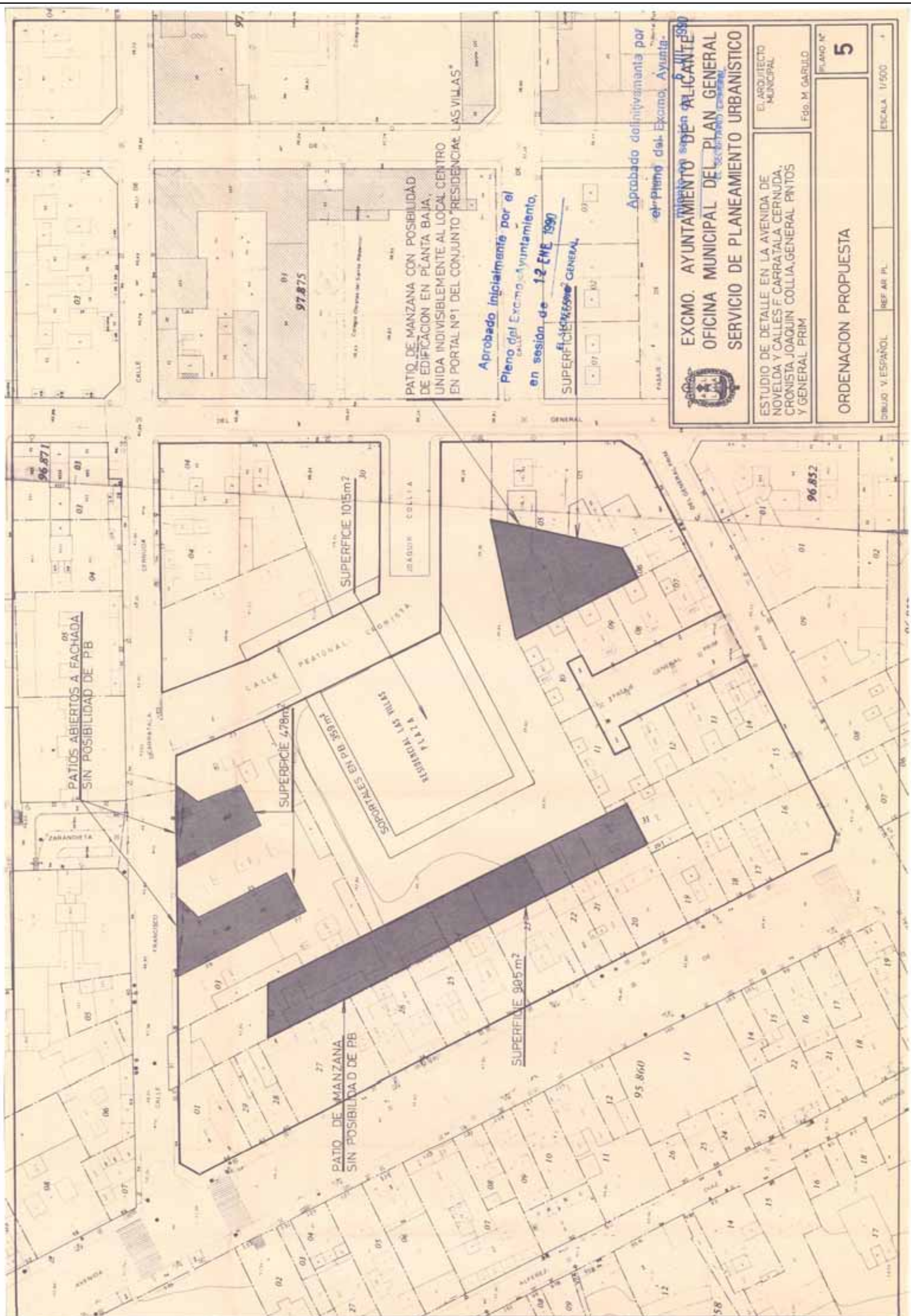
EL ARQUITECTO  
MUNICIPAL  
D. M. GARULLO

FONDOS EDIFICABLES SEGUN NORMAS  
URBANISTICAS

PLANO N°  
**4**

DEBIDO V. ESPAÑOL REF. AR. PL.

ESCALA 1:1.500



PATIO DE MANZANA CON POSIBILIDAD DE EDIFICACION EN PLANTA BAJA, UNIDA INDIVISIVEMENTE AL LOCAL CENTRO EN PORTAL Nº1 DEL CONJUNTO "RESIDENCIAL LAS VILLAS"

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 12 FNE 1990 SUPERFICIE GENERAL

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE EN LA AVENIDA DE NOVELDA Y CALLES F. CARRATALA, CERNUDA, CRONISTA JOAQUIN COLLIA, GENERAL PINTOS Y GENERAL PRIM

EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
Fdo. M. GABRILO

ORDENACION PROPUESTA

PLANO Nº 5

DIBUJO: V. ESPAÑOL REF. AR. PL. ESCALA: 1/500