247/87

1537/88

laboratorio
de proyectos

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES EN MANZANA

PROMOTOR: D. ALBERTO AZNAR PASCUAL en representación de PROM-87, S.L.

SITUACION: C/ DEVESA

LOCALIDAD: ALICANTE

FECHA: NOVIEMBRE DE 1987

ARQUITECTOS: D. MARIO VALERO MOYA
D. JESUS QUESADA POLO

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES EN MANZANA SITA EN C/DEVESA (ALICANTE)

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- CRITERIOS

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la fijación de las alineaciones interiores de la manzana situada en Alicante, entre las calles: Enlace Gran Vía (hoy C/Pintor Baeza), C/Canónigo Genestar, C/Músico Pablo Casal y C/Devesa, zona Ensanche 2 a P.G.O.U. Alicante.

Con fecha 10 de Agosto de 1987, el Excmo Ayuntamiento de Alicante emitió cédula Urbanística del solar referido sin que se especificasen las alineaciones interiores tal y como dictaminen el art. 123. 2 c) de las ordenanzas del Plan General de Ordenación urbana de Alicante (B.O.P. 14 de Mayo de 1987).

La resolución del Estudio de Detalle presente se ordena de tal manera que cumple las condiciones de volumen impuestas por el art. 123 que regula las especificaciones que deben cumplir las alineaciones interiores que son:

a) La superficie ocupada por la edificación en cada manzana no podrá exceder del 85% de la superficie total de la manzana en cuestión, con un fondo máximo, en todo caso no superior a 20 mts.

Así mismo deberá reducirse la ocupación lo necesario para evitar que la anchura del patio sea inferior a la mitad de su altura.

b) Las alineaciones interiores serán paralelas a las exteriores, configurando un fondo edificable de anchura uniforme para toda la manzana y de profundidad no superior a 20 mts.

Estas condiciones implicarían la siguiente solución:

Superficie bruta solar	:	2.299,54 m2.
Chaflanes	:	- 31,22 m2.
Superficie neta	:	2.268,32 m2.

Ocupación máxima 85% s/2.268,32 m2. = 1.928,07 m2.

Patio mínimo de manzana 15% s/2.268,32 m2 = 340,24 m2.

Esta solución sería con un fondo de 13 metros y alineaciones interiores paralelas a las exteriores tal y como queda grafiado en los planos adjuntos, teniendo en la zona de ángulo agudo una difícil configuración para la resolución de programas residenciales coherentes.

Anchura del patio:

Anchura edificación	c/Enlace Gran Vía:	21,05 + 2,80 mts(ático)
Altura edificación	c/Músico Pablo Casal:	12,65 + 2,80 mts(ático)
Altura media:	19,65 mts.	
Anchura patio	$\geqslant$ 1/2 19,65 = 9,82 mts.	

1.2.- SOLUCION ADOPTADA

El patio de manzana tiene forma rectangular con dimensiones 34 mts de lar y 10 metros de anchura, con una zona de ensanchamiento semicircular de - 6 mts. de radio.

La superficie del patio es de 396 m2. que representa el 17,46% de la superficie neta del solar superior al 15% establecido.

Las alineaciones interiores son paralelas a la C/Enlace Gran Vía y perpendiculares a esta.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

La solución adoptada trata de dar al patio de manzana una solución coherente para su uso y funcionamiento, pretendiéndose posteriormente que en el proyecto unitario de la manzana los accesos a viviendas se realicen a través de este patio.

La forma planteada es más acorde desde el punto de vista urbano como patio-jardín útil.

Desde el punto de vista normativo se cumplen todas las especificaciones impuestas por la normativa, que es:

	NORMAS	PROYECTO
Ocupación máxima	85%	82,54%
Patio mínimo	15%	17,46%
Anchura patio	9,82 mts.	10 mts.

De conformidad con el artículo 123,5 de las Ordenanzas del Plan General - podrán salir de la alineación interior:

- Las construcciones subterráneas.
- Los elementos salientes según la regulación que de los mismos se contiene en el art. 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y que se reflejan en en el Plano correspondiente.
- Las obras de ajardinamientos y decoración del patio interior.

Desde el punto de vista normativo el presente Estudio de Detalle se realiza para plasmar sobre una manzana objeto de un proyecto unitario un diseño de patio que puede asumir tal consideración y sea beneficioso para el desarrollo de las viviendas amparándonos en el art. 123.3 del P.G.O.U. que establece dicha posibilidad.

Alicante, noviembre de 1987

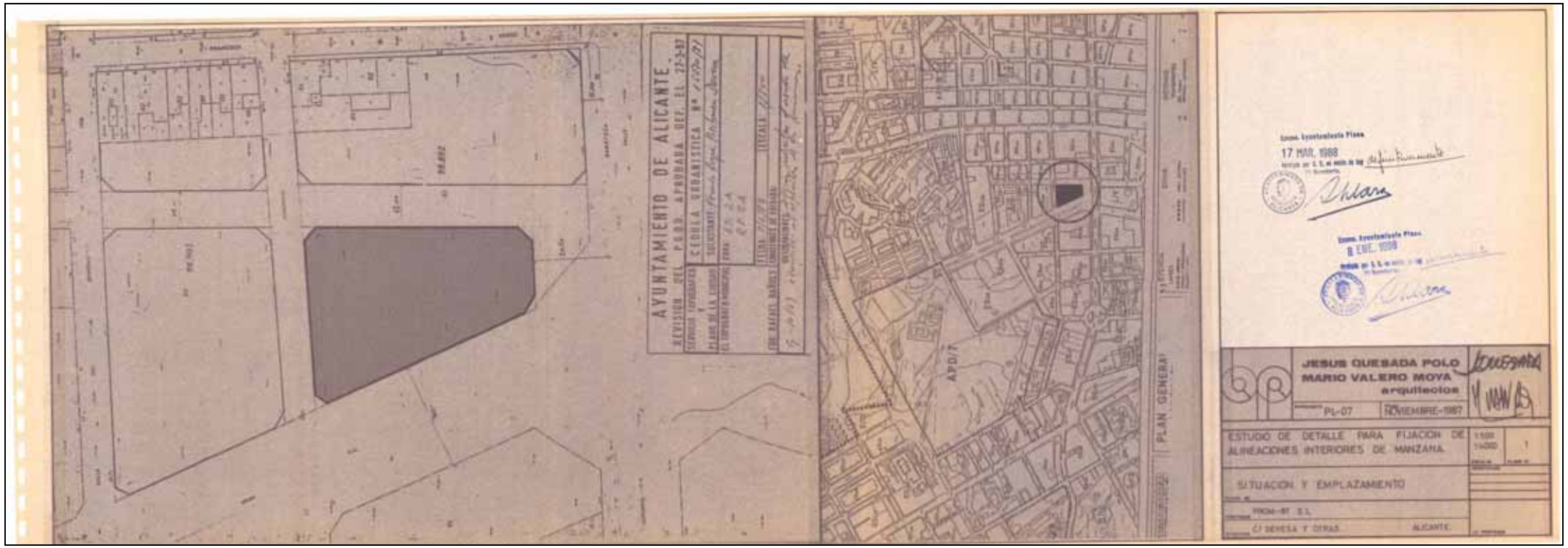
M. Valero J. Quesada

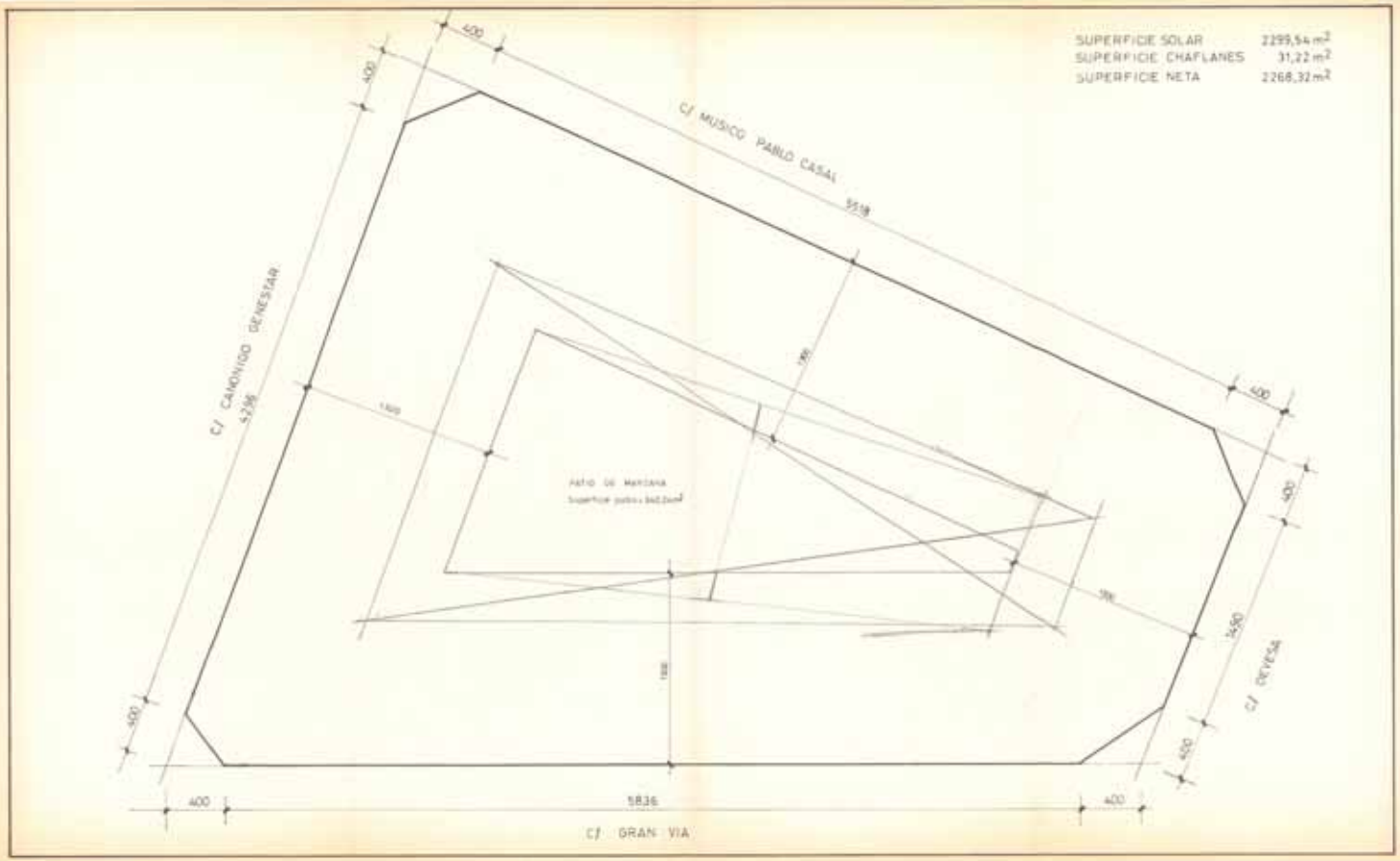
Excmo. Ayuntamiento Pleno
17 MAR. 1988
Aprobado por S. E. en sesión de hoy definitivamente
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE SECRETARIA

Excmo. Ayuntamiento Pleno
8 ENE. 1988
Aprobado por S. E. en sesión de hoy provisionalmente
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE SECRETARIA


AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
REVISION DEL PGOU APROBADA DEF. EL 27-3-87
CEDULA URBANISTICA Nº
PLAN GENERAL
APD/7
Excmo. Ayuntamiento Pleno
17 MAR. 1988
Excmo. Ayuntamiento Pleno
8 ENE. 1988
JESUS QUESADA POLO
MARIO VALERO MOYA
arquitectos
PL-07
NOVIEMBRE-1987
ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
PROM-87 S.L.
C/ DEHESA Y OTRAS
ALICANTE



Excmo. Ayuntamiento Pleno
17 MAR. 1988
Aprobado por S. E. en sesión de esta definitivamente
El Secretario,

Excmo. Ayuntamiento Pleno
8 ENE. 1988
Aprobado por S. E. en sesión de esta provisionalmente
El Secretario,

JESUS QUESADA POLO
MARIO VALERO MOYA
arquitectos

EXPEDIENTE PL-07 FECHA NOVIEMBRE-1987

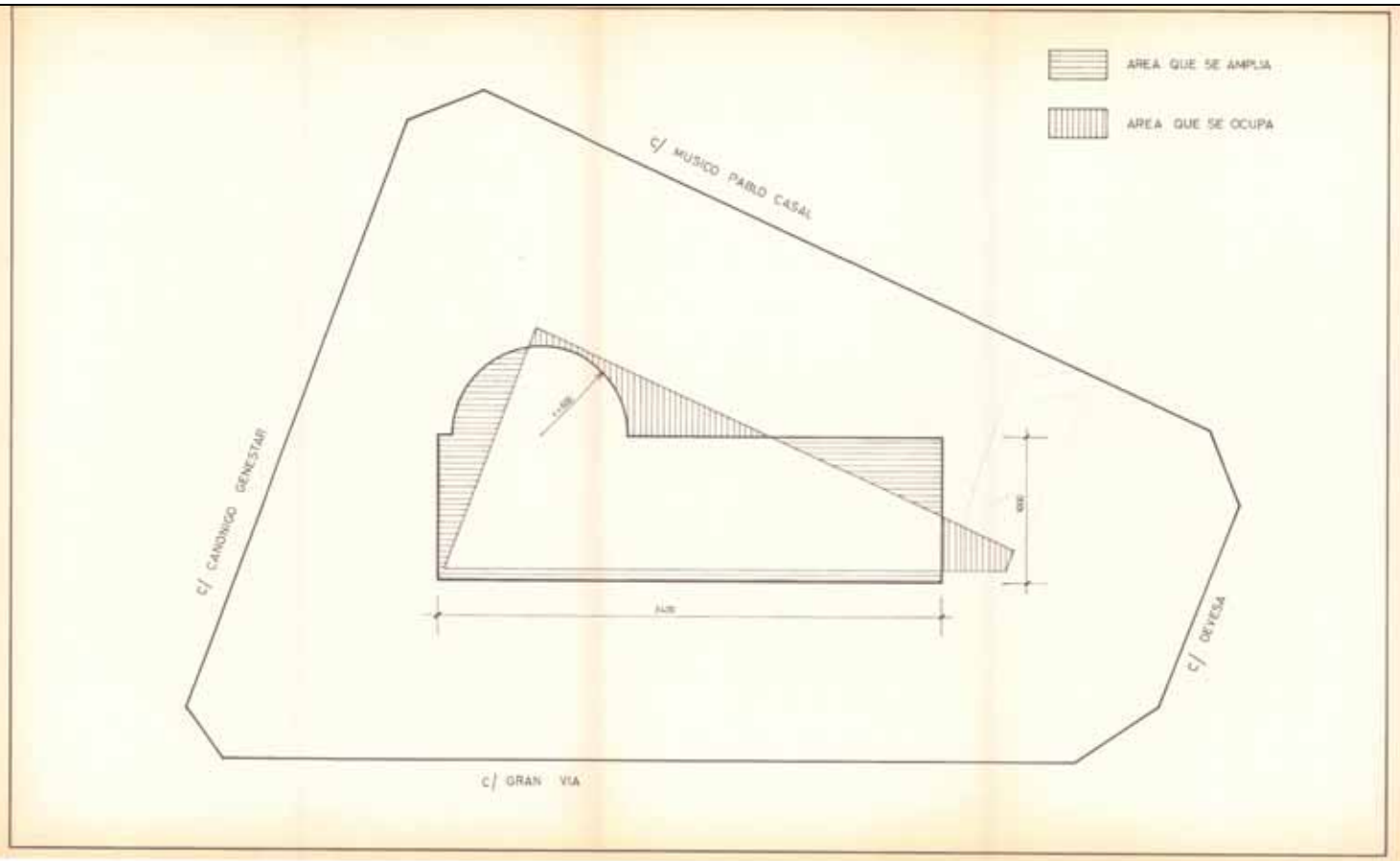
ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA.

1:200 | 2

ALINEACIONES INTERIORES CON FONDO UNIFORME.

PROM.-87 S.L.

C/ DEVESA Y OTRAS. ALICANTE.



Excmo. Ayuntamiento Pleno
17 MAR. 1988
Aprobado por C. G. en sesión de hoy definitivamente
El Secretario,

Excmo. Ayuntamiento Pleno
8 ENE. 1988
Aprobado por C. G. en sesión de hoy provisionalmente
El Secretario,

JESUS QUESADA POLO
MARIO VALERO MOYA
arquitectos

PLANO PL-07 | FECHA NOVIEMBRE-1987

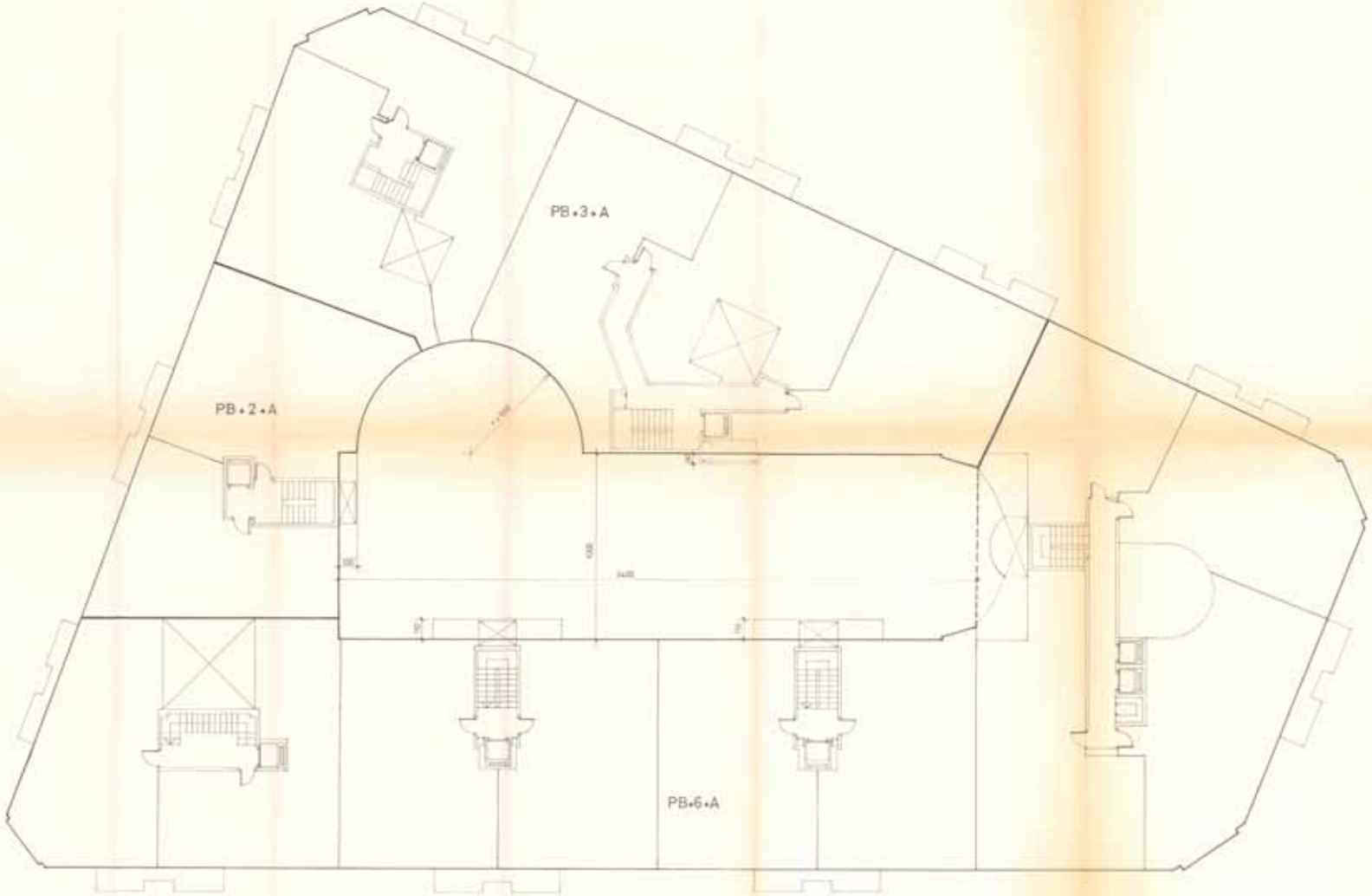
ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA.

1:200 | 3

ALINEACIONES INTERIORES SUPERPUESTAS

PROPIEDAD PROM.-87 S.L.

SITUACION C/ DEVESA Y OTRAS. ALICANTE.



JESUS QUESADA POLO
MARIO VALERO MOYA
arquitectos

PU-07 | NOVIEMBRE-1987

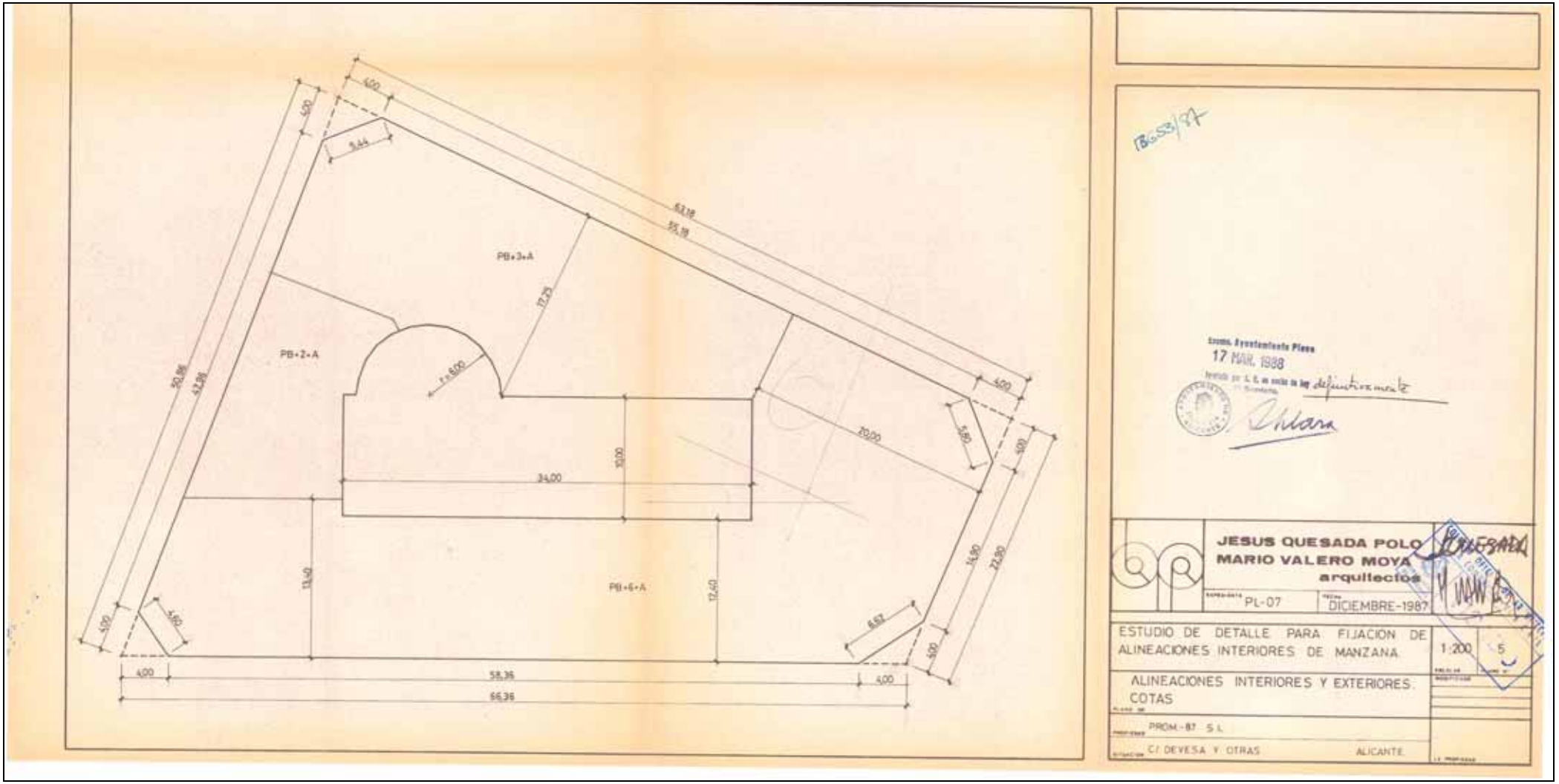
ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA.

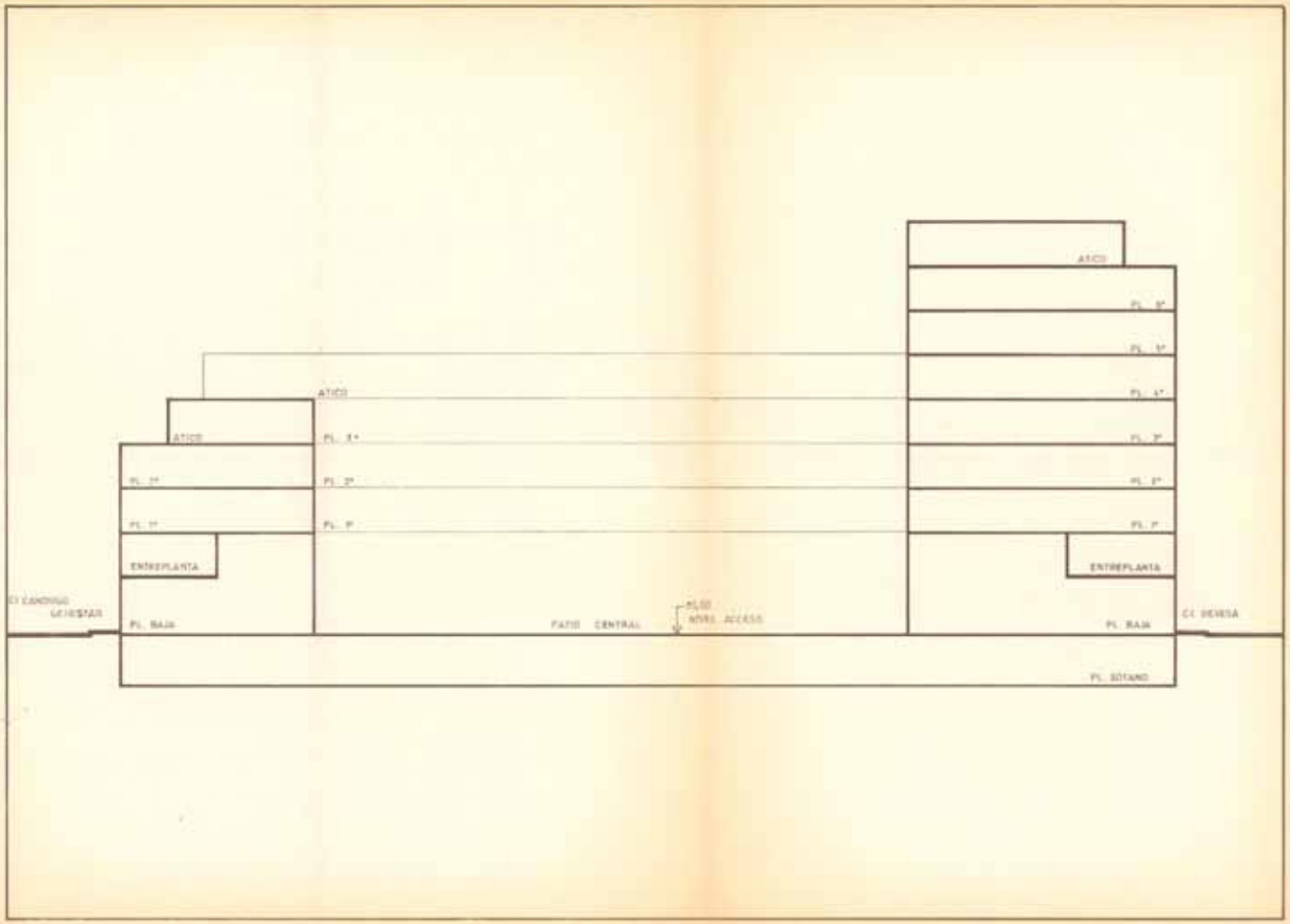
1/100

ALINEACIONES INTERIORES PROPUESTAS.

PROM-87 S.L.

C/ DENESA Y OTRAS. ALICANTE


PB+3+A
PB+2+A
PB+6+A
63,18
55,18
50,86
47,86
17,75
r=6,00
34,00
10,00
20,00
13,40
12,40
14,90
22,90
58,36
66,36
4,00
5,80
6,62
9,44
JESUS QUESADA POLO
MARIO VALERO MOYA
arquitectos
PL-07
DICIEMBRE-1987
ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA
1:200
5
ALINEACIONES INTERIORES Y EXTERIORES. COTAS
PROM-87 S.L.
C/ DEVESA Y OTRAS
ALICANTE
Excmo. Ayuntamiento Pleno
17 MAR. 1988
definitivamente



Excmo. Ayuntamiento Pleno

17 MAR. 1988

Aprobado por S. E. en sesión de hoy definitivamente

El Secretario

JESUS QUESADA POLO
MARIO VALERO MOYA
arquitectos

EXPEDIENTE PL-07

FECHA DICIEMBRE-87

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA.

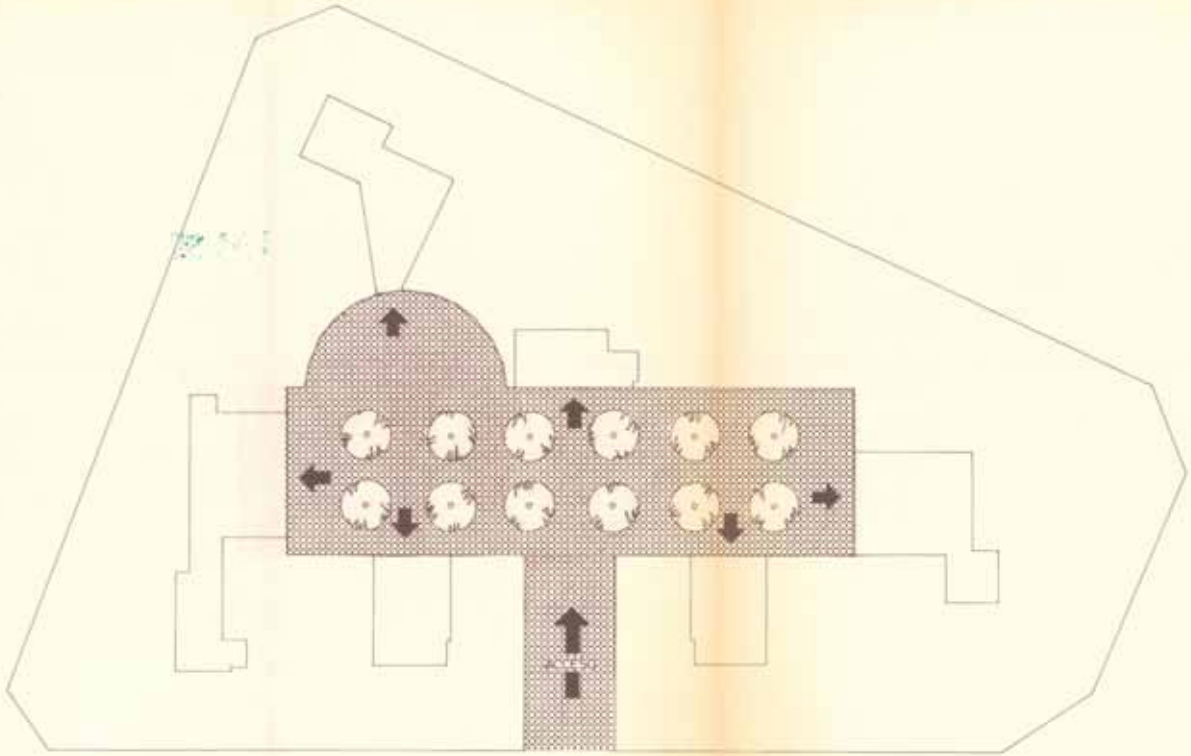
1:200

SECCION ESQUEMATICA

PROM.-87 S.L.

C/ DEVESA Y OTRAS. ALICANTE.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



ENLACE C/ GRAN VIA

Excmo. Ayuntamiento Pleno

17 MAR. 1988

Aprobado por C. T. G. en sesión de hoy definitivamente

JESUS QUESADA POLO
MARIO VALERO MOYA
arquitectos

EXPEDIENTE PL-07 FECHA DICIEMBRE-1987

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA

1:200

ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO DE PATIO EN PL. BAJA

PROM.-87 S.L.

C/ DEVESA Y OTRAS. ALICANTE.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO