

12412/04  
6 10 04

ESTUDIO DE DETALLE: MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES AVDA. ANSALDO, C/ DE BRITANIA, AVDA. DEPORTISTA  
MIRIAM BLASCO, GLORIETA DEPORTISTA SERGIO CARDELL Y AVDA. HISTORIADOR VICENTE RAMOS  
PROMOTOR: RESIDENCIA ANSALDO DOS, S.L  
SITUACION: AVDA. ANSALDO, N°9 - ESQ. A C/ DE BRITANIA N° 6 PARCELA N°2 - LA CONDOMINA - PLAYA DE SAN JUAN - ALCANTE  
ARQUITECTO: ANDRES FUSTER MACIA

Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 14 DIC. 2004

SECRETARIO GENERAL  
Fdo. Carlos Anteaga Castaño



C/. Clara  
Campoamor, 7AC  
esq. a C/. Enoz.  
G. Selva, 2  
Tel.965459097  
Fax.966613200  
03208  
ELCHE  
Alicante



www.ajf.com  
e-mail: ajf@fusterarquitectos.es

**ESTUDIO DE DETALLE**

**MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES AVDA. ANSALDO, C/. DE  
BRITANIA, AVDA. DEPORTISTA MIRIAM BLASCO, GLORIETA DEPORTISTA  
SERGIO CARDELL Y AVDA. HISTORIADOR VICENTE RAMOS**

PARCELA SITUADA EN AVDA. ANSALDO, Nº. 9, ESQ. A C/. DE BRITANIA, Nº. 6,  
PARCELA 02, LA CONDOMINA, CLAVE VU, GRADO 1A.  
PLAYA SAN JUAN – ALICANTE

**PROMOTOR: RESIDENCIA ANSALDO DOS, S.L.**



Arquitectura  
Ingeniería  
Urbanismo  
Tel.905459097



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

# MEMORIA

Fuster  
Arqui  
tectos  
SL

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

G. Selva, 2  
Tel.965459097  
Fax.966613200  
03206  
ELCHE  
Alicante

ajf

e mail: ojfusterarquitectos.es

### **ESTUDIO DE DETALLE**

Por encargo de RESIDENCIA ANSALDO DOS, S.L., rep. por DANIEL BRIZ ENA, procedo a la redacción del Estudio de Detalle que corresponde a la parcela con Clave VU, Grado 1A, situada en Avda. Ansaldo, nº. 9, esq. a C/. De Britania, nº. 6, Parcela nº. 02, La Condomina, Playa San Juan, Alicante.

Está definida esta parcela por los siguientes linderos: Norte, C/. De Britania, nº. 6; Sur, parcela nº. 3; Este, Avda. Ansaldo, nº. 9 y Oeste parcela nº. 1.

La parcela corresponde a la Clave VU, Grado 1A, con uso predominante de vivienda unifamiliar aislada o adosada.

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

El objeto del Estudio de Detalle es el de aplicar el uso permitido en las Normas Urbanísticas de P.G.O.U., de Condiciones Generales de Usos Dotacionales que se refleja en el Artículo 100 de dichas Normas dentro de la Clave VU-1A. Siempre y cuando este sea en edificio exclusivo.

El presente Estudio de Detalle pretende que la edificabilidad de la parcela en cuestión sea de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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 una Residencia para Ancianos Válidos.

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

### JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

Según La Normativa del Plan General, se permite este tipo de uso en la Clave VU-1A, 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 VU-1A.

### PARÁMETROS GENERALES:

- Suelo Urbano – Clave VU Grado 1A.
- Parcela mínima: 1.200 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 25 m.
- Ocupación máxima: 25%
- Edificabilidad máxima en Grado 1A: 0,375 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima en Grado 1A para uso dotacional: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (por aplicación del art. 100 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante).
- Retranqueos: 10 m. a fachada.  
5 m. a fondo y laterales.
- Altura máxima: 3 plantas y 10,00 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. Dos plantas de pisos:
4. Planta Torreón: Su ocupación no puede exceder del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

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.

PARAMETROS ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA "A":

- Sup. Parcela:..... 1.252,20 m2.
- Ocupación máxima: 25%..... 313,05 m2.
- Edificabilidad máxima: 0,75 m2 útiles/m2. 939,15 m2 útiles. (por aplicación del art. 100 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante).
- \* - Altura máxima edificación:..... 3 plantas / 10,00 m.
- Retranqueos:..... Fachada 10,00 m.  
Fondo y lateral 5,00 m.

\* 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 Plan General.

RESTO DE MANZANA ZONAS "B" Y "C"

"B": Suelo Urbano, Clave VU, Grado 1A, se mantienen los parámetros urbanísticos vigentes en el P.G.M.O.U.

"C": Plan Parcial Castillo de Ansaldo, Sector P.P. I/5.

Suelo Urbano – Clave, vivienda colectiva E.A.

Se mantienen los parámetros urbanísticos vigentes en el Plan Parcial Castillo de Ansaldo, Sector P.P. I/5.

MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA GARANTIZAR LA PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL.

Puesto que la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, no está calificada como dotacional, en aplicación del acuerdo de la Comisión Municipal de Urbanismo del 5 de Febrero de 2.002, serán de aplicación 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.

Alicante, Marzo de 2.004

EL ARQUITECTO



Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 14 DIC. 2004



# PLANDS

Fuster  
Arqui  
tectos  
S.L.

C/. Clara  
Campeamor, 7AC  
esq. a C/. Enos.

G. Selva, 2

Tel.965459097

Fax.966613200

03206

ELCHE

Alicante

ajf

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









