

Nº DE REGISTRO E2007002404
FECHA DE ENTRADA 22/02/2007

43-05

Dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su
sesión del día 11 de abril de 2007.

El Secretario de la Comisión,


Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión ordinaria de
17 de abril de 2007.

El Secretario General del Pleno,


Carlos Arteaga Castaño.



ESTUDIO DE DETALLE: MANZANA COMPENDIDA ENTRE LAS CALLES AVDA. ANSALDO, C/ DE BRITANIA, AVDA. DEPORTISTA
PROMOTOR: MIRIAM BLASCO, GLORIETA DEPORTISTA SERGIO CARDELL Y AVDA. HISTORIADOR VICENTE RAMOS
SITUACION: c/. BRITANIA Nº4 Y AVDA. DE ANSALDO Nº7, PARCELAS Nº1 Y Nº3 - PLAYA DE SAN JUAN - ALICANTE
ARQUITECTO: FRANCISCO FUSTER SELVA

Fuster
Arqui
tectos
S.L.

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


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 C/. DE BRITANIA, Nº. 4 Y AVDA. DE ANSALDO, Nº. 7,
PARCELAS 1 Y 3, LA CONDOMINA, PLAYA SAN JUAN – ALICANTE

PROMOTOR: RESIDENCIA VILAFRANQUEZA, S.L.



Arquitectura

Ingeniería

Urbanismo

Tel.965450097

a.jf@fusterarquitectos.es



e-mail:

INDICE

- 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 2.- PLANOS
- 3.- INFORME PERICIAL



Arquitectura
Ingeniería
Urbanismo
Tel.905459097



e mail: aif@fusterarquitectos.es

e mail:

MEMORIA



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

G. Setra, 2

Tel.965459097

Fax.966613200

03208

ELCHE

Alicante



+ más: ajf@fusterarquitectos.es

ESTUDIO DE DETALLE

Por encargo de RESIDENCIA VILLAFRANQUEZA, S.L., rep. por JOSE ANTONIO RICO GIL, procedo a la redacción del Estudio de Detalle, cuyo ámbito es la manzana situada entre las Calles Avda. Ansaldo, C/. De Britania, Avda. Deportista Miriam Blasco, Glorieta Deportista Sergio Cardell y Avda. Historiador Vicente Ramos y que las determinaciones relativas a las condiciones de volumen solo afectan a la parcela situada en C/. De Britania, nº. 4 y Avda. de Ansaldo, nº. 7, Parcelas 1 y 3, La Condomina, Playa San Juan, dicha parcela se pretende destinar a una Residencia para Ancianos Validos.

Actualmente la parcela corresponde a la Clave VU1A con uso predominante de vivienda unifamiliar aislada o adosada.

Está definida esta parcela por los siguientes lindes; Norte, Parcela nº. 2; Sur, parcelas nº. 6, 7 y 8; Este, Avda. Ansaldo y Oeste C/. De Britania.

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 m²/m², tal como indica la Normativa del P.G. 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 m².
- Fachada mínima: 25 m.
- Ocupación máxima: 25%
- Edificabilidad máxima en Grado 1A: 0,375 m²/m².
- Edificabilidad máxima en Grado 1A para uso dotacional: 0,75 m²/m². (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 "B":

- Sup. Parcela:..... 5.674,78 m2.
- Ocupación máxima: 25%..... 1.418,70 m2.
- Edificabilidad máxima: 0,75 m2 útiles/m2. 4.256,08 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 "A" Y "C"

"A": Suelo Urbano.

Uso dotacional admitido: Dotaciones en edificio exclusivo.

Tiene aprobado un estudio de detalle por acuerdo del Ayuntamiento, pleno de 14 de Diciembre de 2.004, por el que se atribuyo también una edificabilidad de 0,75 m2 útiles/m2 parcela neta destinada a la construcción de una Residencia para Ancianos Validos.

"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 PGMU 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, Febrero de 2.007

EL ARQUITECTO



Dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo en su sesión del día 11 de abril de 2007.
El Secretario de la Comisión.



Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión ordinaria de 17 de abril de 2007.
El Secretario General del Pleno.



Carlos Artaleja Castaño.

PLANOS



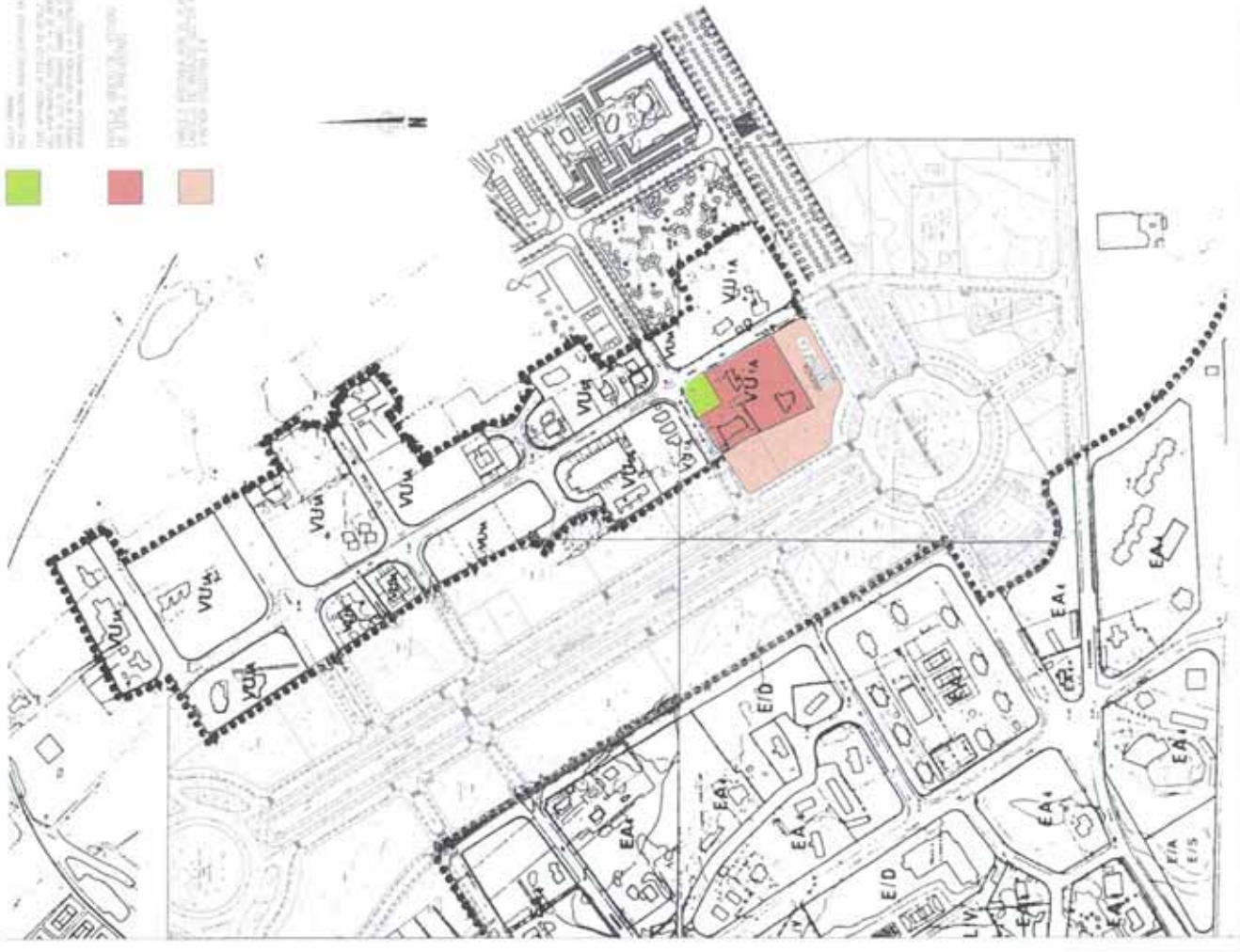
C/. Clara
Campoamor, 7AC
esq. a C/. Iños.

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



e mail: ajf@fusterarquitectos.es

-  ZONA VERDE: ÁREAS VERDES Y ESPACIOS VERDES
-  ZONA RESIDENTIAL: VIVIENDAS DE ALTA DENSIDAD
-  ZONA RESIDENTIAL: VIVIENDAS DE BAJA DENSIDAD



Declaramos favorablemente por la Comisión de Urbanismo, en su sesión del día 17 de abril de 2007.
El Secretario de la Comisión



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión ordinaria de 17 de abril de 2007.
El Secretario General del Plano



ESTUDIO DE DETALLE: MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES AVDA. ANSALDO, C/ DE BRITANIA, AVDA. DEPORTISTA MURJAN BLASCO GABRIETA DEPORTISTA, SERGIO CARRELL Y AVDA. HISTORIADOR VICENTE RAMOS	
-PLANO DE INFORMACION	ESCALA: 1:5000
-EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL PGMOU	FECHA: FEBRERO 2007
PROMOTOR: RESIDENCIA VILLAFRANQUEZA SL	
SITUACION: C/ BRITANIA Nº4 Y AVDA. DE ANSALDO Nº7 PARCELAS Nº 1 Y Nº 3- LA CONDOMINA - PLAYA DE SAN JUAN- ALICANTE	
ARQUITECTO: FRANCISCO FUSTER SELVA	
Nº 1	

Fuster Arquitectos
C/ Clara Campoamor, 7A C
03001 Alicante
Tel: 965 450007 Fax: 966613500
E: info@fuster.com



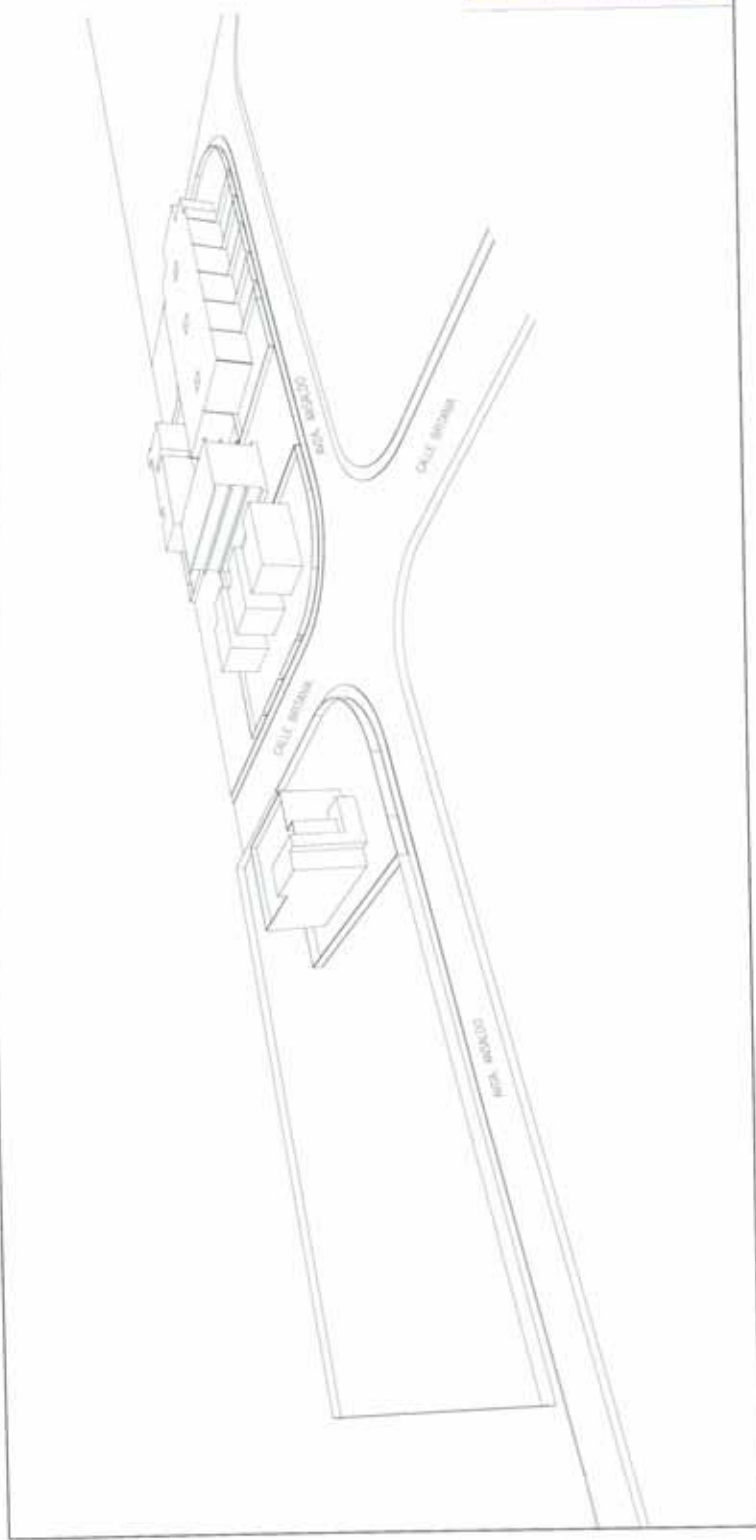
El presente documento es propiedad de Fuster Arquitectos, S.L. y no puede ser reproducido, copiado, distribuido o utilizado sin el consentimiento escrito de Fuster Arquitectos, S.L. Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

Escuela de Arquitectura de la Universidad de Chile
 Av. Santa María 0444, Santiago, Chile
 Teléfono: (56 2) 234 4200
 E-mail: info@arquitectura.uchile.cl



Escuela de Arquitectura de la Universidad de Chile
 Av. Santa María 0444, Santiago, Chile
 Teléfono: (56 2) 234 4200
 E-mail: info@arquitectura.uchile.cl

[Signature]
 Director de la Escuela de Arquitectura
 Universidad de Chile



ESTUDIO DE DETALLE - ESCALA: 1:500 ESCALA: 1:500 PROMOTOR: ESCUELA DE ARQUITECTURA DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE SITUACIÓN: AV. SANTA MARÍA 0444, SANTIAGO, CHILE INICIA: 11 DE JUNIO DE 2007 FIN: 11 DE JUNIO DE 2007	
PROMOTOR: ESCUELA DE ARQUITECTURA DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE	FECHA: FEBRERO 2007
SITUACIÓN: AV. SANTA MARÍA 0444, SANTIAGO, CHILE	ARQUITECTO: FRANCISCO FUSTER SELVA
INICIA: 11 DE JUNIO DE 2007 FIN: 11 DE JUNIO DE 2007	Nº 3

Avda. Ansaldo



PROYECTO A

PROYECTO A
 PLAN DE ORDENACION URBANA
 DEL TERRITORIO URBANO DE LA CIUDAD DE MADRID
 PARA EL QUE SE HA HECHO UNA DECLARACION DE INTERES PUBLICO PARA SU ADOPTACION Y MODIFICACION DEL PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID

PROYECTO B
 PLAN DE ORDENACION URBANA
 DEL TERRITORIO URBANO DE LA CIUDAD DE MADRID

OPORTUNIDAD: PROYECTO A
 SUPLENTE: PROYECTO B
 PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID
 PARA EL QUE SE HA HECHO UNA DECLARACION DE INTERES PUBLICO PARA SU ADOPTACION Y MODIFICACION DEL PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID

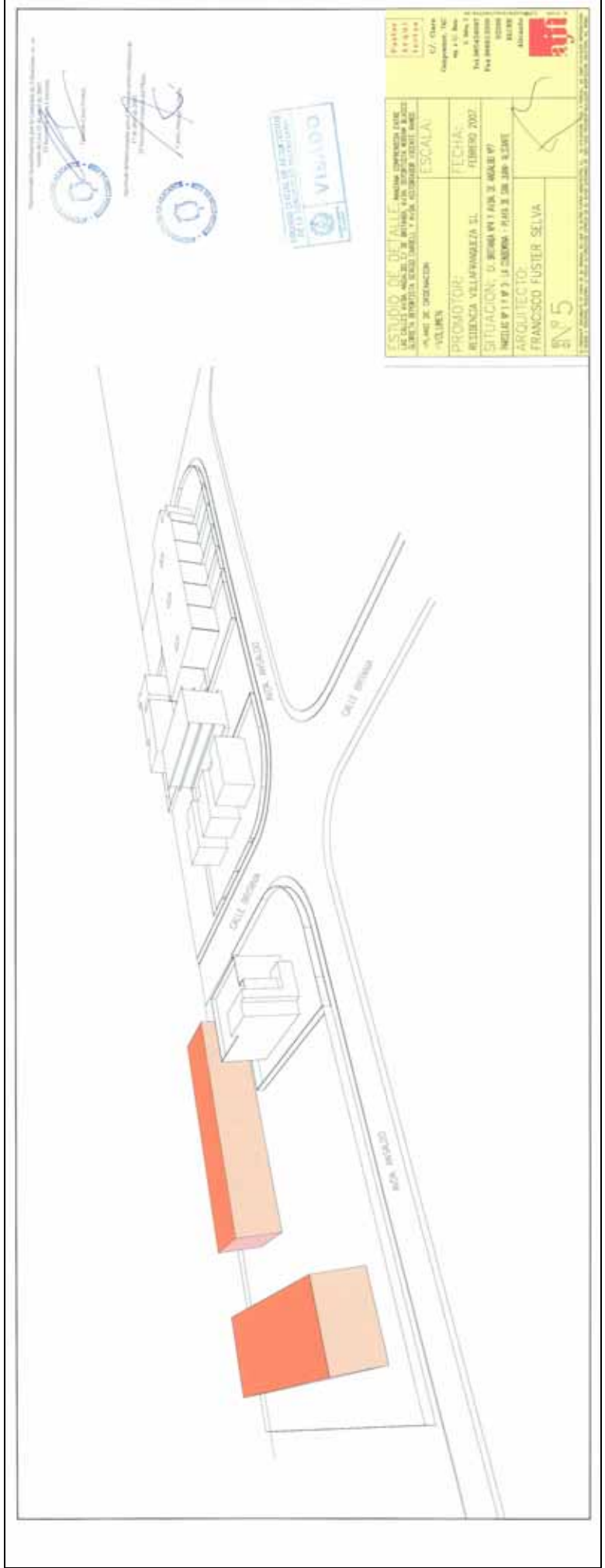
REVISADO POR: [Firma]
 INGENIERO DE OBRAS
 INGENIERO DE OBRAS


PROYECTO A
 PLAN DE ORDENACION URBANA
 DEL TERRITORIO URBANO DE LA CIUDAD DE MADRID

PROYECTO B
 PLAN DE ORDENACION URBANA
 DEL TERRITORIO URBANO DE LA CIUDAD DE MADRID




ESTUDIO DE DETALLE		AUTORIA: COMISION DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID	
PLANO DE ORDENACION	ESCALA: 1:300	AUTORIA: COMISION DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID	
PROMOTOR:	FECHA:	AUTORIA: COMISION DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID	
RESUMEN DE LA PROYECTA	FEBRERO 2007	AUTORIA: COMISION DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID	
SITUACION: D. BARRIO W1 Y W2 DE MADRID		AUTORIA: COMISION DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID	
PROYECTO: PLAN DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID		AUTORIA: COMISION DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID	
ARQUITECTO:		AUTORIA: COMISION DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID	
FRANCO FUSIER SELVA		AUTORIA: COMISION DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID	
Nº 4		AUTORIA: COMISION DE ORDENACION URBANA DE LA CIUDAD DE MADRID	





 Francisco Fuster Selva

 Arquitecto



 Francisco Fuster Selva

 Arquitecto



 Francisco Fuster Selva

 Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE INSTALACION DE UNIDAD DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN EL PUEBLO DE CALLE VILLALDO, CANTON VILLALBA, PROVINCIA VILLALBA, GUAYAS, ECUADOR.		ESCALA: 1:500
PROMOTOR: RESIDENCIA VILLALBA	FECHA: FEBRERO 2002	
SITUACION: U. BARRIO VILLALBA DE CALLE VILLALDO	ARQUITECTO: FRANCISCO FUSTER SELVA	
VOLUMEN: 1:500	Nº 5	

Este documento es propiedad de Francisco Fuster Selva. No se permite su reproducción total o parcial sin el consentimiento escrito del autor.

INFORME PERICIAL



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

G. Selva, 2
Tel.965459097
Fax.966613200

03206
ELCHE
Alicante



e-mail: a/f@fusterarquitectos.es

**INFORME PERICIAL
ESTADO DE ARBOLADO EN PARCELA SITA
EN C/BRITANIA Nº 4 Y AVDA, ANSALDO Nº 7
TERMINO MUNICIPAL: ALICANTE**

**FECHA:
JUNIO 2.006**

D. Enrique Falcó Verdú, Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado número 353 del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Alicante, y residencia en Elche.

Requerido a instancias de RESIDENCIA VILAFRANQUEZA, S.L., me persono en la finca situada en Cl. de Britania, nº. 4 y Avda. Ansaldo, nº. 7, Parcelas 1 y 3, La Condomina, Clave VU, Grado 1A, Playa San Juan, Alicante, y paso a emitir el siguiente:

INFORME:

Los jardines objetos del informe han sido estudiados y se corresponden con plantaciones de unos 20-30 años de edad y que se componen de tres partes:

1. Cipreses (*Cupresus sempervirens*) en torno al vallado.
2. Árboles frutales como limonero (*Citrus lemon*), naranjo (*Citrus aurantium*) y Almendro *amygdalus comunis*.
3. Arbolado variado (*Ficus elástica*, *pinus halepensis*, *pinus canariensis*, *pinus pinea*, *phoenix dactilifera*, *phoenix canariensis*, *whasgtonia filifera*, , *olea europaea*, *parkinsonia aculeata*, *populus boleana*, *morus alba*, *ceratania siliqua*, *yucca elephanties*)

Estos vienen reflejados en plano adjunto, su situación y fotografías.

"Ninguna de las especies existentes guarda los parámetros ni por tipo de especie, ni por porte, para considerarse planta ejemplar".

Y para que así conste donde convenga, emito el presente informe en Alicante a veinte de Junio dos mil seis.



