

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 m ² .
Chaflanes	:	- 31,22 m ² .
Superficie neta	:	2.268,32 m ² .

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 $\geq \frac{1}{2} 19,65 = 9,82$ 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 perpen diculares 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:

	<u>NORMAS</u>	<u>PROYECTO</u>
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 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

Excmo. Ayuntamiento Pleno

17 MAR. 1988

Aprobado por S. E. en sesión de hoy definitivamente
El Secretario,



[Signature]

[Signature]
M. Valero

[Signature]

J. Quesada

Excmo. Ayuntamiento Pleno

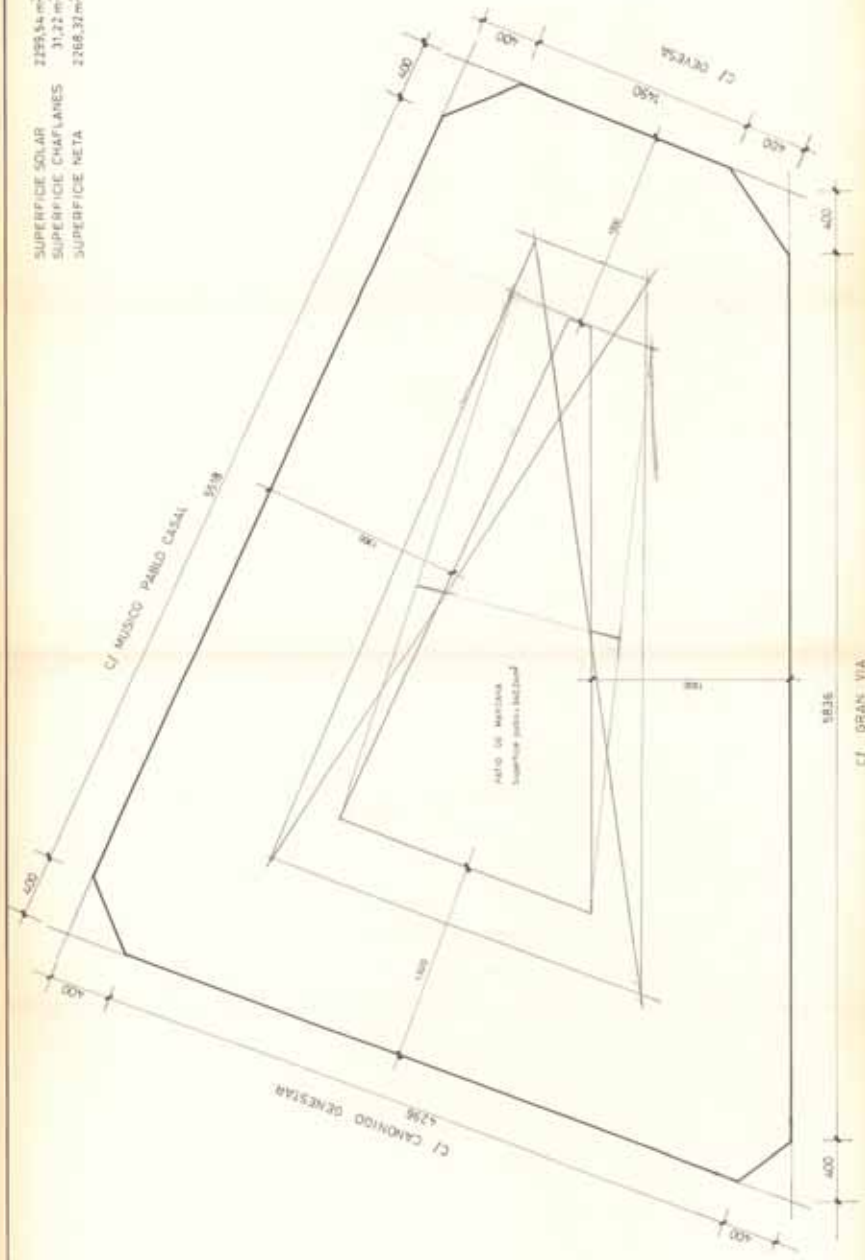
8 ENE. 1988

Aprobado por S. E. en sesión de hoy definitivamente
El Secretario,



[Signature]

SUPERFICIE SOLAR 2299.54 m²
 SUPERFICIE CHAFLANES 31.22 m²
 SUPERFICIE META 2268.32 m²



Excmo. Ilustre Ayuntamiento de
17 DE Mayo de 1988
 Resuelto por S.E. en sesión de día 17 de mayo de 1988.
 (Señalado)

Excmo. Ilustre Ayuntamiento de
8 DE Mayo de 1988
 Resuelto por S.E. en sesión de día 8 de mayo de 1988.
 (Señalado)





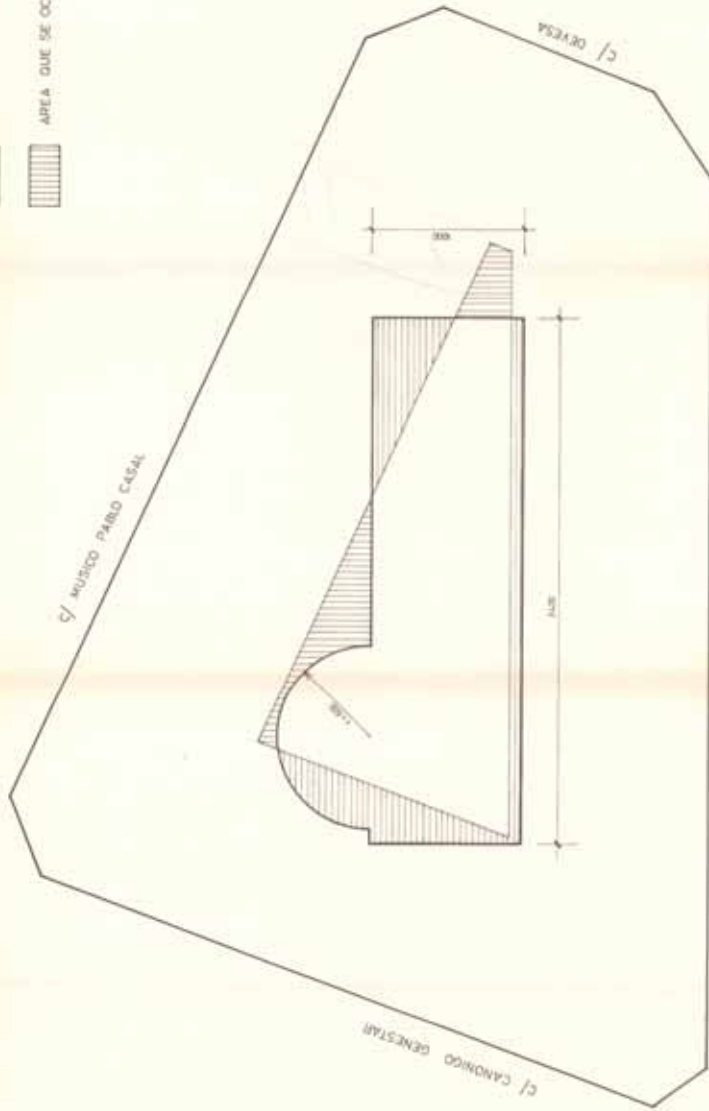
JESUS QUESADA POLO
MARIO VALERO MOYA
 arquitectos

PROYECTO PL-07
 NOVIEMBRE-1987

J. Quesada
M. Valero Moya

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA.	1:200	2
ALINEACIONES INTERIORES CON FONDO UNIFORME.		
Esc. de: PROM-87 S.L.		
Dirección: C/ DEYESA Y OTRAS.		
Proyecto: ALCARTE.		

 AREA QUE SE AMPLIA
 AREA QUE SE OCUPA



IZAMA INVESTIGACIÓN PISA
 17 MAR. 1988
 AREA DE S.T. EN UNO DE LOS ANTECEDENTES




M. J. Moya

IZAMA INVESTIGACIÓN PISA
 8 ENE. 1988
 AREA DE S.T. EN UNO DE LOS ANTECEDENTES



M. J. Moya

	JESUS QUESADA POLO MARIO VALERO MOYA arquitectos		<i>J. Quesada</i> <i>M. Valero</i>	
	PROYECTO PL-07	NOVIEMBRE-1987	1:200 PLANTA	3
ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA				
ALINEACIONES INTERIORES SUPERPUESTAS.				
C/ GRAN VIA				
C/ DEYESA Y OTRAS.				
ALCARTE.				

Lucas Ayuntamiento Pines

17 MAR. 1968

Atestado por S. E. de la sala de la *defensa* *tr. reu. civil*



JESUS QUESADA POLO
MARIO VALERO MOYA
arquitectos

PROYECTO PL-07
FECHA DICIEMBRE -67

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE
ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA.

SECCION ESQUEMATICA

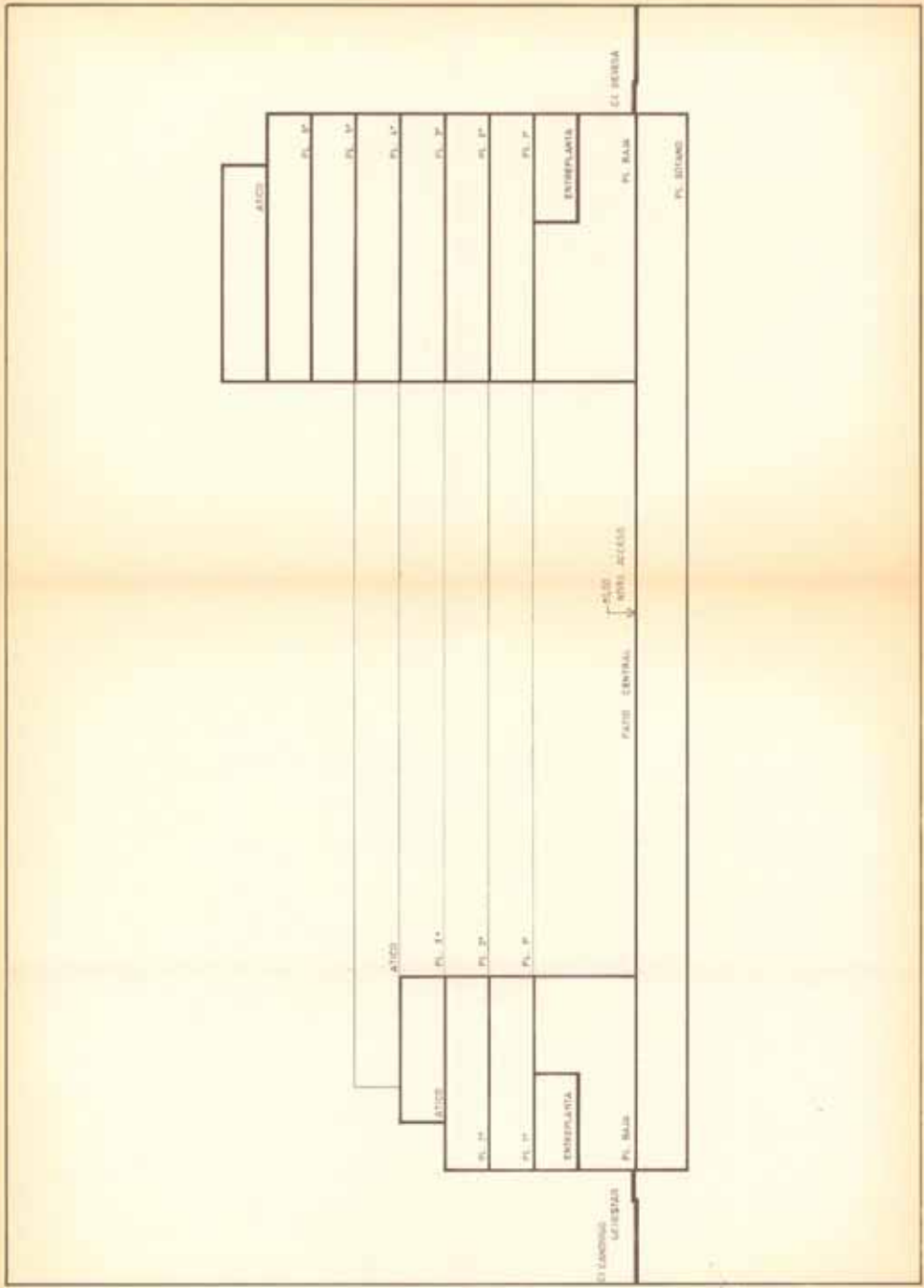
PROY. 87 S.L.
C/ BEYESA Y OTRAS.

ALICANTE

1.1. MANZANA

QUESADA
VALERO

OFICINA DE ARQUITECTURA
1:200.
MAY 1968



Tram. Expediente de Pleito
17 MAR. 1998

Artículo 17.º S.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil

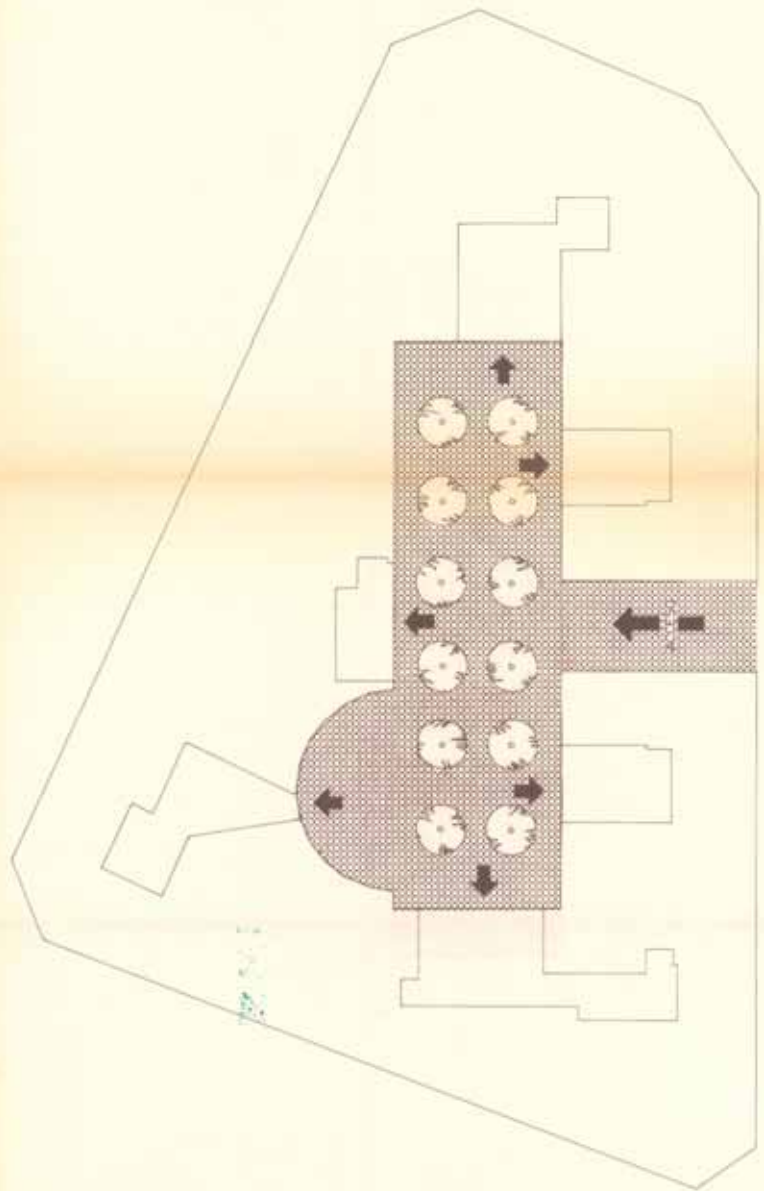


Man

	JESUS QUESADA POLO MARIO VALERO MOYA arquitectos
PROYECTO PL-07	FECHA: DICIEMBRE-1993
ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES INTERIORES DE MANZANA	
ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO DE PATIO EN PL. BAJA	
AUTOR: PROM.-BT S.L.	
LOCALIDAD: CI. DE VESA Y OTRAS.	
PROVINCIA: ALICANTE.	

J. Quesada
M. Valero

BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
1-200
1998
BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
1998



ENLACE CI. GRAN VIA.