

E-56



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE EN
MANZANA DELIMITADA POR
CALLES SAN JUAN BOSCO,
TUCUMAN, AVDA. ESTACION,
AVDA. GENERAL MARVA Y
PLAZA DE LOS LUCEROS.

E. D. Nº:

29

14 - 97

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

MANUEL BELTRA MARTINEZ, ARQUITECTO / VICENTE ESPAÑOL BOTELLA,
DELINEANTE / OLIMPIA SUAREZ ARTILES, AUXILIAR ADMINISTRATIVO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ESTUDIO DETALLE EN MANZANA
DELIMITADA POR CALLES SAN JUAN
BOSCO, TUCUMAN, AVDA. ESTACION,
AVDA. GENERAL MARVA Y PLAZA DE
LOS LUCEROS.



INDICE

I. MEMORIA.

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- SOLUCION ADOPTADA.
- 3.- JUSTIFICACION DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL PATIO MINIMO SEGUN NORMATIVA DEL P.G.M.O.U.
- 4.- NORMATIVA ESPECIFICA DE APLICACION.

II. PLANOS.

- Nº 1.- USOS PORMENORIZADOS SEGUN PGMOU. Escala: 1/2.000
- Nº 2.- ESTADO ACTUAL. Escala: 1/500
- Nº 3.- ORDENACION PREVISTA SEGUN NORMAS URBANISTICAS. Escala: 1/500
- Nº 4.- ESTUDIO DETALLE APROBADO PARA PARCELA S/A. Escala: 1/500
- Nº 5.- INCIDENCIA EDIFICIO ADMINISTRATIVO CONSTRUIDO EN LA MANZANA. Escala: 1/500
- Nº 6.- ORDENACION PROPUESTA Y ESTUOIO PATIO RESULTANTE. Escala: 1/500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



MEMORIA



1.- ANTECEDENTES.

La manzana comprendida entre la Plaza de los Luceros, las avenidas de la Estación y General Marva y las calles Tucumán y San Juan Bosco, está dividida en dos partes con calificaciones distintas según el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana: la mayor parte de la misma está calificada como zona de ensanche (clave ES), de grado 1 y nivel "a", teniendo una finca recayente a la calle Tucumán la calificación de Servicios de la Administración (S/A) como Sistema General.

En base a esta calificación, la Excma. Diputación Provincial, propietaria de la referida finca, redactó un Estudio de Detalle de acuerdo con el artículo 100.1 de las Normas Urbanísticas del PGMOU que fué aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de Noviembre de 1992. Su objetivo era mejorar el aprovechamiento del solar para construir un edificio de uso administrativo que permitiera agrupar diversas dependencias dispersas por la ciudad. En la actualidad, tras la oportuna licencia municipal, dicho edificio se encuentra totalmente terminado.

La ordenación prevista por el citado Estudio de Detalle y materializada ya con el edificio resultante, únicamente afectaba al ámbito de la referida finca, dejando sin ordenar el resto de la manzana.

Aunque esta circunstancia parece admitida por lo dispuesto en el artículo 100.1 de las NN.UU., presenta una cierta contradicción con las exigencias del artículo 123.3 respecto a que, en la zona que nos ocupa, los Estudios de Detalle tienen que abarcar una manzana completa, debiendo definir las alineaciones interiores para configurar el patio de manzana.

Dado que el edificio administrativo construido sobrepasa el fondo edificable máximo de 20 m, se produce de hecho una invasión del teórico patio de manzana que correspondería en función de la zona a la que pertenece, por lo que resulta necesario analizar la incidencia de esta implantación en la ordenación volumétrica de la manzana.



A modo de resumen, las condiciones de volumen establecidas por el citado artº 123 de las NN.UU., son las siguientes:

- La edificación se dispondrá sobre la alineación exterior.
- Tendrán un patio de manzana configurado por una alineación interior paralela a la exterior.
- La superficie de la manzana ocupada por la edificación no superará el 85% de la misma. Como consecuencia dispondrán de un patio de manzana igual o superior al 15% de la superficie total de la manzana.
- El fondo edificable máximo será de 20 m. Este se corregirá para conseguir un patio de las características del punto anterior y que además cumpla que la anchura del mismo sea igual o superior a la mitad de la altura.

En el caso de que no sea posible la configuración del patio de acuerdo con estas normas por las condiciones preexistentes, se formulará un Estudio de Detalle cuyas únicas condiciones serán:

1. Abarcará un manzana completa.
2. No se aumentarán las alturas permitidas.
3. No se ocupará con la edificación, más del 85% de la parcela.
4. No se causará perjuicios a terceros.

Por último, según lo dispuesto en el artº 123.2.c, y dado que se ha solicitado Cédula Urbanística para la finca sita en Plaza de los Luceros, 13, esquina a General Marvá, corresponde al Ayuntamiento establecer las alineaciones interiores definitivas que permitan la expedición del documento solicitado, por lo que procede la redacción del presente Estudio de Detalle.



2.- SOLUCION ADOPTADA.

El presente Estudio de Detalle pretende resolver los problemas antes apuntados en la definición del patio de manzana, cumpliendo los requisitos mínimos exigidos por el artº 123.3, procurando no afectar los derechos edificatorios de todos y cada uno de los propietarios, sobre la base de respetar las edificabilidades asignadas genéricamente por la normativa del PGMOU.

Para ello se ha definido una alineación interior de patio de manzana respetando los 20 m de fondo edificable en el área calificada como ES/1a, incorporando al mismo dos patios procedentes de la configuración del edificio administrativo construido (denominados a y b en los planos correspondientes) y alterando esta alineación con los planos de edificación que conforma el mismo. El patio resultante, grafiado en el plano nº 6, cumple los requisitos anteriormente citados de superficie mínima (15% de la superficie total de la manzana).

Una vez delimitado dicho patio, se ha procedido a un análisis de las posibilidades edificatorias de cada finca actual para obtener, individualizadamente, un tamaño de patio igual o superior al tamaño mínimo fijado por el artº 92.3 de las Normas Urbanísticas del PGMOU vigente, en función de las alturas admitidas.



3.- JUSTIFICACION DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL PATIO MINIMO SEGUN NORMATIVA DEL PGMOU.

Puesto que la ordenación propuesta respeta el fondo edificable máximo previsto en la normativa del PGMOU para la zona ES/2a, es obvio que la edificabilidad es igual a la inicial.

Por otro lado, la ocupación de la manzana por la edificación es ligeramente inferior a la máxima permitida según se desprende del cuadro de superficies siguientes:

- SUPERFICIE TOTAL MANZANA..... 6.271,54 m2
- SUPERFICIE OCUPADA POR EDIFICACION. 5.291,72 m2
- COEFICIENTE DE OCUPACION..... 84,376% < 85%

Se hace la observación que dichas superficies se han obtenido a partir de los datos planimétricos de la restitución fotogramétrica a escala 1:500.

En lo que respecta al cumplimiento de los patios mínimos establecidos por los artºs. 70, 71 y 92.3 de las NN.UU., se ha realizado un análisis finca a finca en base a las siguientes hipótesis:

CALLES	Nº MAX. PLANTAS	ALT. EDIF. PATIO	TAMAÑO MIN. PATIO
PL. LUCEROS AV. GEN. MARVA AV. ESTACION	Baja+6+Atico	18,90 M	Ø 5,67 M
C/ TUCUMAN	Baja+4+Atico	13,50 M	Ø 4,05 M
C/ S. J. BOSCO	Baja+3+Atico	10,80 M	Ø 3,24 M



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Como se puede apreciar en el plano nº 6, las fincas 1,2,4,10,12,13 y 15 no alcanzan el fondo máximo establecido. En el resto se grafían los círculos mínimos inscribibles en los patios resultantes, finca a finca, en función de la altura máxima prevista, demostrándose el cumplimiento de los patios resultantes en todos los casos. Únicamente en la finca 8 se obtiene un patio menor del mínimo, motivado exclusivamente por la configuración de la parcela y no por la nueva delimitación del patio de manzana, por lo que en este caso el proyecto de edificación correspondiente deberá resolver en su momento las condiciones de habitabilidad de las distintas habitaciones de la vivienda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



4.- NORMATIVA ESPECIFICA DE APLICACION.

La normativa específica de aplicación a la manzana de referencia es, obviamente, la correspondiente a la zona de ensanche ES/la complementada por la fijación de la alineación del patio de manzana reflejada en el plano nº 6 del presente Estudio de Detalle.

Alicante, Octubre de 1996

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Manuel Beltrá Martínez.

Sometido a exposición pública por Decreto
N.º 1543 de fecha 14 NOV. 1996
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de _____

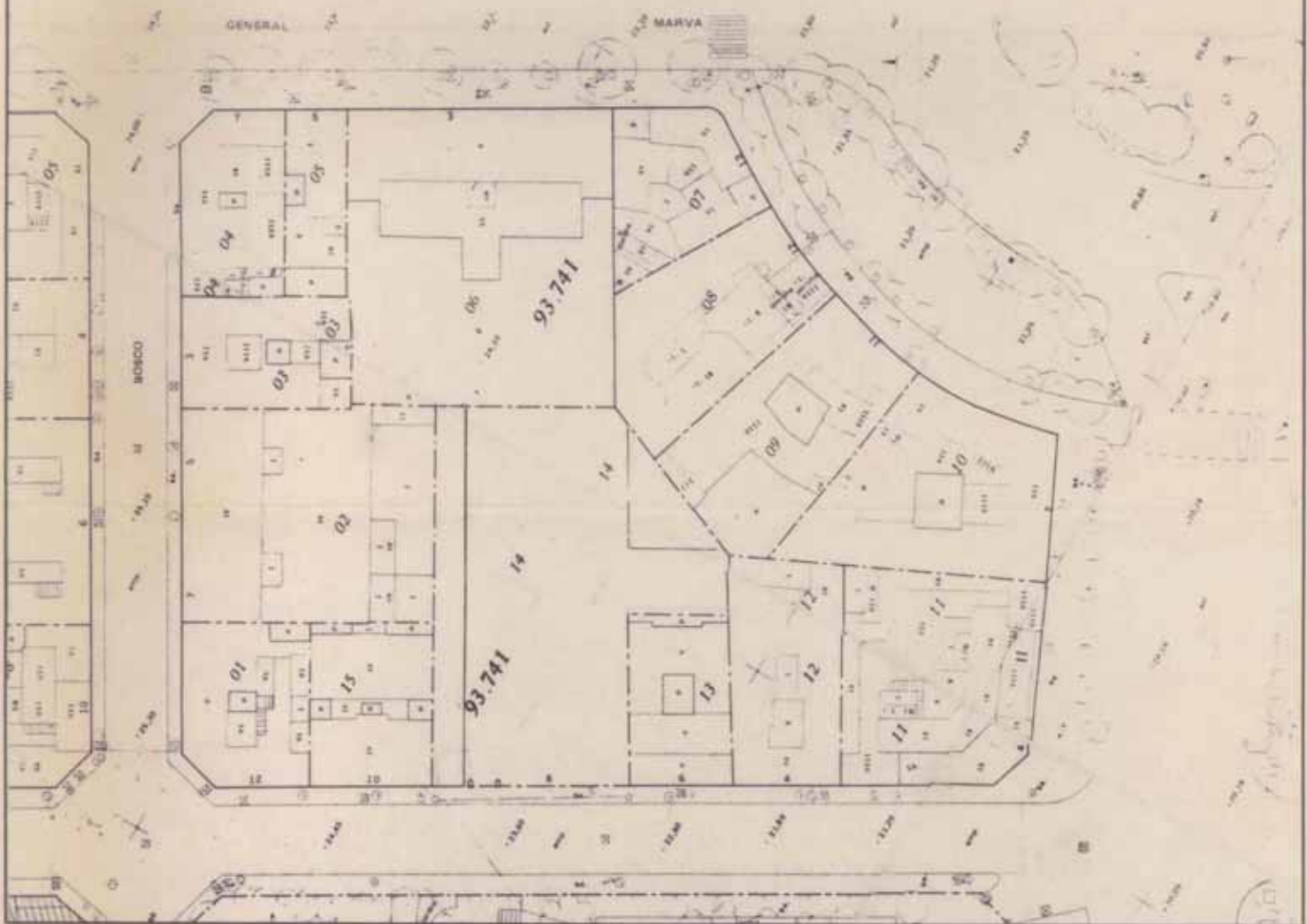
04 MAR. 1997

EL SECRETARIO GENERAL,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PLANOS



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
 Of. de Urbanismo y Planeamiento
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA ABOLITADA POR EL PLAN GENERAL URBANISTICO
 CALLES SAN JUAN BOSCO, TUCUMAN, AVDA. ESTACION, EL PLANO DEL CERRO, AVDA. GENERAL MARVA Y PLAZA DE LOS LUCEROS.
 Arquitecto: **Manuel Beltra**
 F.º: MANUEL BELTRA

ESTADO ACTUAL
 04 MAR. 1997
 EL SECRETARIO GENERAL,
 PLANO N.º **2**

DIBUJO: V ESPAÑOL REF. AR. PL. OCTUBRE 1.996 ESCALA: 1/500



SUP. TOTAL MANZANA 6.271,54m²
 SUP. PATIO MANZANA 1.449,52m²
 COEF. DE OCLUPACION 76,89% < 85%

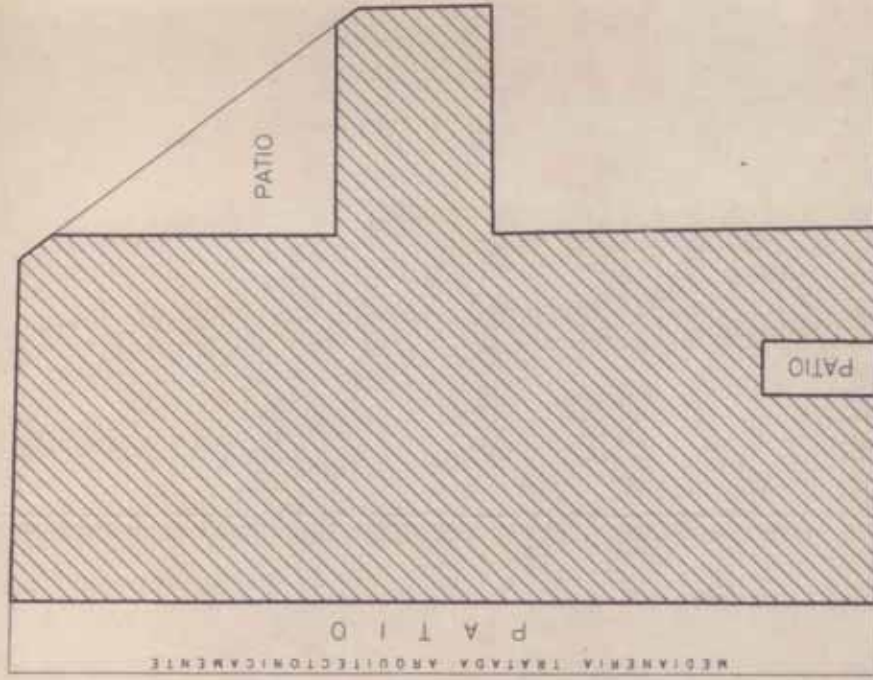


EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE TALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA PRESENTADA POR LA COMPAÑIA DE INGENIERIA CIVIL Y ARQUITECTURA
 CALLES SAN JUAN BOSCO, TUCUMAN, AVDA. ESTACION, TUCUMAN, AVDA. GENERAL MARVA Y PLAZA DE LOS LUCEROS.
 Fdo. MANUEL BELTRA

ORDENACION PREVISTA SEGUN NORMAS URBANISTICAS
 89 MAR. 1997
 PLANO N° 3

DIBUJO: V. ESPAROL REF. AR. PL. ESCALA: 1/500
 OCTUBRE 1.996



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

En virtud e conformidad con Decreto
 EL SECRETARIO MUNICIPAL
 Ayuntamiento de Alicante
 Aprobado definitivamente por

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
 Ayuntamiento de Alicante
 ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA DELIMITADA POR
 CALLES SAN JUAN BOSCO, TUCUMAN, AVDA. ESTACION,
 AVDA. GENERAL MARVA Y PLAZA DE LOS HEROSSES

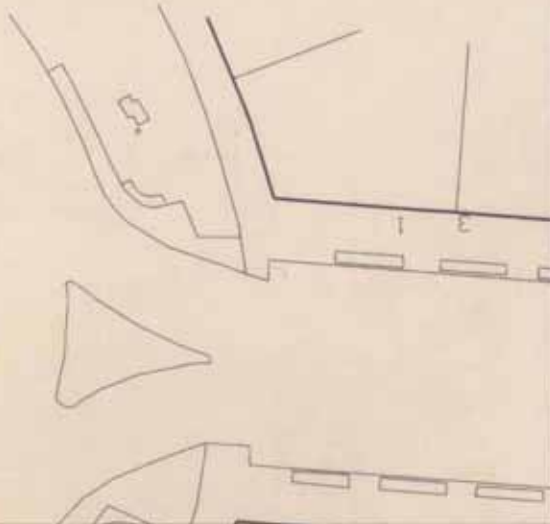
04 MAR. 1997
 ESTUDIO DE DETALLE APROBADO PARA CALLE S/A
 SECRETARIO GENERAL

PLANO N°
4

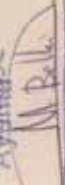
DIBUJO: V. ESPAÑOL REF. AR. PL. OCTUBRE 1.996 ESCALA: 1/250



 OCUACION EDIFICIO CONSTRUIDO
 o/b PATIOS EXISTENTES



Excmo. a. Sres. Concejal: Sr. Secretario
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE AJAJAJA
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
 Aprobado definitivamente por

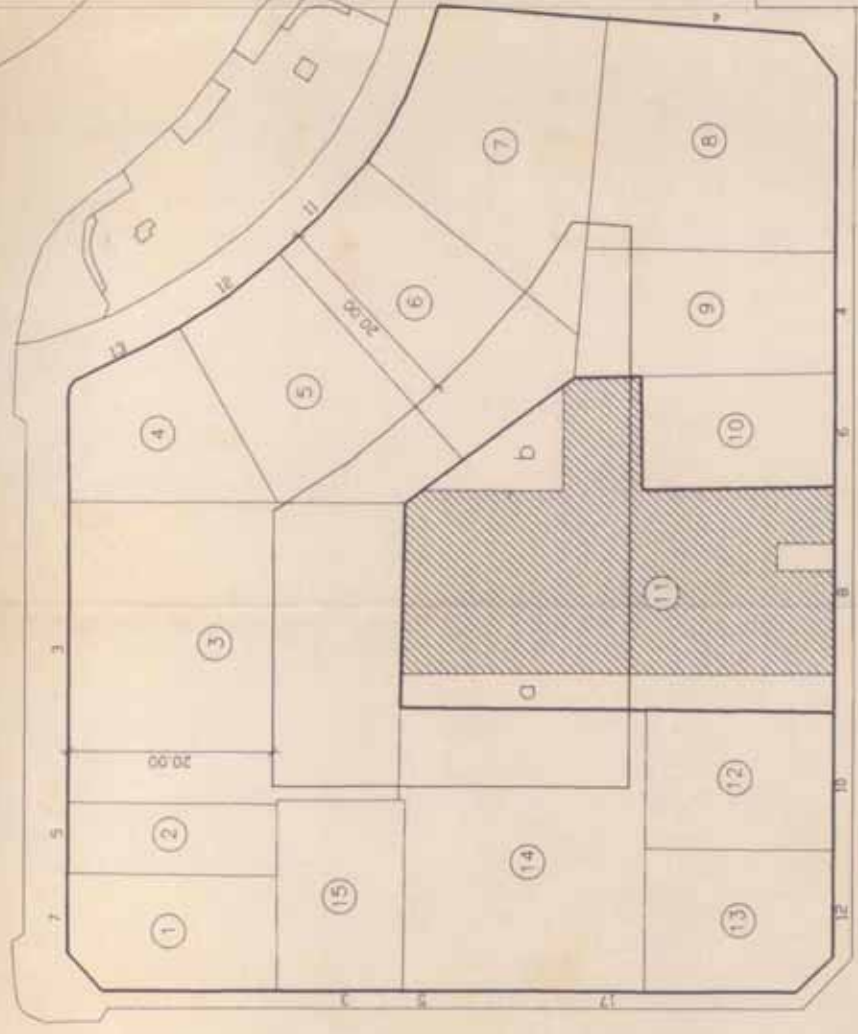
ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA DELIMITADA POR EL ARQUITECTO
 CALLES SAN JUAN BOSCO, TUCUMAN, AVDA. ESTACION, AYUNTAMIENTO
 AVDA. GENERAL MARVA Y PLAZA DE LOS HERMANOS BELLA
 07 MAR 1997
 EL ARQUITECTO

 FBO MARCEL BELLA

INCIDENCIA EDIFICIO ADMINISTRATIVO CONSTRUIDO EN LA MANZANA
 EL SECRETARIO GENERAL

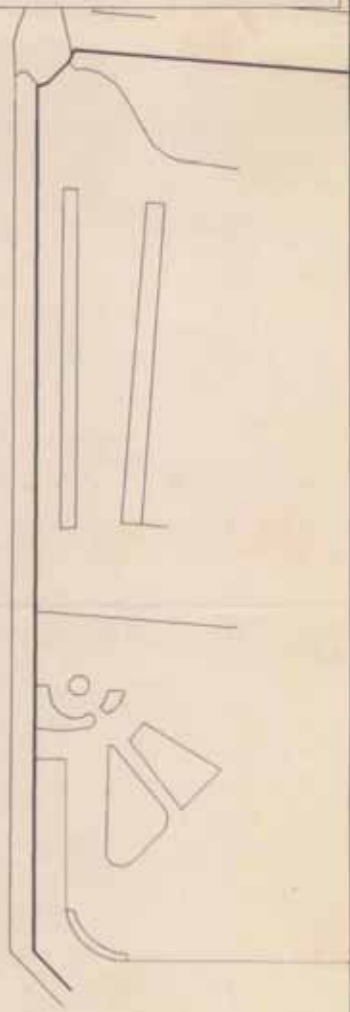
 PLANO N° **5**

DIBUJO: V. ESPAÑOL REF. AR. PL. OCTUBRE 1.996 ESCALA: 1/500

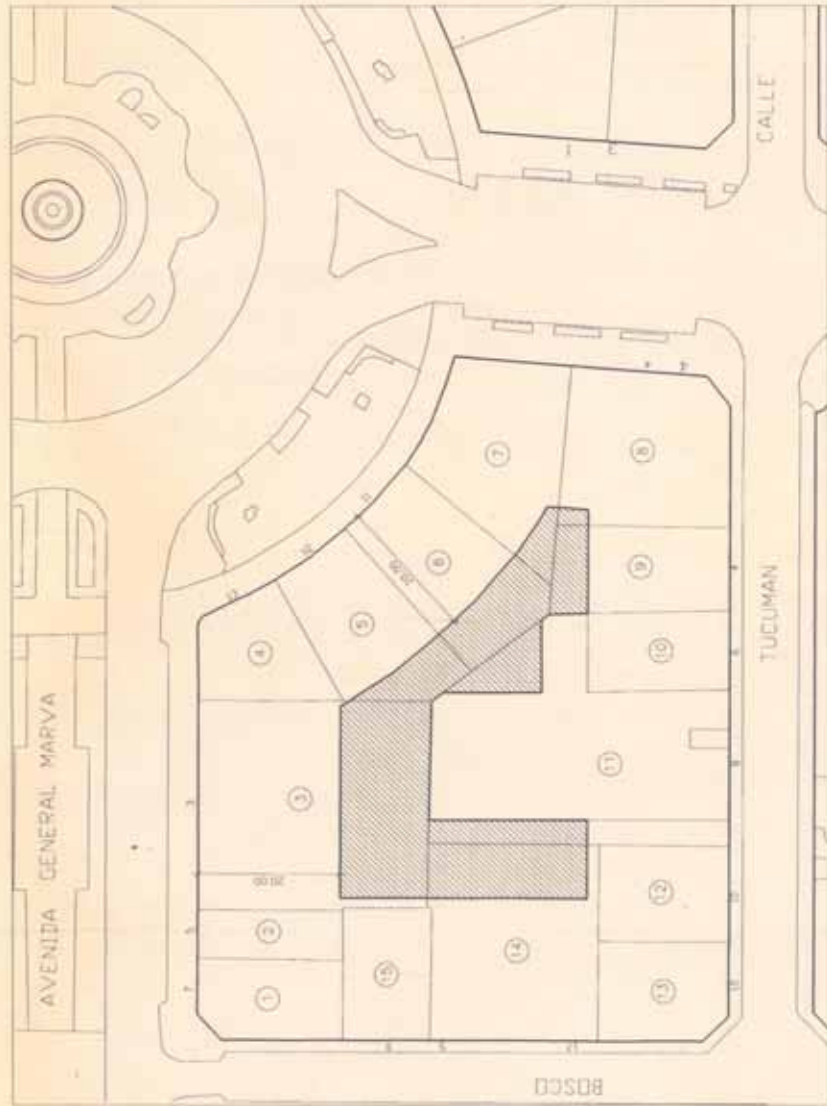
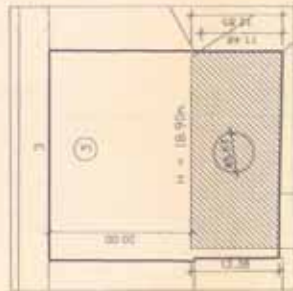
AVENIDA GENERAL MARVA



TUCUMAN



BOSCO



H = ALTOA COORDINACION EDIF. A PATIO
 DIAMETRO MINIMO

SUP. TOTAL MANZANA 6271.54m²
 SUP. PATIO MANZANA 949.83m²
 SUP. OCUPADA EDIF. 5321.72m²
 COEF. DE OCUPACION 84.37%



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANAS TUCUMAN DEL PLAN GENERAL URBANISTICO
 CALLES SAN JUAN BOSCO, TUCUMAN AVDA. ESTACION
 AVDA. GENERAL MARVA Y PLAZA DE LOS LUCCEROS
 AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 01 MAR 1997

ORDENACION PROPUESTA ESTUDIO DE PATIO SESIONANTE
 PLANO Nº 6

DEBIDO V. ESPAGOL REF. A.P.P. ESCALA 1/500