EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES ASTURIAS, BOYERO, ASTRONOMO COMAS SOLA Y PRUDENCIO DE LA VIÑA.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

EL ARQUITECTO MUNICIPAL : MIGUEL GARULO MUÑOZ

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

S.T. PLANEAMIENTO Y GESTION

INDICE

I.- MEMORIA. Pág. 1

ANEJOS.

II.- PLANOS.

1.- CLASIFICACION SEGUN P.G.M.O. E: 1/2.000

2.- PARCELARIO E: 1/500

3.- BASE DE APLICACIONES DE NORMAS URBANISTICAS. E: 1/500

4.- ORDENACION PROPUESTA. E:1/500

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

S.T. PLANEAMIENTO Y GESTION

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES ASTURIAS, BOYERO, ASTRONOMO COMAS SOLA Y PRUDENCIO DE LA VIÑA.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

Mediante comunicación interior de fecha 6 de noviembre de 1990 el arquitecto municipal del servicio de arquitectura privada señalaba cómo la petición -por un particular- de una cédula urbanística para una parcela recayente a la Plaza de la Viña, esquina a la calle Asturias planteaba la necesidad de fijar los fondos construibles en la manzana comprendida entre la Plaza de la Viña (calle Astrónomo Comás Sola) y las calles Asturias, Boyero y Prudencio de la Viña, mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

La causa de esta necesidad arranca del hecho de tratarse de una manzana por la que discurre la división entre las zonas ES, Ensanche y RP, Renovación de periferias, ambas con regulaciones diferentes de fondos edificables y de alturas máximas.

La presencia de este supuesto, realmente anómalo, nació a través de la estimación por el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 8 de febrero de 1988, de un recurso de reposición interpuesto contra la aprobación definitiva del P.G.M.O.U. por doña Mª Angeles Amérigo Martínez en nombre de sus hijos, y por don Luis Izquierdo Galinsoga (precisamente, el peticionario de la cédula urbanística antes dicha), de modo que se declaraba "aplicable a los inmuebles de los recurrentes la clasificación y calificación de suelo urbano, solares edi-

Modelo: A-0051

ficables, ensanche (clave ES), con el grado que determine el Ayuntamiento de Alicante, y un mínimo de plantas, correspondiente a un ancho de calle superior 23 metros".

Por ello se dan en la manzana de referencia dos normativas que, en principio, no contemplan este supuesto de coexistencia en una misma manzana, de modo que no es factible un ajuste inmediato en los bordes de contacto entre ellas.

2. PROPUESTA DE ORDENACION.

Como se muestra en el plano nº 3, los elementos determinantes son los fondos edificables, por una parte, y por la otra, aunque de menor entidad, la gradación de alturas en las calles Asturias y Prudencio de la Viña.

Por lo que respecta a los fondos edificables, la normativa de Renovación de Periferias (artículo 129.2 de las NN. UU. del Plan General) exige que " la edificación en planta de piso se retranqueará del testero de la parcela una distancia no inferior a la mitad de la altura del paramento constitutivo de la fachada interior, sin que en ningún caso se pueda sobrepasar un fondo edificable de 15 m."

Esta Norma lleva a que en toda la zona RP el fondo edificable alcance los 15 m.

La normativa de Ensanches (artículo 123.2. de los NN. VV. del Plan General) presenta una serie de reglas, que en resumen, serían la limitación del fondo a un máximo de 20,00 m; la limitación de la superficie ocupada por la manzana al 85%; y la anchura del patio no será inferior a la mitad de su altura.

Modelo A-0051

Manteniendo el fondo de 15,00 m en las fachadas a las calles Asturias y Prudencio de la Viña, prolongando el fondo edificable de la contigua zona RP (dado que la reducida magnitud de la zona ES desaconseja la formación de redientes o escalones en la línea de fondo) y en la calle Boyero, la exigencia de no sobre pasar el 85% de la ocupación de la parcela, daría por superfície mínima del patio el 15% de la total de la manzana (S= 37,00 x 81'77 - 25 m2 = 3.000'50 m2),esto es s= 450,10 m2, lo que llevaría a un fondo edificable en el frente a la Plaza de F = 13,30 m (dado que 22-f) x 51'77 = 450'10 m2), si sólo se atendiera al criterio de ocupación de manzana, aunque no permitiría hacer luces rectas desde la fachada posterior a la Plaza de la Viña, pues se encuentra esta a 2'89 m de los testeros.

Como la anchura del patio ha de ser menor de la mitad de la altura recayente al mismo (al ser de dintintas alturas las dos fachadas "interiores", se adoptaría la semisuma), tendríamos que restar (1/2 altura recayente = ½ 0'5 x [(21'05 + 2'70 + 1'50 - 5'75) + (9'10 + 2'70 + 1'50 - 4'50)] = ½ x 14'15 = 7'08m) condición se satisface con aquel fondo que dejaría una anchura de patio de 8'70 m.

Finalmente se habría de considerar, dadas las diferencias de alturas que la normativa de ES atribuye a las calles según su altura, la cuestión del fondo alcanzable por la mayor a lo largo de la esquina de las calles consideradas.

Este supuesto se regula en el artículo 123.6.g. que indica como la mayor de las alturas "podrá" continuarse por la calle de menor altura hasta 3'00 m antes de la medianería ... " lo que supondría detenerse a 13'19 m (magnitud inferior a los 13'30 m del fondo que se produciría si solo interviniera el criterio de ocupación de manzana).

Modelo A-0051

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

También la separación de 3'00 m al testero de las parcelas permitiría la apertura de haces rectas en el patio de manzana sin necesidad de redientes en la fachada posterior - ó la adquisición de servidumbres de vistas-, por lo que la reducción del fondo máximo en el frente a la Plaza de la Viña de manera que se respete esta distancia - es decir un fondo de 13'19 m, dá lugar a un patio de manzana que satisface todos los criterios.

Por lo que respecta a las alturas edificables la aplicación de los cuadros de alturas dá lugar al escalonamiento que marca el plano nº 4.

La planta baja, dado que en la zona ES la superficie que ocupa el patio es menor de 200 m, sería edificable en su integridad.

Alicante, 20 de Febrero de 1.991

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Miguel Garulo

Fdo.:Miguel Garulo Muñoz.

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 8 ABR. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 6 SEP. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,
P.S.

Modelo A-0051

ANEJOS:

nº 1. Resolución del recurso de reposición interpuesto por Dª. Mª Angeles Amérigo Martínez y don Luis Izquierdo Galinsoga contra la aprobación definitiva del P.G.M.O.U.

nº 2. Petición de cédula urbanística por don Luis Izquierdo Galinsoga.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
Data 16 FEB. 1988
EIXIDA N.º 2561

Expte. RR-37/87 ALL/dv
Urbanismo-Planeamiento

D. Luis Izquierdo Galinsoga
"Gabinete Jurídico Antonio Moreno
& Asociados"
Avda. Alfonso el Sabio, nº 27-6º-A
ALICANTE

El Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 8 de Febrero de 1.988, adoptó la siguiente resolución:

"VISTO el Recurso de Reposición interpuesto por Dª Mª ANGELES AMERIGO MARTINEZ, en nombre y representación de sus hijos D. MIGUEL LUIS y Dª AFRICA IZQUIERDO AMERIGO, y D. LUIS IZQUIERDO GALINSOGA contra resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 27 de marzo de 1.987, por la que se aprobaba definitivamente el Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

RESULTANDO, que en el presente recurso, se alega por el recurrente, en relación a los inmuebles de su propiedad con fachadas recayentes a la Plaza de la Viña, que, en atención, entre otros motivos, al estado de consolidación de dicha Plaza, se clasifiquen y califiquen "como Suelo Urbano, solares edificables, ensanches (clave ES), grado 1 ó 2 (...) y número de plantas correspondiente

ES), grado 1 ó 2 (...) y número de plantas correspondiente a ancho de calle superior a 23 m., por exceder de dicha dimensión el ancho de la Plaza de la Viña".

RESULTANDO, que los recurrentes son propietarios de las fincas registrales nº 31.103, 38.984 y 33.969 inscritas en el Registro de la Propiedad nº2 de Alicante, todas ellas lindantes con la Plaza de la Viña, manifestando que el nuevo Plan restringe de manera artificiosa las alturas edificables en sus propiedades provocando desafortunados escalonamientos entre los edificios ya existentes que en un 80 por 100 consolidan el perímetro de la plaza, que tienen todos ellos siete o nueve alturas, y los que el nuevo Plan permite en los inmuebles de los recurrentes; en consecuencia solicitan que se revoque la aprobación del Plan enlo referente a los inmuebles descritos, recayentes a la Plaza de la Viña, acordando su clasificación y calificación como suelo urbano, solares edificables, ensanches (clave ES), grado 1 ó 2,a criterio de este Conseller, y número de plantas correspondiente a un ancho de calle superior a 23 metros.

CONSIDERANDO, que el Ayuntamiento, en el escrito de alegaciones presentado durante el período de audiencia, admite que la nueva regulación de las alturas edificables en la plaza daría lugar a un excesivo escalonamiento con las edificaciones ya existentes, por lo que propone la estimación del recurso con objeto de conseguir la necesaria armonía constructiva en la zona, pero sin especificar que tipo de condiciones de edificación, en cuanto a la conveniencia de aplicar el grado 1 ó el grado 2, propone en este caso, por lo que procede la estimación

del recurso pero dejando a la discrecionalidad del Ayuntamiento, que conoce en profundidad la problemática del Municipio y es quien debe aplicar el Plan, la concreción del grado que debe aplicarse a los inmuebles de los recurrentes, debiendo dar cuenta de dicha concreción a esta Consellería.

VISTOS los preceptos legales citados, la Ley del Suelo, la Ley de Procedimiento Administrativo y demás preceptos de pertinente aplicación.

VENGO EN RESOLVER

ESTIMAR el Recurso de Reposición interpuesto por Dª Mª ANGELES AMERIGO MARTINEZ, en nombre y representación de sus hijos D. MIGUEL LUIS y Dª AFRICA IZQUIERDO AMERIGO, y D. LUIS IZQUIERDO GALINSOGA contra resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 27 de marzo de 1.987, por la que se aprobaba definitivamente el Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, y en consecuencia declarar aplicable a los inmuebles de los recurrentes la clasificación y calificación de suelo urbano, solares edificables, ensanche (clave ES), con el grado que determine el Ayuntamiento de Alicante, y un mínimo de plantas, correspondiente a un ancho de calle superior a 23 metros".

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-

MESES contados a partir del día siguiente al de notificación de la misma, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Valencia, a 10 de Febrero de 1.988.
LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO.

C. O. P. U. T. - GENERALITAT VALENCIANA - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

Fdo. María Blanca Blanquer Prats.

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 8 ABR. 1991

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 6 SET. 1991

EL SECRETARIO GENERAL

C. 324

2 6 SET 1990

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
26 SEP. 90 027298
ENTRADA

Iltmo. Sr.

LUIS IZQUIERDO GALINSOGA, mayor de edad, domiciliado en ALICANTE, provincia de ALICANTE -03003, calle REYES CATOLICOS n.° 43 en ~~nombre propio~~ de

EXPONE: Que al amparo de lo dispuesto en el art.° 16 de las vigentes Ordenanzas Municipales, modificadas por Orden Ministerial de 24 de Septiembre de 1.975, solicita le sea expedida la CEDULAURBANISTICA, aplicable en la actualidad a la finca delimitada en el plano adjunto, haciendo constar los siguientes datos:

ES

I. Datos relativos al promotor:

Domicilio: Calle REYES CATOLICOS n.° 43
municipio ALICANTE provincia ALICANTE
Telf. 5125350

II. Emplazamiento de los terrenos.

Zona o barrio LA FLORIDA, calle DEL ASTRONOMO COMAS SOLA (PLAZA DE LA VIÑA), ANGULO A LA CALLE DE ASTURIAS

Alicante, a 19 de septiembre de 1990

EL INTERESADO.

N.° Autoliquidación 4893

Pase al negociado de Obras

a efectos de [illegible]

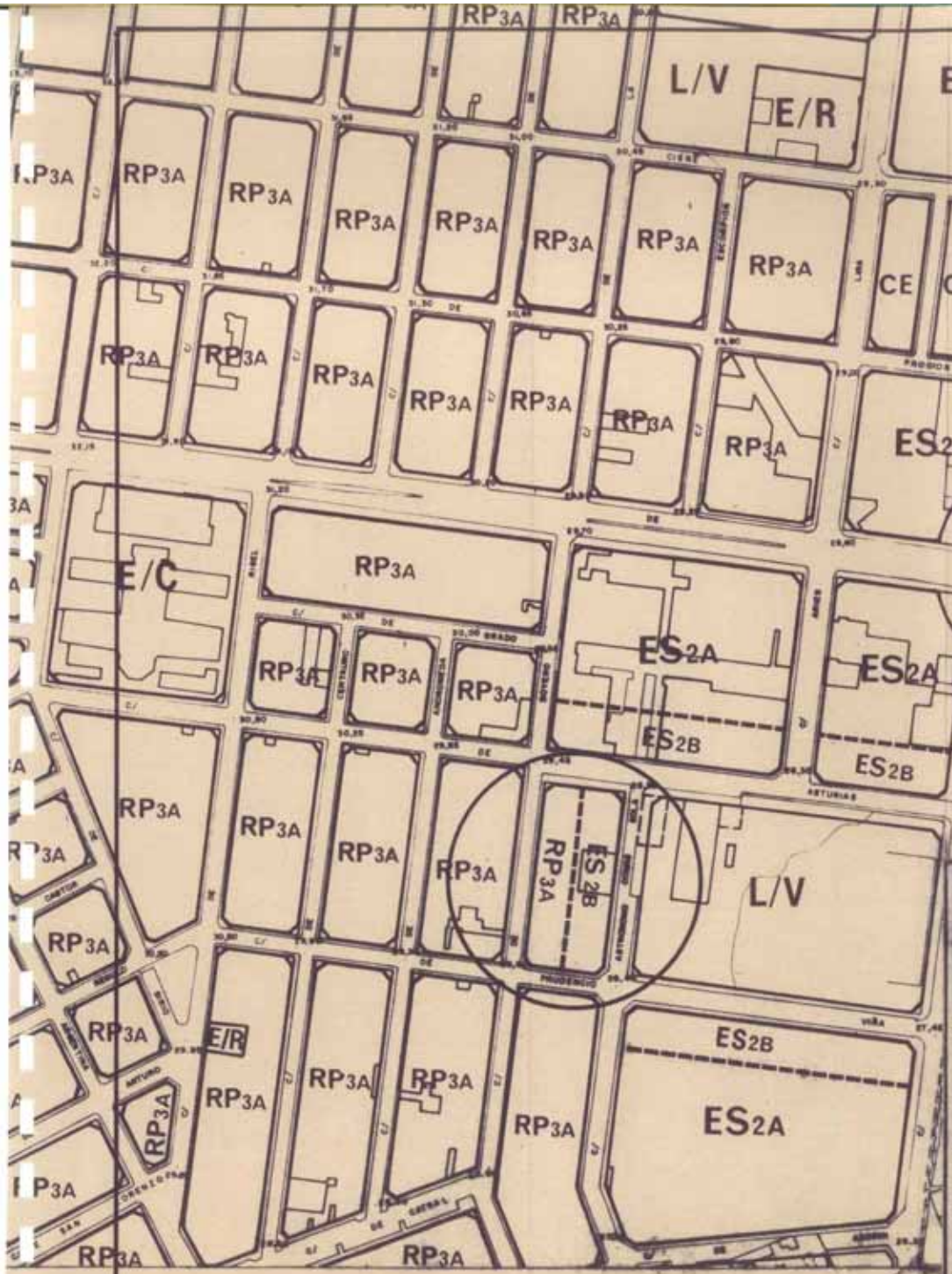
Alicante, a [illegible] de 19

El Secretario [illegible]

P. D.

Iltmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alicante

Modelo A 0505



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

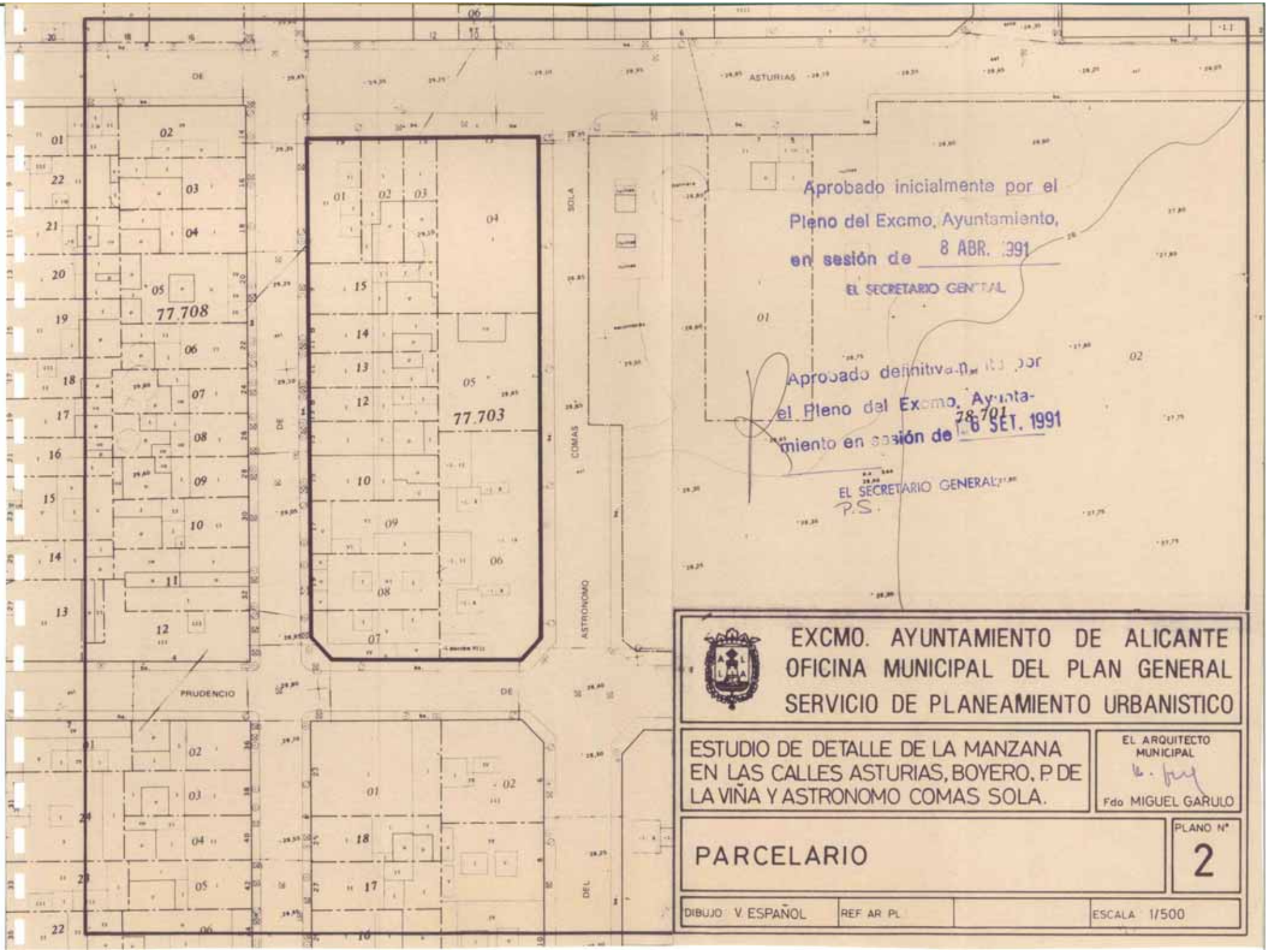
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EN LAS CALLES ASTURIAS, BOYERO, P. DE LA VIÑA Y ASTRONOMO COMAS SOLA.

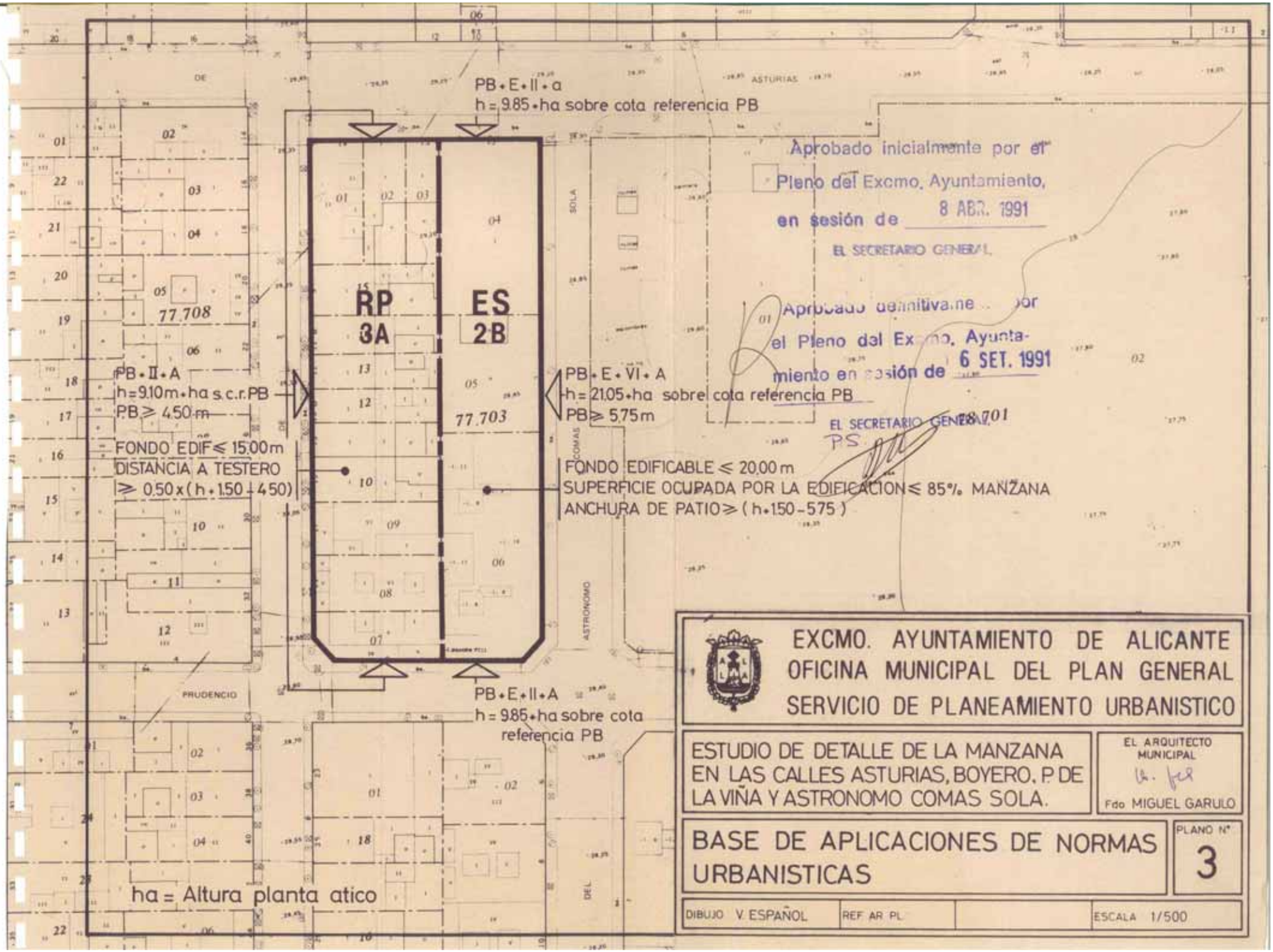
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo. MIGUEL GARULO

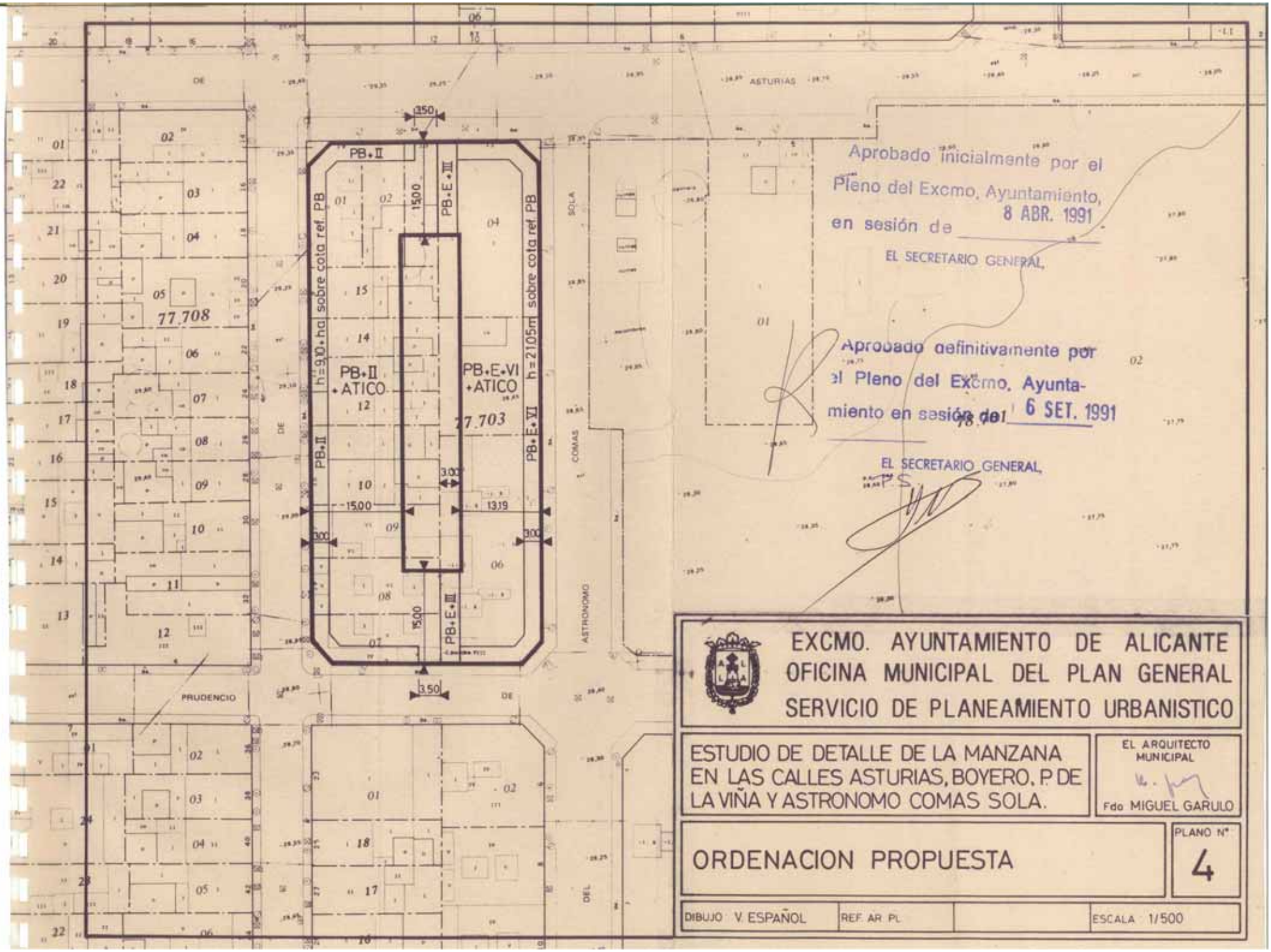
CALIFICACION SEGUN EL P.G.M.O.

PLANO Nº 1

DIBUJO: V. ESPAÑOL | REF. AR PL | ESCALA 1/2000


ASTURIAS
PRUDENCIO
DE
DE
DE
DEL
SOLA
COMAS
ASTRONOMO
77.708
77.703
78.701
Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 8 ABR. 1991
EL SECRETARIO GENERAL
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 6 SET. 1991
EL SECRETARIO GENERAL
P.S.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EN LAS CALLES ASTURIAS, BOYERO, P. DE LA VIÑA Y ASTRONOMO COMAS SOLA.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo MIGUEL GARULO
PARCELARIO
PLANO Nº
2
DIBUJO V. ESPAÑOL
REF. AR PL
ESCALA 1/500


PB+E+II+a
h = 9.85+ha sobre cota referencia PB
ASTURIAS
RP
3A
ES
2B
77.708
77.703
78.701
PB+II+A
h=9.10m+ha s.c.r.PB
PB ≥ 4.50 m
FONDO EDIF ≤ 15.00m
DISTANCIA A TESTERO
≥ 0.50 x (h+1.50-4.50)
PB+E+VI+A
h = 21.05+ha sobre cota referencia PB
PB ≥ 5.75m
FONDO EDIFICABLE ≤ 20.00 m
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION ≤ 85% MANZANA
ANCHURA DE PATIO ≥ (h+1.50-5.75)
SOLA
COMAS
ASTRONOMO
PRUDENCIO
PB+E+II+A
h = 9.85+ha sobre cota referencia PB
ha = Altura planta atico
Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 8 ABR. 1991
EL SECRETARIO GENERAL
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 6 SET. 1991
EL SECRETARIO GENERAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EN LAS CALLES ASTURIAS, BOYERO, P. DE LA VIÑA Y ASTRONOMO COMAS SOLA.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo MIGUEL GARULO
BASE DE APLICACIONES DE NORMAS URBANISTICAS
PLANO Nº
3
DIBUJO V. ESPAÑOL
REF AR PL
ESCALA 1/500


ASTURIAS
PRUDENCIO
ASTRONOMO COMAS SOLA
PB+II
PB+E+III
PB+E+VI +ATICO
PB+II +ATICO
h=9,10+ha sobre cota ref. PB
h=21,05m sobre cota ref. PB
77.708
27.703
350
1500
300
1319
Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 8 ABR. 1991
EL SECRETARIO GENERAL,
Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 6 SET. 1991
EL SECRETARIO GENERAL,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EN LAS CALLES ASTURIAS, BOYERO, P. DE LA VIÑA Y ASTRONOMO COMAS SOLA.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo MIGUEL GARULO
ORDENACION PROPUESTA
PLANO Nº
4
DIBUJO V. ESPAÑOL
REF. AR PL
ESCALA 1/500