

ESTUDIO DE DETALLE: CLAVE SR2

PROMOTOR: COBER, COVER Y BRIZ, S.L.

SITUACION: VILAFRANQUEZA, PARTIDA Balsa Nueva - CARRETERA VILAFRANQUEZA-TANGEL, ALICANTE

ARQUITECTO: ANDRES FUSTER MACIA



C/. Clara  
Campamor, 7AC  
esq. a C/. Illes.

G. Selva, 2

Tel. 965459097

Fax. 966613200

03208

ELCHE

Alicante



# MEMORIA

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP 2003

EL SECRETARIO GENERAL



Dr. Carlos Artiaga Gastaño



C/. Clara Campoamor, 7AC  
esq. a C/. Eros.  
G. Selva, 2  
Tel.965459097  
Fax.966613200  
03206  
ELCHE  
Alicante



e mail: [ajf@fusterarquitectos.es](mailto:ajf@fusterarquitectos.es)



## ESTUDIO DE DETALLE

SUELO URBANO.  
CLAVE – SR2  
VILAFRANQUEZA – ALICANTE

PROMOTOR: COBER, COVER Y BRIZ, S.L.

SITUACION:  
VILAFRANQUEZA, PARTIDA Balsa Nueva, CARRETERA VILAFRANQUEZA-TANGEL  
ALICANTE.



## **ESTUDIO DE DETALLE**

Por encargo de COBER, COVER Y BRIZ, S.L. representada por ANTONIO BRIZ ALVAREZ con domicilio en Alicante C/. Hercules, nº. 18, procedo a la redacción del Estudio de Detalle que corresponde a la manzana con Clave SR2, situada en la Carretera Villafranqueza a Tangel. Villafranqueza – Alicante..

Está definida esta parcela por las siguientes calles: Norte, Clave LV; Sur, Clave LV y Carretera Villafranqueza a Tangel; Este, Carretera Tangel a Villafranqueza, Clave LV.

La parcela corresponde a la Clave SR2, Núcleos de Segunda Residencia, en Grado 2, con uso predominante de vivienda unifamiliar aislada.

### **OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes y la especificación de rasantes y alineaciones así, como atribuir usos permitidos por las Normas Urbanísticas de P.G.O.U., de Dotación e Infraestructuras que se refleja en el Artículo 169 de dichas Normas dentro de la Clave SR2. Siempre y cuando este sea en edificio exclusivo, y en una de las parcelas de la manzana en cuestión.

El presente Estudio de Detalle pretende que la edificabilidad de la parcela en cuestión sea de 0,25, tal como indica la Normativa del P.G.O.U. siempre y cuando se trate de un uso dotacional en edificio exclusivo.

La dotación que se plantea construir es un Hostal-Residencia para Ancianos válidos.

El volumen de la edificación se propone con un edificio abierto y de edificación aislada.

En la parcela actual existe una edificación que en su día se procederá a su demolición.



### **AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El ámbito del E.D., se corresponde con una parcela calificada como SR2, que se considera suficiente para aplicar esta figura urbanística ya que está rodeada por una amplia zona verde (Clave LV). Esto hace que sin ser una manzana definida por viales, si que se considera una unidad urbana completa.

### **JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.**

Según La Normativa del Plan General, se permite este tipo de uso en la Clave SR2, en la que nos encontramos. Unido a la necesidad de este tipo de establecimientos en la sociedad actual, consideramos justificada esta propuesta siempre y cuando se cumplan los requerimientos del vigente Plan General en cuanto a Normativa y Usos.

### **PARAMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACION EN EL ESTUDIO DE DETALLE.:**

El E.D. define un polígono de movimiento del edificio, dentro del cual es posible ubicar la edificación respetando los retranqueos a linderos de la Clave SR2, en la parcela concreta donde se actúa y dejando el resto de la manzana con su clave SR2, (Núcleos de Segunda Residencia en Grado 2).

### **PARAMETROS GENERALES:**

- Suelo Urbano – Clave SR Grado 2.
- Parcela mínima..... 2.000 m2.
- Fachada mínima..... 20 m.
- Ocupación máxima..... 15%
- Edificabilidad máxima: 0,15 m2/m2 útiles
- Edificabilidad máxima en grado 2 para uso dotacional en edificio exclusivo: 0,25 m2/m2 útiles, por aplicación del art. 100 de las NN.UU. del P.G.O.U.
- Retranqueos: 10 m. a fachada.  
10 m. a fondo y laterales (zona verde)  
5 m. a linderos interiores.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,00 m. se permite ampliar las alturas indicadas con un torreón de 1 planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.



La edificabilidad permite las siguientes plantas.

1. Planta Sótano:
2. Planta Baja:
3. Planta Piso:
4. Planta Torreón: Su ocupación no puede exceder del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

PARÁMETROS ESTUDIO DE DETALLE: Dentro de la manzana afectada por el Estudio de Detalle se diferencian dos parcelas.

**PARCELA A:** Uso dotacional en edificio exclusivo tal como indican la Normativa del P.G.

- 1\* - Superficie parcela..... 8.483,00 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima 15%..... 1.272,45 m<sup>2</sup>. (dato estimado)
  - Edificabilidad máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útiles..... 2.120,75 m<sup>2</sup> útiles (dato estimado)
  - Retranqueos: 10 m. a fachada.
  - 10 m. a fondo y laterales (zona verde)
  - 5 m. a linderos interiores.

2\* - Altura de la edificación: 2 plantas / 7 m.

1\* *La superficie de parcela que se indica es orientativa hasta que se replantee sobre el terreno la alineación oficial, por tanto únicamente los coeficientes de ocupación y edificación tienen carácter normativo.*

2\* *Se permite sobrepasar la altura indicada con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.*

- Resto de parámetros según Normativa P.G.O.U.

**PARCELA B:** Uso Residencial.

- 1\* - Superficie parcela..... 5.552,62 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima 15%..... 832,89 m<sup>2</sup>. (dato estimado)
  - Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útiles..... 832,89 m<sup>2</sup> útiles (dato estimado)
  - Retranqueos: 10 m. a fachada.
  - 10 m. a fondo y laterales (zona verde)
  - 5 m. a linderos interiores.

2\* - Altura de la edificación: 2 plantas / 7 m.

1\* *La superficie de parcela que se indica es orientativa hasta que se replantee sobre el terreno la alineación oficial, por tanto únicamente los coeficientes de ocupación y edificación tienen carácter normativo.*

2\* *Se permite sobrepasar la altura indicada con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.*

- Resto de parámetros según Normativa P.G.O.U.

MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA GARANTIZAR LA PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL.

Siempre que la parcela sobre la que se construya el edificio no esté calificada como "dotacional", en cualquiera de sus formas, consideramos conveniente la aplicación de las siguientes medidas cautelares:

- El edificio construido o ampliado al amparo del artículo 100 que haya utilizado total o parcialmente los incrementos de edificabilidad previstos para el uso dotacional, deberá mantener indefinidamente dicho uso.
- La autorización de otro uso diferente al dotacional solamente podrá concederse previa demolición de la edificación que, por exceso sobre la característica de la parcela, se haya atribuido mediante el referido Estudio de Detalle.
- No se podrán conceder licencias municipales de ningún tipo si el objeto de las mismas fuera un cambio a otro uso distinto al dotacional, sin que se cumpla el requisito del párrafo anterior. En todo caso, la licencia de actividad debe obtenerse para el uso dotacional concreto a que se destine el edificio. La concesión de una nueva licencia para otra actividad diferente se condicionará a que la misma mantenga el carácter de uso dotacional.
- El incumplimiento por el propietario de destinar el edificio al uso dotacional, tendrá la consideración de infracción urbanística con las consecuencias correspondientes, no siéndole aplicable en ningún caso el régimen de fuera de ordenación.
- En cualquier caso, será exigible el cumplimiento estricto de las plazas mínimas de aparcamiento establecidas por las Normas urbanísticas del PGMO para el uso dotacional concreto que se solicite en la licencia de actividad.
- Siempre que se utilice la posibilidad del incremento de edificabilidad, la condición de uso dotacional indefinido del edificio deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad a los efectos informativos procedentes, una vez aprobado el Estudio de Detalle y como requisito previo a la obtención de la licencia de actividad, de conformidad con el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

SUELO LIBRE DE USO COMUN.: Se trata de la superficie de parcela que no es edificación, su uso será para el uso externo de la dotación y en el se ubicarán, los accesos, aparcamiento, zonas ajardinadas, deportes, etc.

aprobado definitivamente por  
 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP. 2003

Alicante, Julio de 2.001

EL ARQUITECTO



# PLANOS



C/. Clara  
Campoamor, 7AC  
esq. a C/. Hnos.

G. Selva, 2  
Tel. 965459097  
Fax. 966613200

03206  
ELCHE  
Alicante



e-mail: [ajf@fusterarquitectos.es](mailto:ajf@fusterarquitectos.es)





<b>ESTUDIO DE DETALLE:</b> CLAVE SR2	
<b>PLANO DE INFORMACION</b> -EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL P.G.M.U.J	<b>ESCALA:</b> 1:2000
<b>PROMOTOR:</b> COBER, COVER Y IRTZ, S.L.	<b>FECHA:</b> 11/09/2009
<b>SITUACION:</b> VILLAFRANQUEZA, PARTIDA-BALSA-NUEVA CARRETERA VILLAFRANQUEZA-TANGEL. ALICANTE	<b>PROYECTANTE:</b> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE LA CIUDAD DE ALICANTE
<b>ARQUITECTO:</b> ANDRES FUSTER MACIA	<b>PROYECTANTE:</b> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE LA CIUDAD DE ALICANTE
<b>Nº 1</b>	

Fuster  
Arquitectos

Proyectos e Intervenciones para  
Compucon, TIC  
Campesino, TIC

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE LA CIUDAD DE ALICANTE

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE LA CIUDAD DE ALICANTE

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE LA CIUDAD DE ALICANTE

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE LA CIUDAD DE ALICANTE

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE LA CIUDAD DE ALICANTE

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE LA CIUDAD DE ALICANTE



Asociación de Arquitectos de la Ciudad de Alicante



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE











SE ESTABLECE COMO CONDICION EN LA NORMATIVA DE APLICACION DE EL EDIFICIO DEBERA QUEDAR POR DENTRO DE LA ENCLAVANTE FORMADA POR UNA SUPERFICIE PARALELA AL TERRENO NATURAL, TIRADA A UNA DISTANCIA DE 2m EN VERTICAL, PERCIBIENDO SOBRESALIRSE DONA ALTIMA, SOLAMENTE CON UN TORCON DE UNA PLANTA DE ALTURA, CUYA OCUPACION NO EXCEDA DEL 10% DE LA SUPERFICIE NATURAL DE OBTENCION DE LA PERCEPCION.

CARRETERA  
VILLAFRANQUETA-VANZEL  
1.60

SECCION



ESTUDIO DE DETALLE		Aprobado definitivamente	
-SECCION		al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de	
PROMOTOR:	COBER, COVER Y BRIZ, S.L.	FECHA:	23/10/2005
SITUACION: VILLAFRANQUETA, PIEDRA BLANCA, TORCON		CARRERA VILLAFRANQUETA-VANZEL	
ARQUITECTO:		ANDRES FUSTER MACA	
Nº 6			

