

EXPTE: 2431/00
ESTUDIO DE DETALLE
INSTITUTO
OFTALMOLÓGICO
DE ALICANTE

EXPTE: 2431/00
ESTUDIO DE DETALLE
INSTITUTO
OFTALMOLÓGICO
DE ALICANTE
COPIA AYUNTAMIENTO



PÉREZ-GUERRAS
ARQUITECTOS & INGENIEROS

ESTUDIO DE DETALLE

AVDA. DE DENIA
C/. JAIME GALIANA
C/. CRUZ DE PIEDRA
C/. HERMANOS ALVAREZ QUINTERO

... se ha definitivamente por el
Plano del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de ... 16 SEP. 2003 ...
y Decreto n.º ... 3975 ... / ...
de ... 11 NOV. 2003 ...

PROMOTOR:
CLUB DE INVERSIONES INMOBILIARIAS E INTERIORISMO, S.L.





INDICE DE MATERIAS

- 0.0 INDICE DE MATERIAS

- 1.0 DOCUMENTACION

- 1.1 MEMORIA INFORMATIVA

- 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.0 PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

- P.I.1 PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO. 1:10.000
- P.I.2 PLANO DE CALIFICACION. 1:4.000
- P.I.3 PLANO DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. 1:2.000
- P.I.4 PLANO DE DELIMITACION DE LA PARCELA OBJETO DE RECALIFICACION DENTRO DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL. 1:2.000 Y 1:500
- P.O.1 PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES. DELIMITACION DEL SÓLIDO CAPAZ. 1:2.000 Y 1:500
- P.O.2 PLANO DE USOS PORMENORIZADOS. CONDICIONES DE LA EDIFICACION. 1:500
- P.O.3 PLANO DE USOS PORMENORIZADOS. ALINEACIONES Y DEFINICIÓN DEL SOLIDO CAPAZ. 1:500
- P.O.4 PLANO DE USOS PORMENORIZADOS. ANÁLISIS GRAFICO DE VOLUMENES. S/E



MEMORIA INFORMATIVA

1.- Antecedentes

El presente Estudio de Detalle se redacta en virtud del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante de 1987 y vigente en la actualidad (Artículo 100.1).

2.- Promotor del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle es de iniciativa particular y esta promovido por la mercantil CLUB DE INVERSIONES INMOBILIARIAS E INTERIORISMO, S.L., en su condición de propietaria de los terrenos afectados por el presente documento, y con domicilio en la Avenida de Denia, nº 111, 03015, de Alicante y con C.I.F. nº.: B-03866803.

3.- Documentación

El presente Estudio de Detalle se desarrolla, según lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de Noviembre), en su Sección 5ª, artículo 26 - Estudio de Detalle- y Sección 6ª, artículo 27-Documentación de los Planes- Párrafo A) y F), y lo dispuesto en los Artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, mediante los documentos enumerados en el Índice anterior.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del presente Estudio de Detalle es la formalización del documento técnico requerido por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en su Artículo 100, punto 1 para proceder a la modificación de las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en la que se encuentra situada la parcela objeto de este documento, siendo dichas determinaciones a modificar las fijadas en el Capítulo 8º, Artículos 151 al 157, (Vivienda Unifamiliar, Clave VU), y que se indican a continuación.

La finalidad última de proceder a la tramitación del presente documento urbanístico es el posibilitar la ampliación de las edificaciones actualmente existentes en la parcela de referencia, para lo cual se requiere la modificación de alguna de las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona correspondiente a la Clave VU (Vivienda Unifamiliar), fijadas desde el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, y todo ello en aplicación de la normativa establecida desde el propio Plan General de Alicante y con los criterios fijados en el arriba indicado Artículo 100 1 a) de dicho Plan General.

La determinación establecida desde el mencionado documento de planeamiento general relativa a la zona en que se encuentra enclavada la parcela objeto del Estudio de Detalle (Clave VU), y que se varía por medio del presente documento, es la Edificabilidad Máxima de la parcela, pasando de 0'375 m²/m² (Edificabilidad Máxima para Clave VU, Grado 1, según Artículo 153, punto 3 del P.G.M.O.) a 0'75 m²/m² (Edificabilidad Máxima para zonas de Vivienda Unifamiliar, según Artículo 100, punto 1, apartado a) del P.G.M.O.)

El resto de las condiciones de ordenación de la edificación, fijadas en el Capítulo 8º, artículos 151 a 157 del Plan General, que son de aplicación, y que se exponen más adelante, no se modifican.



2.- Ámbito del Estudio de Detalle

De conformidad con lo regulado en el artículo 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el ámbito del presente Estudio de Detalle es la Manzana delimitada por las calles Avenida de Denia, Jaime Galiana, Cruz de la Piedra y Hermanos Álvarez Quintero. Dicho ámbito viene señalado en el Plano P.1.3., del Ámbito del Estudio de Detalle.

La parcela afectada por las determinaciones del presente documento se encuentra ubicada dentro del ámbito del Estudio de Detalle señalado anteriormente, describiéndose los terrenos afectados en el punto siguiente.

3.- Descripción de los terrenos

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, se sitúa en la Partida de la Condomina, también conocida como Partida Orgegia; en el número 111 de la Avenida de Denia del término municipal de Alicante, dentro de la zona residencial (unifamiliar fundamentalmente) conocida como Vistahermosa de la Cruz. Dicha parcela dispone de acceso desde las calles Cruz de Piedra y Jaime Galiana, y linda con otras parcelas, así como con la Avenida de Denia, aunque no tiene acceso desde ella.

La indicada parcela linda por el norte con la calle Jaime Galiana y con propiedad del señor Chacón y otros; por el sur con la calle Cruz de Piedra; por el este con la Avenida de Denia y por el oeste con propiedad de D. Eladio Rubio Requena.

La superficie total de la parcela es de 4.653 m², según datos recogidos en medición topográfica.



Hay que destacar que la parcela tiene una superficie superior a 1.200 m², satisfaciendo por tanto las directrices fijadas en el P.G.M.O. de Alicante para la calificación VU 1 A (Vivienda Unifamiliar Grado 1 Nivel A).

La situación de la parcela es muy adecuada para su uso como dotacional sanitario por estar junto a una de las vías principales de acceso a Alicante.

4.- Justificación de la propuesta de ordenación general

La disposición de los volúmenes en la parcela no se modifica, pues se trata de una ampliación de las instalaciones existentes, dentro del espacio delimitado por el retranqueo obligatorio a viales y linderos, que marca el P.G.M.O. de Alicante para las edificaciones que se construyan en la zona urbanística con este tipo de calificación.

La parcela que comprende el ámbito territorial del presente documento posee la calificación de VU 1 A en el P.G.M.O. de Alicante, estando regulados los parámetros urbanísticos aplicables a las mismas en el Capítulo 8º, Artículos 151 a 157, del indicado Plan General.

A las mencionadas parcelas les son aplicables las condiciones relativas a las Viviendas Unifamiliares (Clave VU), en Grado 1 y Nivel A, siendo dichas condiciones las siguientes, según el articulado del Plan General de Alicante (Artículos 151 a 157).

Artículo 151.2 Delimitación y caracterización:

"El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación aislada o adosada".

Artículo 152.2 Condiciones de parcelación



"Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos:

En Grado 1: superficie de 1.200 m², fachada 25 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 25 m de diámetro."

Artículo 153. Condiciones de volumen

"Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 10 m en Grado 1.

Los retranqueos a los restantes linderos serán de 5'00 m en Grado 1.

La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 0'80 m, sin perjuicio de que se requieran mayores distancias en función de los huecos que a ellos se abran.

La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1.

La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: de 0'375 m²/m² en Grado 1.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m en Grado 1. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.



Se permite en todos los casos una planta sótano. Estas construcciones subterráneas deberán guardar las condiciones de tranqueo establecidas en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 154. Condiciones estéticas

La edificación no podrá disponer de elementos salientes en fachada sobre los espacios de tranqueo mínimos establecidos en el artículo anterior.

Los cerramientos dispuestos en la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m de altura.

Bajo ninguna circunstancia los cerramientos de la parcela podrá constituir muros de contención, ya sea por alteración de la topografía natural del terreno en los linderos o por ser el muro de cerramiento de plantas sótano y semisótano.

A los efectos del párrafo anterior se exceptúan los muros de contención que estuvieran contemplados en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente, que deberán tener un tratamiento acorde con el espacio urbano del que forma parte.

Artículo 155 Condiciones de calidad e higiene

En toda parcela, cualquiera que fuere su Grado, se dispondrá de un espacio libre de edificación de, al menos, 25 m² de superficie y 3'00 m de ancho, no ocupado por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

Artículo 157 Usos

El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar.



Como usos complementarios se admiten los siguientes:

Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.

Terciario-comercial: en edificio exclusivo

Terciario-oficinas: en edificio exclusivo

Industrial: en edificio exclusivo

Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

5.- Resumen de los parámetros urbanísticos aplicables

La Normativa vigente es el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

La Clasificación de los terrenos es la de Suelo Urbano.

La Ordenanza de aplicación es la recogida en el capítulo 8º, artículos 151 a 157:

Clave VU; Vivienda Unifamiliar

Grado 1

Nivel A

Las determinaciones de la ordenación de la edificación aplicables son las siguientes:

Parcela mínima: 1.200 m

Fachada: 25 m

Retranqueo a alineaciones: 10 m

Retranqueo a restantes linderos: 5 m

Ocupación máxima de parcela: 25%



Altura máxima: 10 m. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada.

Número de plantas máximo: 3 plantas. Se permite en todos los casos una planta sótano.

Uso característico: Residencial de vivienda unifamiliar.

Uso complementario: Dotaciones en edificio exclusivo.

Edificabilidad máxima: 0,75 m²/m² (Por aplicación del artículo 100 1. a))

Según tales determinaciones, para la parcela considerada en este Estudio de Detalle, resulta:

Uso Exclusivo de la Parcela = Dotacional

Superficie de Parcela Bruta = 4.653 m²

Edificabilidad = Superficie Parcela Bruta x coef. edificabilidad aplicable (m²/m²)

Edificabilidad Total Máxima = Superficie Total Bruta x 0,75 m²/m²

4.653 m² x 0,75 m²/m² = 3.489 m² útiles

Ocupación = Superficie Parcela Bruta x coef. de ocupación.

Ocupación Total máxima = 4.653 m² x 0,25 = 1.163 m²

EDIFICABILIDAD Y OCUPACION YA CONSUMIDA:

La edificación ya ejecutada y en servicio consume un total (edificio 1 y edificio 2) de 1.727'14 m² útiles y 548.37 m² de suelo.

EDIFICABILIDAD Y OCUPACION QUE RESTAN

EDIFICABILIDAD = 3.489 – 1.727'14 = 1.761'86 m² útiles.

OCUPACION = 1.163 – 548'37 = 614'63m².

A continuación se realiza un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General para la zona VU con uso residencial y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

CONDICIONES URBANISTICAS		
SEGUN P.G.M.O. de Alicante.		
CONCEPTOS	VALORES UNITARIOS	VALOR ACTUAL
USO CARACTERISTICO	Residencial	Residencial
USO COMPLEMENTARIO	Dotacional	Dotacional
PARCELA MINIMA	1.200 m ²	4.653 m ²
OCUPACION MAXIMA	25 %	1.163 m ² (máxima)
EDIFICABILIDAD	0,375 m ² /m ²	1.744 m ² (máxima)
ALTURA MAXIMA	3 plantas / 10 m	3 plantas / 10 m
RETRANQUEOS A VIAL	10 m	10 m
SEPARACION A LINDERO	5 m	5 m
SEGUN ESTUDIO DE DETALLE		
CONCEPTOS	VALORES UNITARIOS	VALOR ACTUAL
USO EXCLUSIVO PARCELA	Dotacional	Dotacional
PARCELA MINIMA	1.200 m ²	4.653 m ²
OCUPACION MAXIMA	25 %	1.163 m ² (máxima)
EDIFICABILIDAD	0,75 m ² /m ²	3.489 m ² (máxima)
ALTURA MAXIMA	3 plantas / 10 m	3 plantas / 10 m
RETRANQUEOS A VIAL	10 m	10 m
SEPARACION A LINDERO	5 m	5 m



6.- Justificación legal

El presente Estudio de Detalle basa su conveniencia en la necesidad de su tramitación para posibilitar la modificación del parámetro relativo a la edificabilidad máxima aplicable a la parcela afectada por el mismo, al poseer dicha parcela un uso dotacional de atención a la salud.

Así mismo, su necesidad se justifica en dar servicio, como dotación sanitaria que es, a la ciudad de Alicante.

La base legal del objeto del presente Estudio de Detalle, que consiste en la modificación de la Edificabilidad máxima aplicable a la parcela en cuestión, pasando de 0'375 m²/m² a 0'75 m²/m², se encuentra en los artículos 99, punto 1 y 100, punto 1, apartado a) del vigente Plan General de Alicante, en los que se indica lo siguiente:

Artículo 99 Concepto y clases de los usos dotacionales

Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.

Artículo 100 Condiciones generales de los usos dotacionales

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 resultaran 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.

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 m²/m² útil, si podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0,75 m²/m².

Al poseer la edificación actualmente existente un uso dotacional sanitario, le es de aplicación lo regulado en los artículos del P.G.M.O. de Alicante anteriormente indicados, adjuntándose copia de la Licencia de Actividad inicialmente concedida.

7.- Justificación de la necesidad y conveniencia del objeto del Estudio de Detalle.

El Instituto Oftalmológico de Alicante y la Fundación Jorge Alió fueron fundados en el año 1996 con la intención de crear en la ciudad de Alicante un centro de excelencia profesional en la especialidad médica de Oftalmología, en los campos asistencial, docente e investigador y surgiendo con una clara vocación de prestar un Servicio Público de atención a la salud centrado en la especialidad de la Oftalmología y Oncología.

Desde su creación, el centro ha seguido una larga trayectoria que ha situado al Instituto Oftalmológico de Alicante en un primer plano a nivel internacional, con numerosísimas aportaciones en el campo profesional y científico oftalmológico y oncológico.

La mencionada actividad ha generado un volumen asistencial, fundamentalmente a nivel quirúrgico y clínico, que ha llevado a la actual situación de saturación completa de las instalaciones sanitarias actualmente existentes, lo que ha conllevado la aparición de retrasos, de hasta seis meses, en la correcta prestación de los servicios y asistencia sanitaria



requerida por los pacientes, producidos como consecuencia de la colmatación de las distintas áreas y salas que se disponen, cuya necesidad de ampliación queda justificada con la finalidad de poder reordenar los espacios, organizar las tareas y dar cabida a todo lo que actualmente se realiza, para poder realizarlo dentro de un marco adecuado y para mantener el necesario nivel de calidad, la correcta prestación de los servicios requeridos por la actividad sanitaria que se presta en el Instituto Oftalmológico de Alicante y conseguir una atención de los pacientes sin demoras innecesarias.

Por lo que la necesidad de ampliación de la superficie del actual edificio, en el que se encuentran ubicadas las instalaciones requeridas para prestar el correcto servicio sanitario a la totalidad de pacientes, tanto nacionales como extranjeros, que acuden en demanda del servicio sanitario prestado en el mismo y, por lo tanto de la edificabilidad de la parcela sobre la que se encuentra construido el indicado edificio, se justifica con lo anteriormente expuesto, que se concreta en la necesidad de prestar un servicio sanitario de calidad, sin la existencia de innecesarias demoras que repercuten en los pacientes.

El incremento de edificabilidad iría destinada a la ampliación de las siguientes Áreas y Unidades:

Área Quirúrgica:

- Quirófano totalmente equipado
- Sala de urgencias con dotación quirúrgica básica
- Área de cirugía de alta tecnología para láser
- Área de recuperación de pacientes
- Área de hospitalización de día con sala de enfermería
- Unidad de observación postoperatoria
- Sala de espera de pacientes
- Sala de estar del personal quirúrgico
- Unidad de pruebas invasivas



Unidad de valoración pre-anestésica

Área clínica:

Boxes de consulta

Salas de exploración oftalmológica

Salas de espera

Sala de espera para pacientes especiales

Sala de estudio:

Biblioteca

Área de audiovisuales

Área destinada a la fundación Jorge Alió, dotándola de un Área Clínica para su empleo en las Campañas Sanitarias o de Ayuda Humanitaria

Área de recepción

Se acompaña al presente Estudio de Detalle una Memoria conteniendo una justificación y descripción más pormenorizada de las necesidades de ampliación de las instalaciones actualmente existentes, en la que se aprecia claramente que la ampliación esta destinada en su práctica totalidad a las Áreas Quirúrgica y Clínica.

8.- Cumplimiento de los requisitos exigidos en el Informe emitido por el Departamento de Planeamiento y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alicante relativo a las "Medidas complementarias para garantizar la permanencia del uso dotacional", aprobadas por la Comisión Informativa de Urbanismo, en su sesión celebrada el día 5 de febrero de 2002.

A) Justificación de la garantía de mantenimiento del uso dotacional

Tanto el edificio actual como la futura ampliación deberán mantener indefinidamente su actual uso dotacional.



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 presente Estudio de Detalle.

No se podrán conceder licencias municipales de ningún tipo si el objeto de las mismas fuera un cambio de uso distinto al dotacional, sin que se cumpla el requisito señalado en el párrafo anterior.

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.

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, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la condición de uso dotacional del edificio a los efectos informativos procedentes.

Al tratarse de la ampliación de un edificio ya existente de uso dotacional, se adjunta copia de la Licencia de Actividad inicialmente concedida.

B) Justificación del número de plazas de aparcamiento exigible

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle dispone de espacios previstos para su uso como aparcamiento, cumpliendo sobradamente la proporción de plazas mínimas indicadas en



el artículo 102. 3 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante, en el cual se exige, para los edificios destinados a equipamiento, la previsión de espacio suficiente para la dotación de, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles.

Por medio del presente documento se pretende incrementar, de conformidad con lo regulado en el P.G.M.O., la edificabilidad de la parcela afectada por el mismo, hasta los 3.489 m² útiles, por aplicación del índice de edificabilidad de 0,75 m²/m² fijado en el artículo 100.1.a) del P.G.M.O., por lo que resulta que el número mínimo de plazas de aparcamiento que se deben reservar en la parcela es de 35, siendo este número de plazas de aparcamiento mínimo cumplido de manera sobrada, al preverse en el presente documento la reserva de suelo para la dotación de las 35 plazas exigidas, que deberán de ser ubicadas en las plantas sótano del edificio o en el espacio libre existente en la parcela, habiéndose reservado una superficie de espacio para ubicar las requeridas plazas de aparcamiento, así como para ubicar las U.V.I.s móviles, las cuales son destinadas a prestar servicio, tanto en el ámbito provincial como nacional e internacional.

9.- Cumplimiento de los criterios interpretativos del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. sobre condiciones generales de los usos dotacionales, aprobadas por el Consejo de Gerencia, en su sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2002.

En el el Consejo de Gerencia, en su sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2002, se aprobó la interpretación del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. sobre condiciones generales de los usos dotacionales, consistente en que *"se admita habitualmente la aplicación de los incrementos de edificabilidad establecidos en el artículo 100, salvo que se demuestre que ello causara perjuicio o inconveniencias"*.

En cuanto a los posibles perjuicios manifestados por los alegantes se concretan en dos, que son:



a) Afección de la ampliación sobre densidad del tráfico en la zona

Sobre la posible afección del tráfico que se genere en la zona como consecuencia de la ampliación del edificio actualmente existente, cabe indicar que son exigibles en la ampliación solicitada dieciocho plazas de aparcamiento, lo que supone una exigencia de treinta y cinco plazas en total, disponiendo la parcela objeto del presente Estudio de Detalle de espacios previstos para su uso como aparcamiento, cumpliendo sobradamente la proporción de plazas mínimas indicadas en el artículo 102. 3 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante, en el cual se exige, para los edificios destinados a equipamiento, la previsión de espacio suficiente para la dotación de, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles.

b) Afección de la densidad y la tipología edificatoria.

Sobre la afección que puede producir la densidad y la tipología edificatoria sobre la zona residencial existente a espaldas de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, cabe señalar que al estar ubicada dicha parcela con fachada a una vía de importancia como la Avda. de Denia, el volumen edificatorio que se genere por la ampliación de la edificabilidad de la parcela prevista en este documento conllevará una importante mitigación de la contaminación acústica producida por el tráfico actualmente existente en la Avda. de Denia.

10.- Conclusión

Las determinaciones resultantes del presente Estudio de Detalle no suponen alteración alguna de los parámetros urbanísticos establecidos en el P.G.M.O. de Alicante, e igualmente se adecuan a los requisitos exigidos en el Informe emitido por el Departamento de Planeamiento y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alicante relativo a las "Medidas complementarias para garantizar la permanencia del uso dotacional", aprobadas por la

Comisión Informativa de Urbanismo, en su sesión celebrada el día 5 de febrero de 2002 y a los "Criterios interpretativos del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. sobre condiciones generales de los usos dotacionales", aprobadas por el Consejo de Gerencia, en su sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2002, como se aprecia tanto en la documentación como en los planos, por lo que queda justificada la procedencia de las soluciones adoptadas. Con lo expuesto hasta aquí, estima el facultativo que suscribe, haber definido suficientemente el Estudio de Detalle que se tramitará ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para su aprobación.

Alicante, octubre de 2003

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

Roberto Pérez Guerras

EL ARQUITECTO
Fdo. Roberto Pérez Guerras



Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 16 SEP. 2003
y Decreto n.º 513
de 11 NOV. 2003





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

EXPEDIENTE.....157/96.....

APERTURAS

Asunto: Apertura de Establecimiento
LICENCIA MUNICIPAL N.º 309

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
20139
10 MAY 96

Alicante, 10 de Mayo de 19 96

INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE, S.L., rep.

SR.D. Jorge Luciano Alío Sanz

Avda. Denia, 84-6º B

ALICANTE

La Alcaldía-Presidencia por Decreto de Fecha diez de Mayo 1.996 y en su nombre la Concejala Delegada de Apertura de Establecimientos, adoptó la siguiente resolución:

"Con sujeción estricta a los términos en que se formuló la petición y con la condición de que se cumplan y guarden las prescripciones de carácter general y las singulares establecidas.

HE RESUELTO:

Conceder Licencia, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, para la apertura del establecimiento y ejercicio de la actividad siguiente:

LICENCIA N.º 309.- CENTRO OFTALMOLOGICO, sito en calle Cruz de Piedra nº 2 y Avenida Denia s/nº, a nombre de INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE, S.L., representada por D. Jorge Luciano Alío Sanz, que la solicitó por instancia de fecha 15.02.96. Instalación mecánica: 151,5 C.V. potencia total. De conformidad con el acuerdo de la Comisión Municipal Calificadora, en su sesión de fecha 25 de Abril de 1.996. Condiciones: 1) La transmisión de niveles sonoros no superará los máximos establecidos en el Artículo 29 de la Ordenanza Municipal sobre protección contra ruidos y vibraciones. SIGUE AL DORSO:-----

Contra el referido acto, que es definitivo en la vía administrativa y pone fin a la misma, puede interponer en el plazo de dos meses, contado a partir del día en que reciba esta notificación, el recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

En el supuesto de que desee interponer el indicado recurso contencioso-administrativo, está obligado a comunicar dicha intención, antes de que lo interponga realmente, al órgano que dictó el acto impugnado.

EL SECRETARIO GENERAL

P.D. EL OFICIAL MAYOR,

Fdo.: Carlos Arteaga castaño.-



INSTITUTO
OFTALMOLOGICO
DE ALICANTE

— DIVISION URBANISMO



PÉREZ-GUERRAS
ARQUITECTOS E INGENIEROS Y
DIVISION URBANISMO

Pérez-Guerras e Ingenieros y
Arquitectos Asociados S.L.



Plano de
FECHA: 13-10-03

18 SEP 2003

Plano de
EXPEDIENTE
2431
ESCALA
1:10.000

PROYECTO
ESTUDIO
DE
DETALLE

SITUACION
Av. de DENIA,111
VISTAHERMOSA
ALICANTE

DOCUMENTO
PLANO DE
SITUACION Y
EMPLAZAMIENTO

PROMOTOR
INSTITUTO OFTALMOLOGICO
DE ALICANTE

DIVISION : URBANISMO
ABEL AVENDANO
ANA BOLDU
JAVIER LLORENS

INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE
Av. de Denia, 111 (03015) Alicante - Telf. 902 333 344 - Fax 965 260 530 / <http://www.offtallo.com>

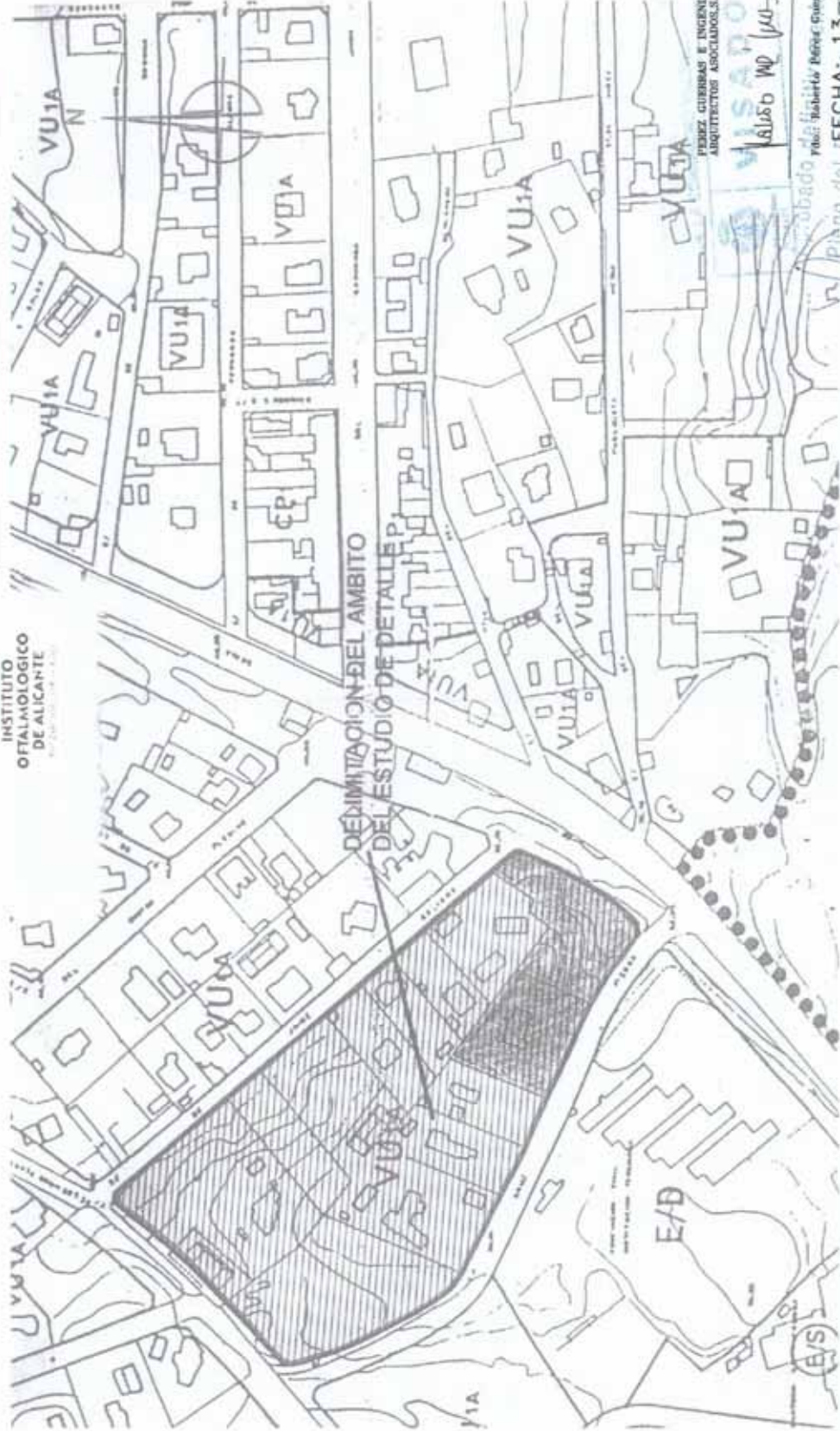
PÉREZ-GUERRAS
ARQUITECTOS E INGENIEROS
DIVISION URBANISMO
WWW.PGZGUERRAS.COM

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente. © 2003 Pérez-Guerras Ingenieros y Arquitectos S.L. Todos los derechos reservados. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente.

- DIVISION URBANISMO



INSTITUTO
OFTALMOLOGICO
DE ALICANTE



PEREZ GUERRAS
ARCHITECTOS S.L.
DIVISION URBANISMO

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.

Plano del **FECHA: 13-10-03**

INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE

Av. de Denia, 111 (03015) Alicante - Telf. 902 333 344 - Fax 965 260 530 / <http://www.oftalio.com>

PEREZ-GUERRAS
ARQUITECTOS E INGENIEROS
DIVISION URBANISMO
WWW.GUERRASURBES.COM

DIVISION : URBANISMO
ABEL AVENDARO
ANA BOLDU
JAVIER LLORENS

PROMOTOR
INSTITUTO OFTALMOLOGICO
DE ALICANTE

PROYECTO
ESTUDIO
DE
DETALLE

SITUACION
AV. DE DENIA,111
VISTAFERMOSA
ALICANTE

DOCUMENTO
PLANO DEL AMBITO
DEL ESTUDIO DE
DETALLE

EXPEDIENTE
2431

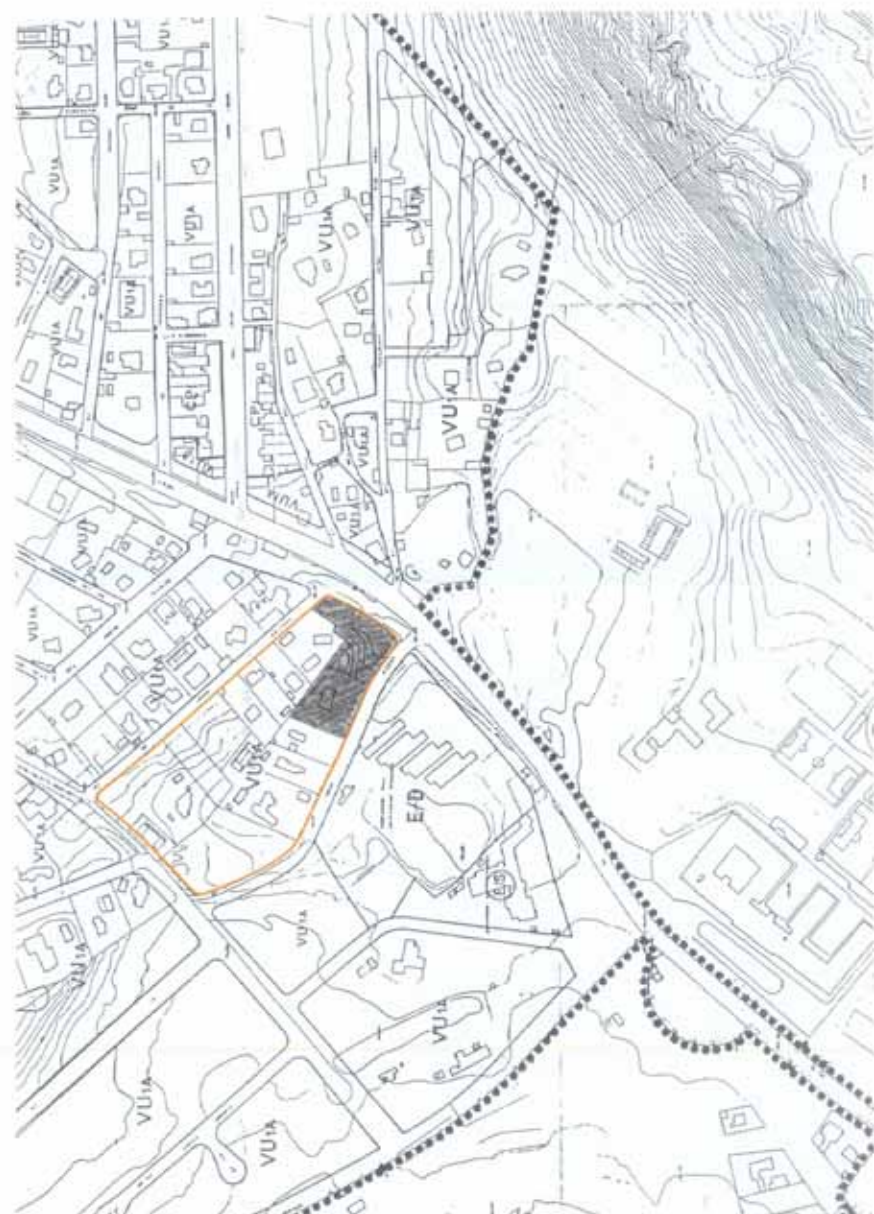
PLANO Nº
P.I.3

ESCALA
1:2.000

AMBA PLANOS

INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE Alicante	
---	--

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente. No se permite su explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente. No se permite su explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente.



E: 1:2.000

PARCELA OBJETO DE REDACCION

DELIMITACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE



E: 1:500

DELIMITACION DE LA PARCELA (6.655 M2)
DENTRO DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PÉREZ GUERRAS

PÉREZ GUERRAS
 ARQUITECTOS
 S.L.

INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE
 Av. de Deniá, 111 (03015) Alicante - Telf. 902 333 344 - Fax 965 260 530 / <http://www.oftalio.com>

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
EXPOSICION	2431-00
FECHA	13-10-03

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
EXPOSICION	2431-00
FECHA	13-10-03

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
EXPOSICION	2431-00
FECHA	13-10-03

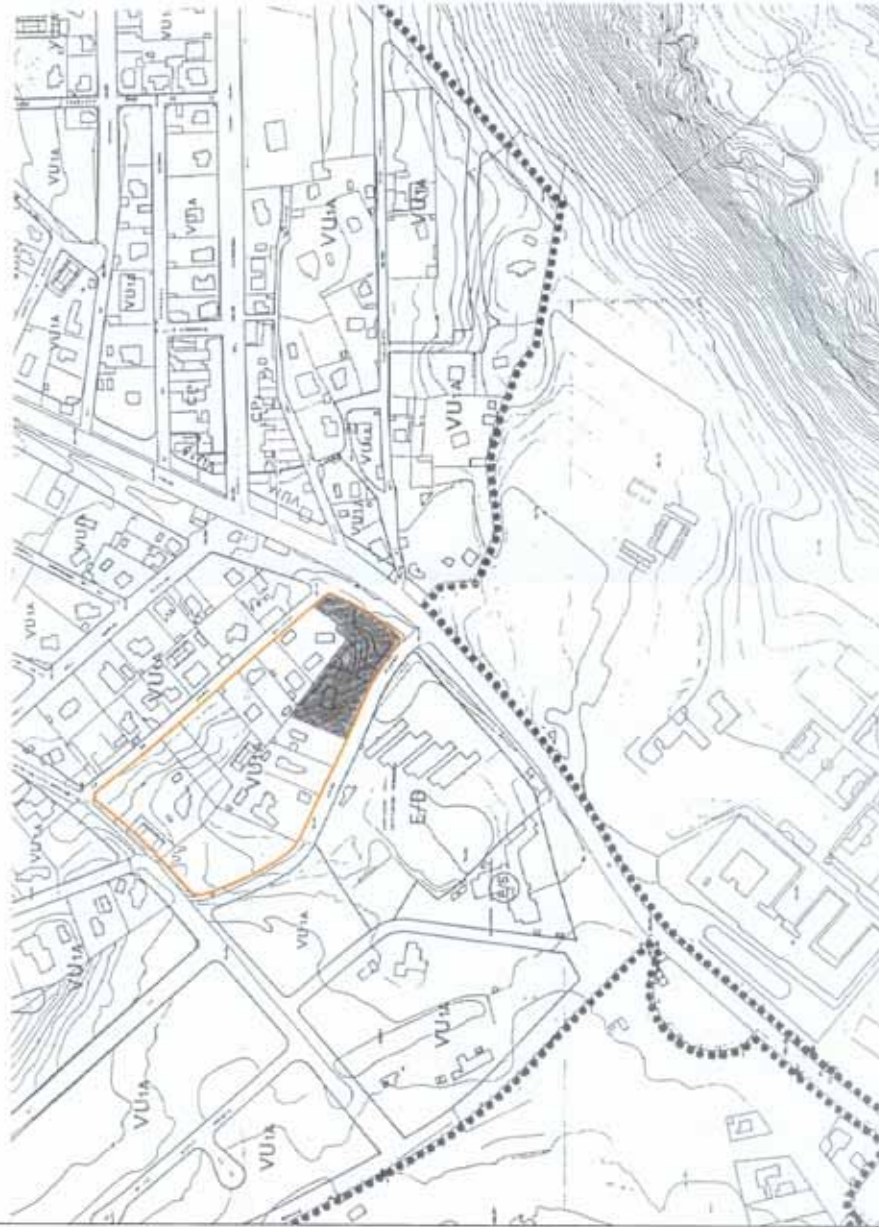
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
EXPOSICION	2431-00
FECHA	13-10-03

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
EXPOSICION	2431-00
FECHA	13-10-03

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
EXPOSICION	2431-00
FECHA	13-10-03

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
EXPOSICION	2431-00
FECHA	13-10-03

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
EXPOSICION	2431-00
FECHA	13-10-03



PARCELA OBJETO DE RECALIFICACION

DELIMITACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE



DELIMITACION DE LA PARCELA (AERIS M2)
RETIENDES QUE DEBE ORDEENAR LA DISTRIBUCION
DEL SUELO CANAL
AREA MAXIMA DE OCUPACION (014 m2)

 <p>PEREZ-GUERRA ARQUITECTOS S.L.</p>	<p>SECCION / UNIDAD: M.O. / AREA M.O. 111</p>	<p>PROYECTO: RECALIFICACION DE SUELO 2431-00</p>	<p>PROYECTANTE: I. G. PEREZ-GUERRA</p>	<p>PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE</p>	<p>PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE</p>	<p>PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE</p>	
--	---	--	--	---	---	---	---



DIVISION URBANISMO



CONDICIONES URBANISTICAS Clave VU 1/a	
SEGUN P.C.M.O. DE ALICANTE	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MINIMA 1.200 m ² (825m)	4.653 m ² (825m)
OCUPACION MAX 25 %	25 % (1.163 m ² a)
EDIFICABILIDAD 0,25 m ² /m ² s	0,25 m ² /m ² s
0,75 m ² /m ² s si el uso es profesional en edificios existentes.	0,75+4-653-3-489 +2h
ALTURA MAX 3 plantas-10 m.	3 plantas-10 m.
RETRANQUEOS A VAL 10 m	10 m
SEPARACION A LINDEROS 5 m	5 m
USOS	EL USO AL QUE SE DESTINAN LAS EDIFICACIONES (Existentes y Propuestas) OBTENIDA LIMITADO AL USO DESTINACIONAL.



--- DELIMITACION DE LA PARCELA (4-653 M2)
 --- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

--- RETRANQUEO QUE DEBE OBSERVAR LA EDIFICACION
 --- DELIMITACION DEL SOLIDO CAPAZ

□ AREA MAXIMA DE OCUPACION (814 m²)



PÉREZ GUERRAS Y MONTAÑO S
 ARQUITECTOS SOCIALES

Libro N° 1045

Fecha de inicio de obra: 11/10/2011
 Fecha de finalización: 11/10/2011
 Fecha: 13-10-03
 1 E. 500-303



INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE
 Av. de Denia, 111 (03015) Alicante - Telf. 902 333 344 - Fax 965 260 530 / http://www.oftalio.com

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE
 DOCUMENTO 347
 PLANO DE USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION
 Esc. E. 1/500
 P.O.2

PREMIOS INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE
 2431-00

EXISTENTE SITUACION
 Av. de DENIA 111
 ALICANTE

DIVISION : URBANISMO
 ADEL ALONSO
 JAVIER LLIBRE

PÉREZ-GUERRAS
 ARQUITECTOS E INGENIEROS
 DIVISION URBANISMO
 www.perezguerras.com

El presente documento es propiedad de Pérez-Guerras y Montaño S.L. Reservados todos los derechos de explotación económica, moral y patrimonial. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente.



DIVISION URBANISMO



CONDICIONES URBANISTICAS Clave VU 1/a	
SECCION PLANO DE ALCANTE	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA MINIMA 1.200 m2 (#22m)	4.663 m2 (#22m)
OCCUPACION MAX 25 %	25 % (1.163 m2)
EDIFICABILIDAD 0,25 m2/m2	0,75 m2/m2
ALTURA MAX 3 plantas - 10 m.	0,75 m2/m2
RETRASOS A VIAL 10 m	10 m
SEPARACION A LINDEROS 5 m	5 m
USOS	5 m

DELIMITACION DE LA PARCELA (4.663 M2)

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

RETRASO QUE DEBE OPERAR LA TRINCHERA (DELIMITACION DEL SORDO CAPAZ)

VISADO

EDIFICIO EXISTENTE

VOLUMEN RESERVANTE

INICIAR OBRA Y ENTREGAR PLANOS ALCANTARILL

Auto Nº 1605

Fecha de Expedición: 17/10/03

Fecha: 17-10-03

INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE
Av. de Denia, 111 (03015) Alicante - Telf. 902 333 344 - Fax 965 260 530 / http://www.oftalmo.com

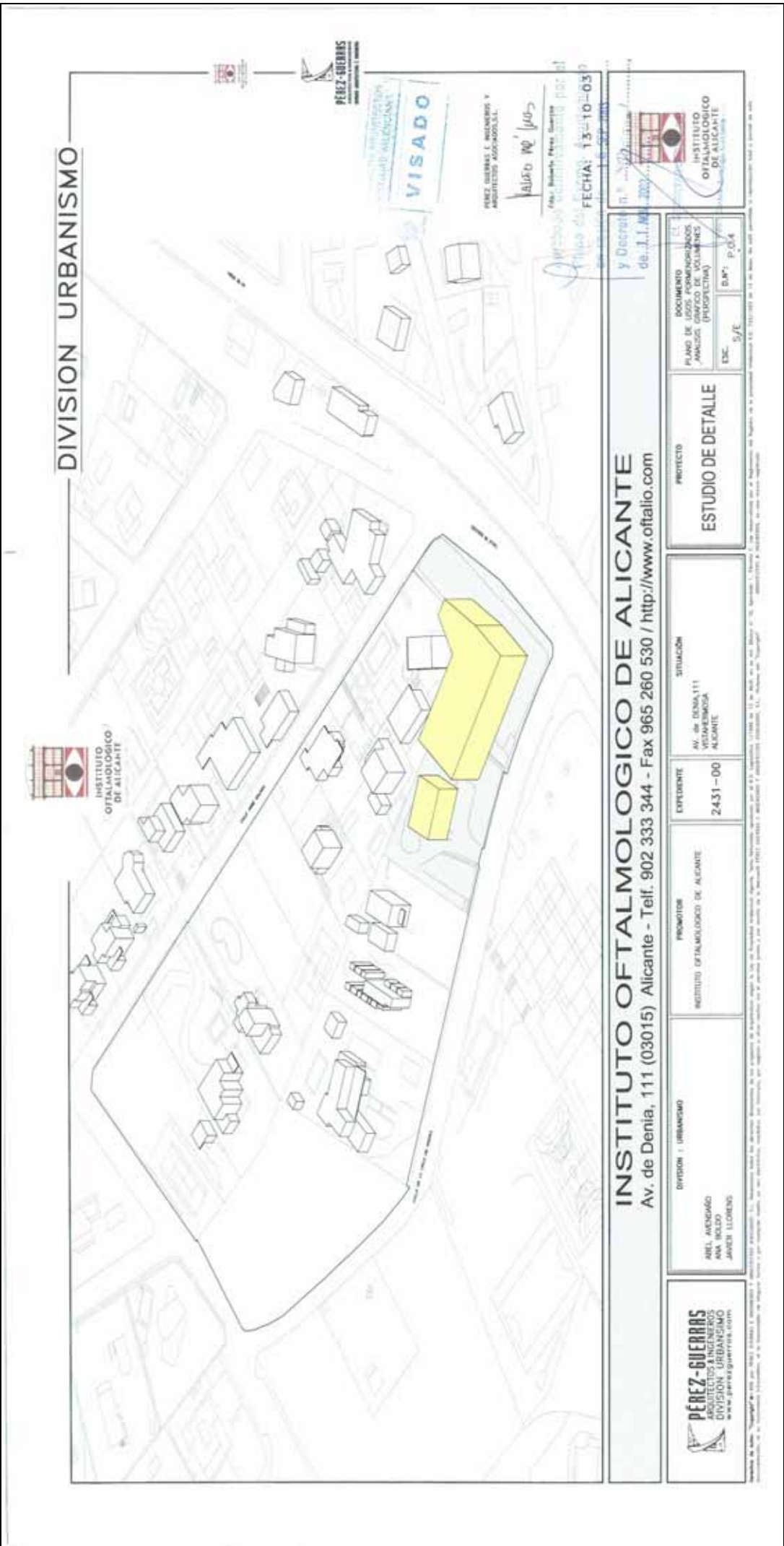
PROYECTOR INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE	EXPERIENCIA 2431-00	SITUACION AV DE DENIA, 111 03015 ALICANTE
--	------------------------	---

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE	DOCUMENTO PLANO DE VOTO PROYECTO DE ALICANTARILL INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE SECCION DE URBANISMO DE ALICANTE E. 1/7500
--------------------------------	---



PÉREZ-GUERRAS URBANISMO
DIVISION URBANISMO
www.perez-guerras.com

INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE



DIVISION URBANISMO



PEREZ-GUERRAS
ARQUITECTOS E INGENIEROS

INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE
VISADO

PEREZ GUERRAS E INGENIEROS Y
ARQUITECTOS AGRUPADOS

Alcanta No 1005

Alcanta No 1005

FECHA: 13-10-03

INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE Av. de Denia, 111 (03015) Alicante - Telf. 902 333 344 - Fax 965 260 530 / http://www.oftalio.com			
PROMOTOR INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE	EXEDIENTE 2431-00	SITUACION AV. DE DENIA 111 VISTANEROSA ALICANTE	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE
DIVISION : URBANISMO AREL AVENGAÑO ANA BOLDÓ JAVIER LLORÉNS	PROYECTO INSTITUTO OFTALMOLOGICO DE ALICANTE	EXEDIENTE 2431-00	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE
PEREZ-GUERRAS ARQUITECTOS E INGENIEROS DIVISION URBANISMO www.perezguerrras.com		DOCUMENTO PLANO DE LEGIS. PERMISORIZADOS ANÁLISIS GRÁFICO DE VOLUMENES (PERSPECTIVA)	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE
PEREZ-GUERRAS ARQUITECTOS E INGENIEROS DIVISION URBANISMO www.perezguerrras.com		EXEDIENTE 2431-00	PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE

Reserva de Autor: "Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad. Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad." (Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.)