

3883/98

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE  
VOLUMENES DE UN SOLAR SITO EN C/ RAFAL,  
C/ PONTEVEDRA Y C/ CIUDAD REAL**

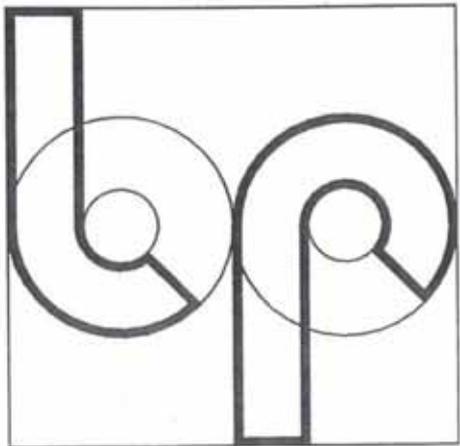
**PROMOTOR:** ASOCIACION DE PADRES AUTISTAS DE  
LA COMUNIDAD VALENCIANA rep. por  
D<sup>a</sup> Carmen Lopez Revuelta

**SITUACIÓN:** c/ Rafal, c/ Pontevedra, Avda. Doctor Jimenez  
Diaz, c/ Miraflor y c/ Ciudad Real

**LOCALIDAD:** ALICANTE

**FECHA:** MAYO DE 1.998.

**EQUIPO TECNICO REDACTOR:**  
LABORATORIO DE PROYECTOS, S. L. rep. por  
D. JESUS QUESADA POLO - Arquitecto  
D. JULIO TURMO DE PADURA - Arquitecto



laboratorio  
de proyectos



## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE UN SOLAR SITO EN C/ RAFAL, C/PONTEVEDRA Y C/ CIUDAD REAL DE ALICANTE

### 1.- ANTECEDENTES

#### 1.1.- DATOS DE PARTIDA

##### 1.1.1.- Encargo :

Estudio de Detalle para la Ordenación de volúmenes

##### 1.1.2.- Promotor :

Asociación de Padres de Autistas de la Comunidad Valenciana con CIF nº G-0377635., representada por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Carmen López Revuelta con DNI nº. 21.399.901, con domicilio a efectos de notificaciones en C/Foguerer José Romué s/n, 03005 ALICANTE.

##### 1.1.3.- Datos del Ámbito de Actuación :

Manzana sita en Alicante, B<sup>o</sup> de San Blas, entre las calles: Rafal, Pontevedra, Avda. Doctor Jiménez Díaz, C/Miraflor y C/Ciudad Real.

##### 1.1.4.- Fecha :

Febrero de 1.998

##### 1.1.5.- Equipo Técnico Redactor :

LABORATORIO DE PROYECTOS, S.L., representada por D. Jesús Quesada Polo y D. Julio Turmo de Padura, arquitectos, con CIF nº: B-03.470.796, 03003 ALICANTE.

##### 1.1.6.- Antecedentes :

Con fecha Julio de 1.997 se redactó a petición de la Asociación de Padres de Autistas de la Comunidad Valenciana, Proyecto Básico para la implantación en Alicante, de un edificio destinado a Centro-Residencia y Centro de Día Ocupacional (Talleres) para personas con rasgos autistas, en una parcela, cedida por el Ayuntamiento de Alicante a la Asociación de Padres de Autistas de la Comunidad Valenciana, con la que se formuló un convenio para la realización y financiación de las obras.

Dadas las características de diseño propias de este centro, conforme al proyecto educativo, la edificación proyectada se realiza fundamentalmente en planta baja.

## 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

El ámbito del Estudio de Detalle, comprende un área de suelo urbano sita en Alicante entre las calles Rafal, Pontevedra, Ciudad Real, C/Miraflor y Avda. Doctor Jiménez Díaz, con una superficie de 86.625 m<sup>2</sup> aproximadamente. Sin embargo el área que este Estudio de Detalle modifica respecto al planeamiento vigente es de 8.796 m<sup>2</sup> y sus lindes son los siguientes:

Al Norte : Zona Verde  
 Al Oeste: Comunidades de Propietarios  
 Al Este: Guardería "Rayuela"  
 Al Sur: C/Pontevedra y C/Rafal

### 2.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es la modificación de volúmenes en cuanto a la posibilidad de una mayor ocupación en planta, motivado por el propio uso de las obras que se realizan, no alterando el resto de condiciones y ajustar la alineación de la calle Rafal en su enlace con la C/Pontevedra, en el ámbito de la parcela cuya modificación se pretende.

Manteniendo en el resto del ámbito las condiciones de volumen vigentes en el P.G. de Alicante.

### 2.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (PARCIAL)

#### 2.3.1.- Según el P.G.O.U.

En la zona que se modifican las condiciones conforme al P.G.M.O. de Alicante, el área de actuación está clasificada como **suelo urbano** y con calificación de **equipamiento docente (E/D)**.

El artículo 100., de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. establece:

*" 1.- Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán, como norma general, las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentra. Si no se hallan enclavadas en zonas con normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta Grado 2 (EA2).*

*Si las citadas condiciones no resultarán adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, atendiendo a los siguientes criterios.*

- a) *No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y grado en que se haya de situar el equipamiento. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útil, si podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Todas ellas expresadas en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útiles). Asimismo podrá incrementarse hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación de la normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2).*
- b) *Las obras de edificación destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva, haciendo abstracción de las condiciones de volumen establecidas en las Normas particulares de la zonas, salvo el relativo a la edificabilidad máxima permitida para la zona y grado en que se emplacen, y ello sin perjuicio de las excepciones contempladas al respecto en el apartado anterior.*



- c) *Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes como consecuencia de la sujeción a estas flexibilizaciones tipológicas.*

2.- *La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrán realizarse en las siguientes condiciones:*

- a) *Si la parcela está calificada para destinarse a uno uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional que esté dentro del mismo grupo, según las clasificaciones que se detallan más adelante.*
- b) *Si la parcela no está calificada para uso dotacional, éste podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona".*

El resto de la manzana que comprende el ámbito global del Estudio de Detalle tiene asignada la zona Edificación Abierta grado 3 (EA3).

Las condiciones generales de edificación para el área con calificación E/D se rige por las condiciones de la zona de Edificación Abierta grado 3 (EA3) del art. 141 de las NN.UU., cuyos paramentos de volumen son :

- 1) Retranqueos : A alineaciones ( para uso distinto vivienda ) : OM  
A resto linderos :  $\frac{1}{3} h > 3 \text{ m}$ .
- 2) Separaciones entre edificios :  $\frac{2}{3} ( h_1 + h_2 / 2 )$
- 3) Ocupación : 50%
- 4) Edificabilidad :  $0,72 \text{ m}^2 \text{ útil/m}^2 \text{ suelo}$  (criterios art. 54.2 NN.UU.)
- 5) Altura edificación : 10 plantas.

#### 2.4.- CONDICIONES QUE MODIFICA EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle en cuanto a la **Ordenación de volúmenes** no altera el contenido del art. 100 y del art 141. ,de las NNUU solo el que se refiere al apartado 3. **Ocupación** del epígrafe anterior en donde debido a las condiciones impuestas por el desarrollo de la actividad que se pretende realizar la ocupación será del 60% por lo que los paramentos de las condiciones de volumen para la zona que este Estudio de Detalle modifica en sus ámbitos serán:

- 1) Retranqueos: A alineación (uso docente-asistencial) : OM  
A lindes :  $> \frac{1}{3} h > 3 \text{ m}$ .
- 2) Separación entre edificios:  $> \frac{2}{3} ( h_1 + h_2 ) / 2$
- 3) Ocupación : 60 %
- 4) Edificabilidad :  $1,0 \text{ m}^2 \text{ útiles /m}^2 \text{ suelo}$
- 5) Alturas: 10 plantas.

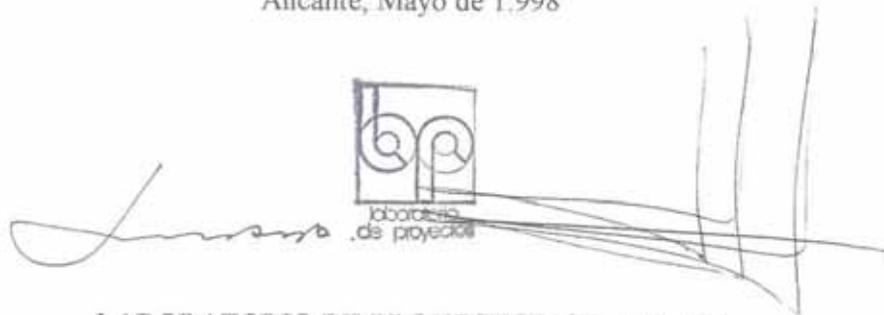
En cuanto al reajuste de alineaciones queda reflejado en el plano nº:2 de este Estudio de Detalle, procediendo a una regularización de la calle Rafal y no disminuyendo globalmente, la superficie de destino público.

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Conforme al art. 6 d) del vigente P.G.O.U. de Alicante, así como al art. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), el documento pertinente para la ordenación de volúmenes y reajuste de alienaciones como instrumento de ordenación complementario es el Estudio de Detalle, como es el caso que nos ocupa.

Su procedencia nace en virtud del art.100.1 del P.G.O.U.

Alicante, Mayo de 1.998



LABORATORIO DE PROYECTOS, S.L. rep. por  
D. Jesús Quesada Polo y D. Julio Turmo de Padura  
- Arquitectos -



Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-

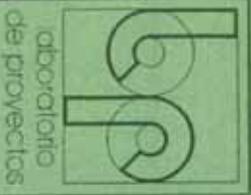
#### PLANOS :

- Situación y Ámbito global ( 1/4.000 )
- Ámbito del área objeto de modificación ( 1/500 )
- Modificación alineación ( 1/500 )

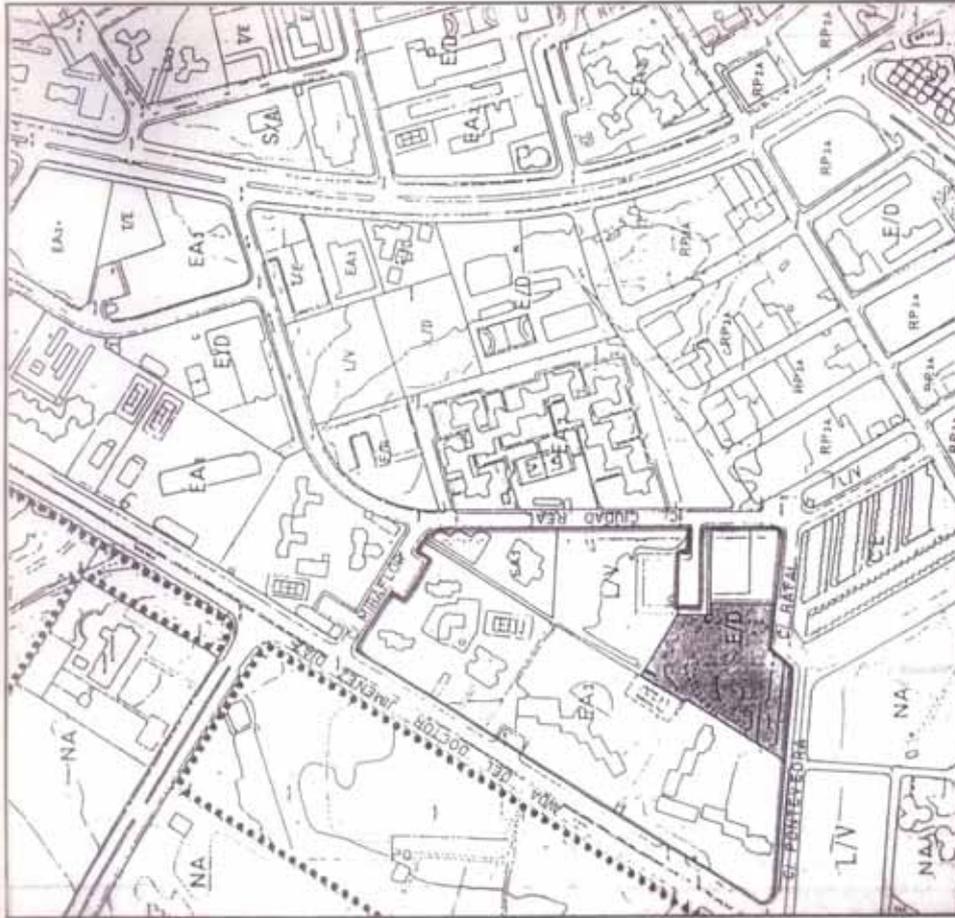
amiento en sesión de  
13 SET. 1998

EL SECRETARIO GENERAL





# PLANOS




**EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**  
**OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL**  
**SERVICIO DE CARTOGRAFIA**

**SOLICITUD DE CESION**  
 TERRENOS PROPIEDAD GENERALITAT VALENCIANA  
 L.P. 1/83 PROS. 1974  
 C.C. GRAFICS  
 F.C. : MARTIN JUAN J. FLORES

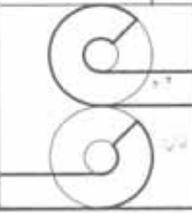
**PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA**  
**DESTINADA A EQUIPAMIENTO DOCENTE**

DIBUJO I M. SEGARRA REF AR PL FEBRERO 1993 ESCALA 1/4.000

PLANO N° **1**



**JESUS QUESADA POLO**  
**JULIO TURMO DE PADURA**  
**ARQUITECTOS**



EXPEDITE PL - 38  
 FECH FEBRERO 1998  
 LABORATORIO DE PROYECTOS, SL - c/Arzobispo Loaces, n 12. Entlo. -03003-ALICANTE GENERAL  
 Telefonos: 5131131. Fax: 5126388

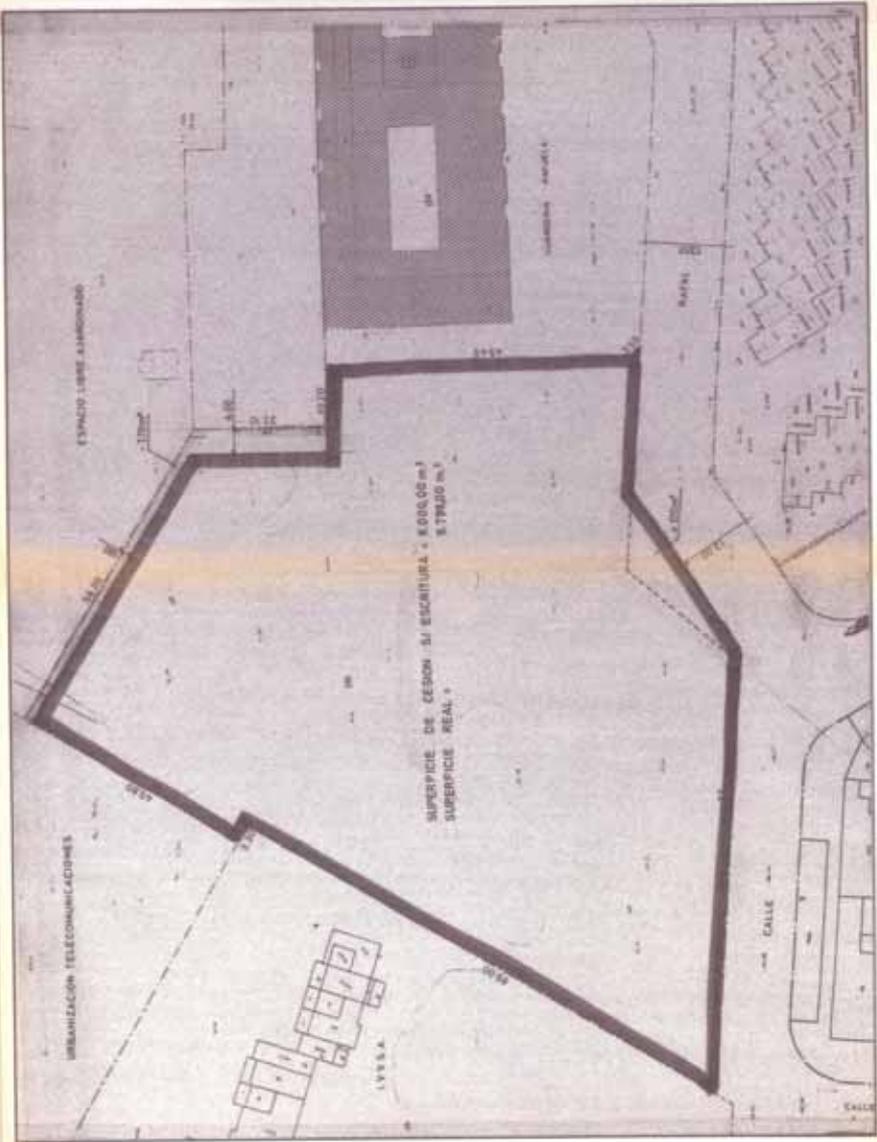
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VALIMIENTOS EN UN SOLAR SITO EN c/RAFAEL, c/PONTEVEDRA Y c/CIUDAD REAL DE ALICANTE del Excmo. Ayuntamiento de Alicante  
 PRESENTA por 1/4000

SITUACION Y AMBITO GLOBAL **18 SET. 1998**

EL SECRETARIO GENERAL  
 ASOCIACION DE PADRES DE AUTISTAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
 c/RAFAEL, c/PONTEVEDRA Y c/CIUDAD REAL DE ALICANTE

JUN 1998  
 FOLIO 1





		<b>JESUS QUEBADA POLO</b> <b>JULIO TURMO DE PADURA</b> <b>ARQUITECTOS</b>		
PL - 38	FEBRERO 1998	LABORATORIO DE PROTECCION S.L. - C/ARZOBISPO LARREA, 4 IN. 03013-03003-ALICANTE Teléfono: 96511 0000 Fax: 96511 0001		
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES Y DE UN SOLAR SITIO EN CARAFAL, C/PONTEVEDRA Y C/CIUDAD REAL DE ALICANTE		Volumen: 17500 m <sup>3</sup>	Aprobado: 18 SEPT 1998	
MODIFICACION DE ALINEACIONES		MAYO - 1998	EL SECRETARIO	
ASOCIACION DE PAÑOS DE NOTIAS DE LA COMENDAD VALENCIANA		C/REAL, 6 PONTEVEDRA 1 CIUDAD REAL DE ALICANTE		