

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACION DE ALINEAMIENTO

EMPLAZAMIENTO: Partida de Hoyos o Mendoza. VILLAFRANQUEZA (ALICANTE)

PROPIETARIO : ÑYZA S.A.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA : ALFONSO NAVARRO GUZMAN

ALFONSO NAVARRO GUZMAN  
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE, PARA MODIFICACION DE ALINEACION,  
EMPLAZAMIENTO: PARTIDA DE HOYOS O MENDOZA, DE VILLAFRANQUEZA,  
DE ALICANTE.

PROPIETARIO: NYZA, S.A.

M E M O R I A

ESTUDIO DE DETALLE, PARA MODIFICACION DE ALINEACION.

EMPLAZAMIENTO: PARTIDA DE HOYOS O MENDOZA, DE VILAFRANQUEZA,  
DE ALICANTE.

PROPIETARIO: NYZA, S.A.

M E M O R I A  
-----

1.- OBJETO  
-----

El presente Estudio de Detalle, se redacta para "reajustar la alineación", de un tramo de la calle s/n de la SR.2 en la Partida de Hoyos o Mendoza, de Villafranqueza, del PGOU. de Alicante, según norma del Real Decreto Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Título III, Capítulo I, Sección 7ª artículo 91.2 a).

2.- ANTECEDENTES  
-----

Este tramo de 200 m. aproximadamente, de la calle anteriormente citada, discurre en su totalidad dentro de la propiedad "El Meu Lar". El trazado dado por el PGOU., tiene una

ligera curvatura desde el entronque con el tramo anterior, a la izquierda según plano y la intersección con la otra calle transversal, entronque no coincidente, en sus ejes longitudinales con el tramo que continua.

La alineación descrita discurre a aproximadamente 2.00 m. de la casona de la propiedad "El Meu Lar", la cual tiene valores culturales y arquitectónicos innegables, como la describen tanto las fotografías que se adjuntan como anexo I, así como el anexo II, donde se relatan algunos datos históricos de la finca.

En fecha 29 de Octubre de 1.992 y con entrada nº 034582, se propuso al Excmo. Ayuntamiento, la modificación de este trazado.

El Excmo. Ayuntamiento respondió en fecha 21 de Diciembre, con salida nº 51551, referencia 9226/92. I-1752, calificando de viable este trazado alternativo, apuntando, no obstante, un mayor radio de curvatura para él.

### 3.- JUSTIFICACION

-----

Como se dice en el punto precedente, la alineación en el PGOU, discurre a sólo 2.00 m. de la casona del siglo anterior que es en sí y con su entorno, un claro ejemplo de

arquitectura rural alicantina, con ciertos valores pueblerinos dados en sus tres niveles, así como en el tratamiento de vanos y remates, confirmados por las fotografías que hacen el anexo I; y la breve historia que como anexo II hacen a este Estudio de Detalle y que ratifican los enraizados valores culturales de ella.

Ahora bien, el tratar de preservar a esta edificación, rodeada de su entorno próximo: una pinada también centenaria, como marco idóneo en el ámbito cultural y en el de la estabilidad: evitando vibraciones causadas por la que sería una red viaria tan cercana, hacen que se plantee un desvío, del tramo correspondiente a la finca interesada, como así lo prevé el Excmo. Ayuntamiento, en la respuesta a la propuesta original.

#### 4.- SOLUCION ADOPTADA

-----

El reajuste de la alineación del vial que se presenta en este Estudio de Detalle, es fruto del intercambio de ideas de los técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, con los técnicos firmantes.

En él, se prevé para lograr los objetivos marcados en el punto 4, un distanciamiento de la casa con el vial de

referencia de 20 m. aprox. en su mayor inflexión, que se consigue dando un menor radio de curvatura al segmento del vial que nos interesa, además de entroncar ésta con su tramo siguiente de forma que coincidan sus ejes en el punto de intersección con la calle transversal. Todo ello sin perjuicio a fincas colindantes según dice el citado artículo 9, de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

5.- DOCUMENTACION  
-----

Forman parte de este Estudio de Detalle, los siguientes documentos:

MEMORIA.

ANEXO I. Fotografías.

ANEXO II. Reseña histórica de la finca.

PLANOS. 1) Situación, escala 1/2000

2) Alineación según PGOU, escala 1/500

3) Alineación modificada, escala 1/500

4) Superposición de alineaciones, esc.1/500

Comitado a exposición pública por Decreto  
N.º 1463 de fecha 27 OCT. 1995  
EL SECRETARIO GENERAL

Alicante, Enero de 1.993

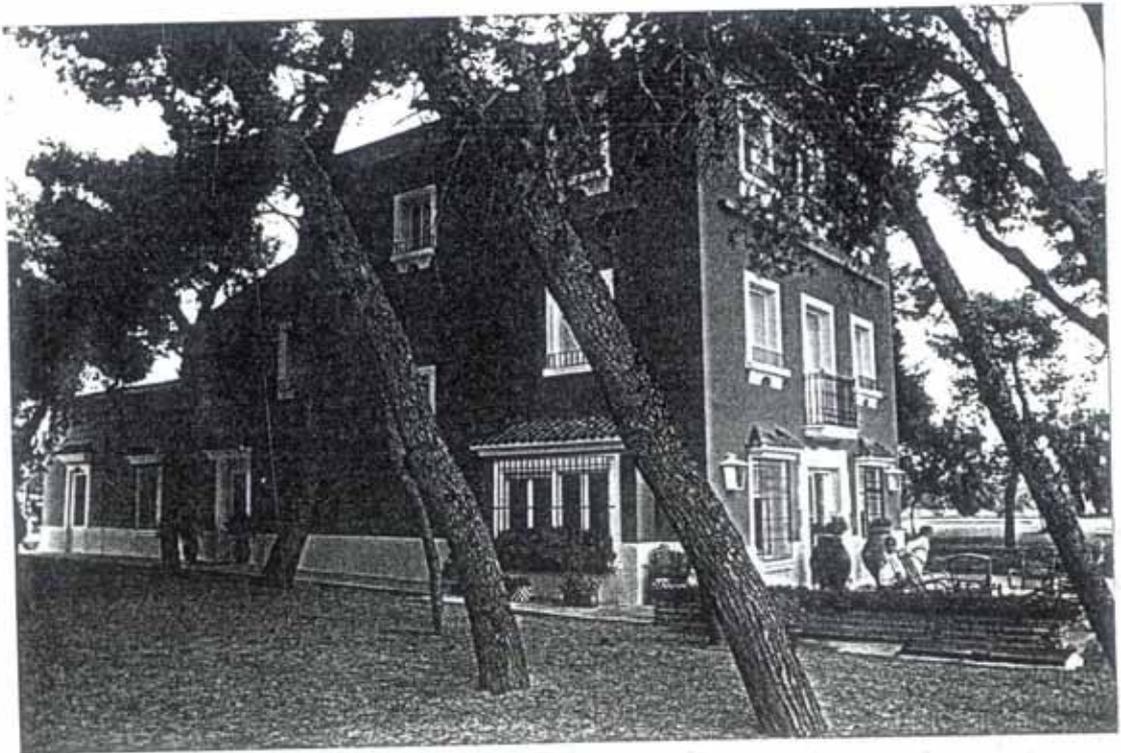
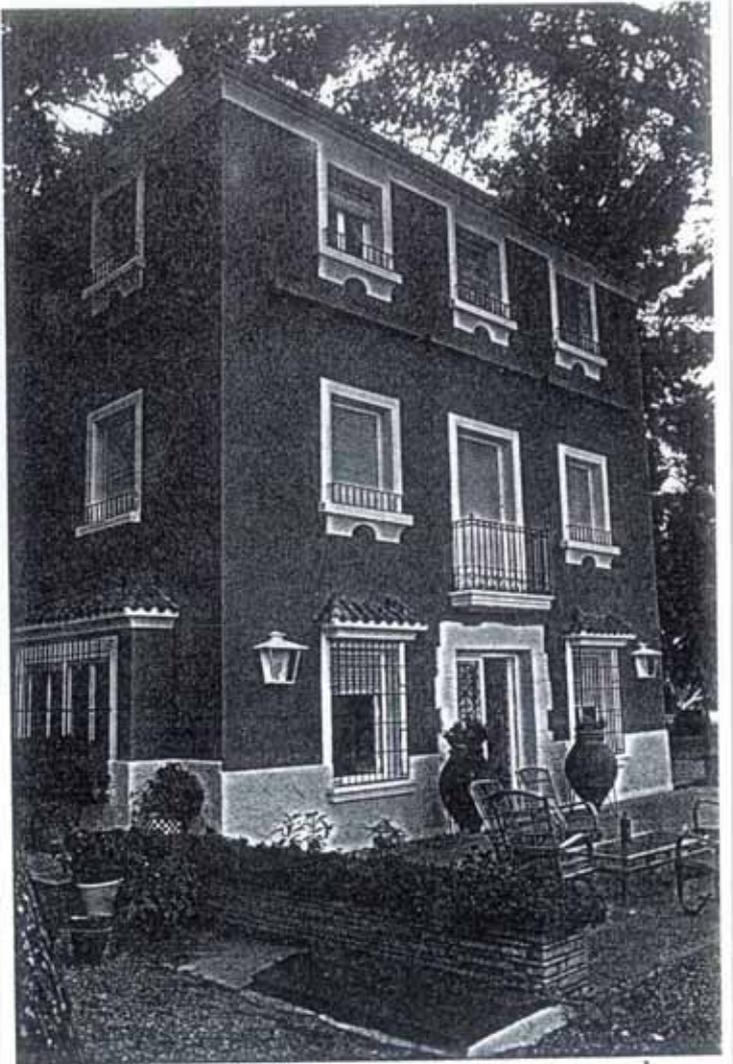
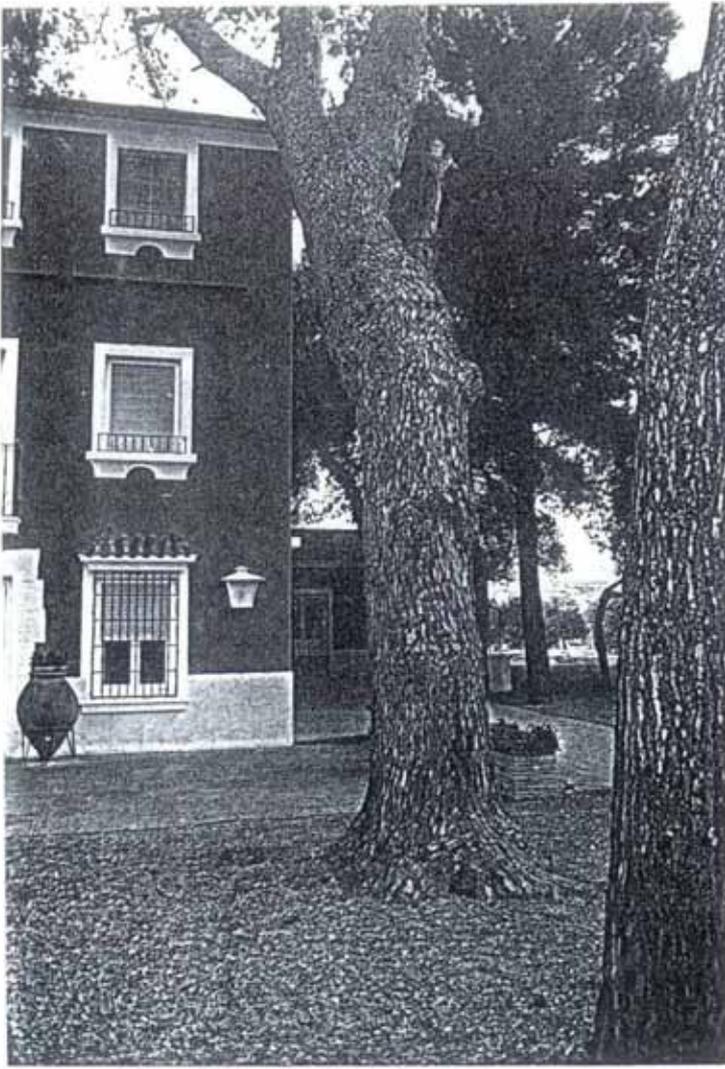
LOS ARQUITECTOS,

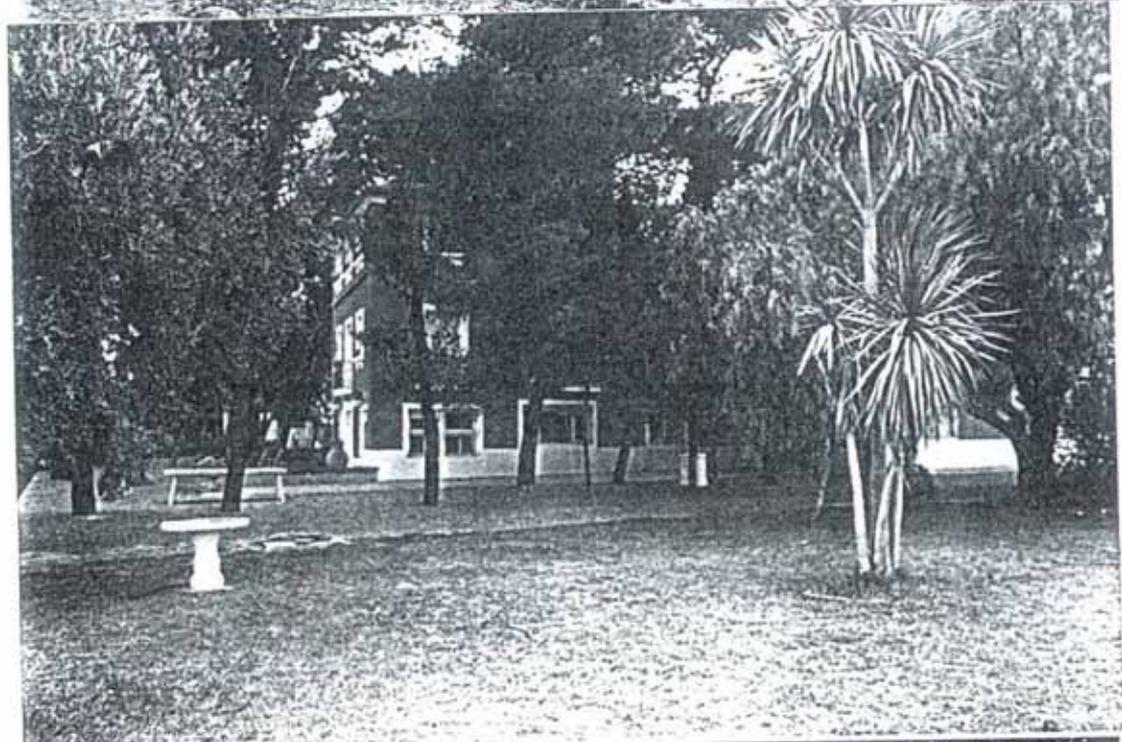
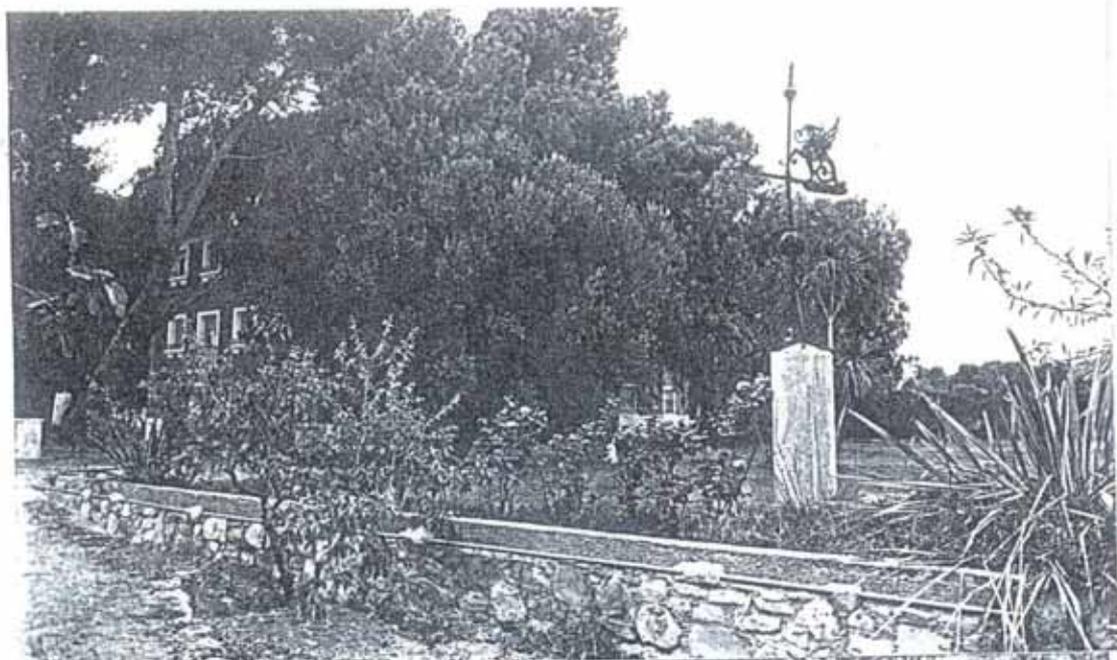


ALFONSO NAVARRO GUZMAN  
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE, PARA MODIFICACION DE ALINEACION,  
EMPLAZAMIENTO: PARTIDA DE HOYOS O MENDOZA, DE VILLAFRANQUEZA,  
DE ALICANTE.  
PROPIETARIO: NYZA, S.A.

A N E X O - I





ALFONSO NAVARRO GUZMAN  
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE, PARA MODIFICACION DE ALINEACION,  
EMPLAZAMIENTO: PARTIDA DE HOYOS O MENDOZA, DE VILLAFRANQUEZA,  
DE ALICANTE.

PROPIETARIO: NYZA, S.A.

A N E X O - II

El cuerpo principal de esta casa fue edificado en 1880 por la familia Bañó. Construida en piedra natural y adobe sobre muros maestros de gran espesor y vigas de madera de pino mediterráneo bien secado. La cubierta hecha de cañizo y barro y sobrecubierta por teja árabe.

Se componía de cuarto de chimenea, estancia de comedor y fogón de cocina. Debajo de la escalera pequeña cochiquera para cerdos y en el patio cuadra de caballos con algive de agua de lluvia y abrevadero para bestias.

En la primera planta varias habitaciones dormitorios de pequeñas dimensiones y comunicados unos con otros através de largos pasillos.

En la última planta terraza cubierta para el secado de la almendra, legumbre y tuberculos.

A la muerte del primer propietario, el señor Bañó, la casa, así como la pinada de la fachada principal cuyos árboles se mantiene rodeando el edificio, fue heredada por Joan Bañó y Cremados; hasta 1912 que fue adquirida por el cura del pueblo de Villafranqueza, siendo conocida desde entonces por los alrededores y Villafranqueza como "La Casa del Cura".

En 1934 fue adquirida por la Dra. Adela Carrillo y su esposo el Dr. Vicente Jornet.

En 1943 fue adquirida por D. Manuel Castelo Cortés. Desde entonces D. Manuel Castelo y D<sup>a</sup>. Clara Bereguíain hicieron varias reformas y ampliaciones en el edificio principal, hasta quedar conformada la casa en la forma y condiciones que aún persiten, pero mantenido la estructura del edificio principal en las mismas condiciones que cuando se edificó en 1880.

El edificio y ampliaciones durante este periodo fue rodeado por plantaciones de nuevos pinos, llegando a tener una extensión de huerta de 46.800 metros cuadrados, plantados de árboles frutales en su mayor parte de naranjos y pomelos.

En 1955 se dotó a la finca de pista de tenis y en 1963 se construyó una piscina.

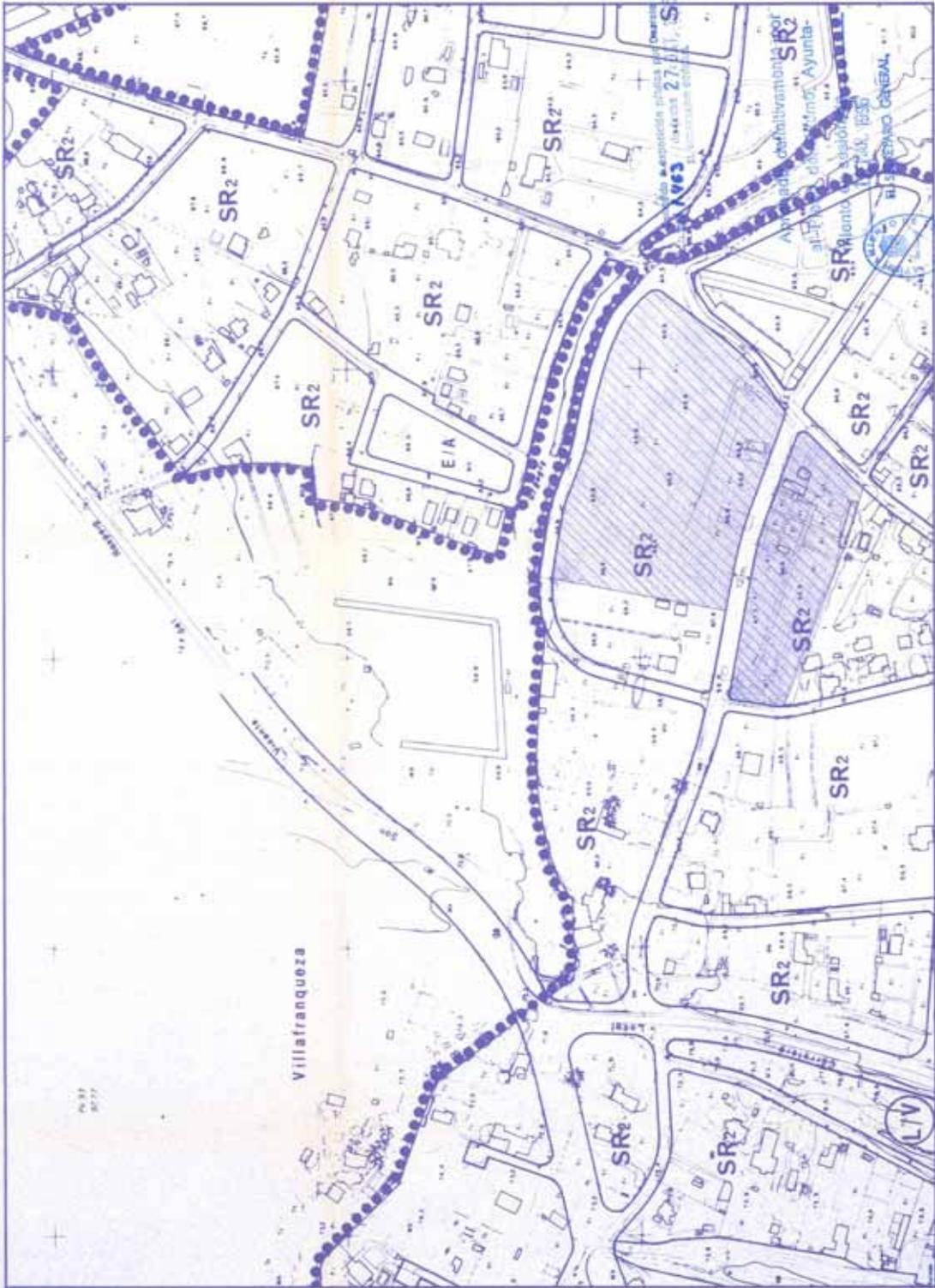
En 1984 la titularidad dominical pasó de D. Manuel Castelo Cortés y D<sup>a</sup>. Clara Bereguíain, a una Sociedad patrimonial llamada NYZA, S.A., actual propietaria de la misma.

ALFONSO NAVARRO GUZMAN  
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE, PARA MODIFICACION DE ALINEACION,  
EMPLAZAMIENTO: PARTIDA DE HOYOS O MENDOZA, DE VILLAFRANQUEZA,  
DE ALICANTE.

PROPIETARIO: NYZA, S.A.

P L A N O S



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACION DE ALIENACION DE ALIENACION	
EMPLAZAMIENTO: PARTIDA DE HOYOS O MENDOCZA V. DE LAS CERRANIAS-VILLAFRANQUEZA	
PROPIETARIO: NYZA S.A.	PROYECTISTA: VISADO
PLANO DE SITUACION	ESTUDIO DE ARQUITECTURA: ALFONSO NAVARRO GUTIERREZ
ALICANTE	ENERO 1.993

*manu*



