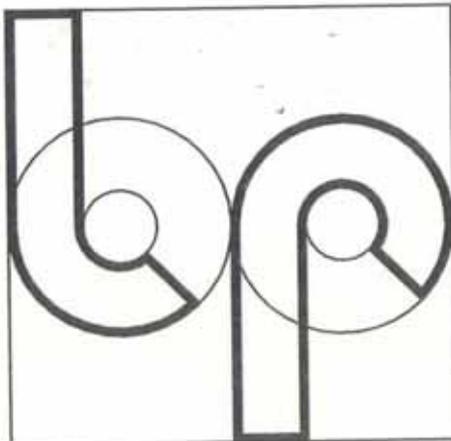


FECHA DE ENTRADA 19/10/2004
Nº REGISTRO 12975

ED110



laboratorio
de proyectos

*ESTUDIO DE DETALLE PARA LA
ORDENACIÓN DE VOLUMENES*

PROMOTOR: EMILIANO CORRALES ALVARADO

SITUACION: C/ CARRETERA HOGAR PROVINCIAL

LOCALIDAD: ALICANTE

D. JESÚS QUESADA POLO	ARQUITECTO
D. JULIO TURMO DE PADUR	ARQUITECTO
DÑA. EVA AYELA AZNAR	ARQUITECTO

FECHA: OCT-2004 N° EXPEDIENTE: 2003/048/E/064/EDE/01

DOCUMENTO: MEMORIA Y PLANOS

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
C/ CARRETERA HOGAR PROVINCIAL - ALICANTE**

PROMOTOR: EMILIANO CORRALES ALVARADO

1.- ANTECEDENTES

1.1.- DATOS DE PARTIDA

- 1.1.1.- Encargo
- 1.1.2.- Promotor
- 1.1.3.- Fecha
- 1.1.4.- Equipo Técnico Redactor

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 2.1.- AMBITO Y SITUACIÓN
- 2.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS SOBRE EL AMBITO DE ACTUACIÓN
 - 2.3.1.- Según P.G.O.U.
- 2.4.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.- FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL. AMBITO DE ACTUACION

6.- PLANOS

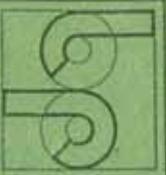
Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de **08 MAR. 2005**



SECRETARIO GENERAL

Emiliano Corrales Alvarado

laboratório
de projetos



MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- DATOS DE PARTIDA

1.1.1.- Encargo

Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.

1.1.2.- Promotor

Emiliano Corrales Alvarado
N.I.F. 50.032.884-H
C/. Carretera Hogar Provincial nº 12
03559-ALICANTE

1.1.3.- Fecha

Abril de 2.004

1.1.4.- Equipo Técnico Redactor:

LABORATORIO DE PROYECTOS, S. L. rep. por
Jesús Quesada Polo – Arquitecto director
Julio Turmo de Pádura - Arquitecto colaborador.
Eva Ayela Aznar – Arquitecta colaboradora.
C.I.F. nº B-03470796
Arzobispo Loaces, 12 - Entlo.
03003. ALICANTE

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1.- AMBITO Y SITUACIÓN

El ámbito del Estudio de Detalle comprende un área de suelo urbano sito entre las calles Carretera del Hogar Provincial, Loma Hermosa, de la Hierba Buena y una servidumbre de drenaje de aguas pluviales de la calle Hierba Buena. Dicho ámbito tiene una superficie de 18.728,00 m², sin embargo el área que este Estudio de Detalle modifica respecto al planeamiento vigente es un área cuya superficie es de 4.172,73 m² y sus lindes son los siguientes:

Norte: Medianera de la vivienda sita en c/ Loma Hermosa nº3
Sur: C/ Carretera del Hogar Provincial
Este: C/ Loma Hermosa
Oeste: Medianera de la vivienda sita en c/ Carretera del Hogar Provincial nº14 y c/ de la Hierba Buena.

2.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es la modificación de la ordenación de volúmenes en el ámbito descrito conforme a las especificaciones del planeamiento, si bien como se dice en el epígrafe anterior, solo se alteran con respecto a lo dicho en el P.G.O.U., la ordenación en la zona de 4.172,73 m² definidos en el apartado anterior.

2.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS SOBRE EL AMBITO DE ACTUACION

2.3.1.- Según P.G.O.U

En la zona que se modifican las condiciones conforme al P.G.O.U. de Alicante, el área de actuación está clasificada como suelo urbano y calificada como "núcleos de segunda residencia", clave SR, del capítulo 10º de las normas urbanísticas del texto refundido del Plan General.

Conforme a dicho tipo de ordenanza el P.G.O.U. vigente, establece las siguientes especificaciones:

- Condiciones generales de los usos dotacionales

El Art. 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. 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 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:

a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y grado en que se haya de situar el equipamiento ... "

La zona de uso dotacional se encuentra enclavada en zona de Segunda Residencia, Grado 2, que coincide con las determinaciones del resto de la zona de ordenanza que afecta al ámbito del Estudio de Detalle y que a continuación se especifica:

- Zona de Segunda Residencia, Grado 2, (SR2)

- **Condiciones de parcelación:** No se produce ninguna segregación y si una agrupación, la ordenación de la agrupación se realizará mediante un Estudio de Detalle.

- Condiciones de volumen:

- La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 10m. Los retranqueos mínimos a los restantes linderos serán de 5m.
- La ocupación máxima de la parcela será del 15% en Grado 2.
- La superficie útil computable de la edificación no excederá de 0,15 m²/m² en Grado 2.
- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m en Grado 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.

- Usos: El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar; como uso complementario de admite, entre otros, el Uso Dotacional en edificio exclusivo.

Así mismo, el Art. 100 Condiciones de los usos dotacionales, en su apartado 2 b) dice que si la parcela no está calificada para uso dotacional, éste podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona.

2.4.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

ANTECEDENTES:

La Clínica de Tratamientos de Trastornos de la Conducta, con licencia de apertura vigente, ocupa en la actualidad una parcela de 2.043,32m², en ella se encuentra una edificación principal y otras adyacentes de menor tamaño, la superficie construida total es de 441,61m².

La parcela adyacente tiene una superficie de 2.129,41m², en ella se encuentra realizada una estructura para una vivienda unifamiliar que se va a reformar para el uso dotacional privado reflejado en este Estudio de Detalle.

El ámbito que modifica la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle comprende las dos parcelas descritas anteriormente.

DESCRIPCIÓN:

Se tiene la necesidad de realizar una ampliación de la Clínica debido a la escasez de dotación sanitaria de este tipo y a la fuerte demanda que desgraciadamente hoy todavía sigue en aumento.

Para ello:

- 1º) En la edificación existente y en funcionamiento, se realizará una redistribución funcional sanitaria de los espacios interiores.
- 2º) En la estructura existente, se terminará la edificación aumentando el número de habitaciones disponibles que tiene la clínica.
- 3º) En la edificación que conecta y articula el nuevo complejo sanitario, se construirán en planta baja servicios sanitarios y asistenciales, y en la planta piso nuevas habitaciones.

VOLUMEN:

En el epígrafe siguiente se realiza un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones del Plan y de las que se obtienen en el presente Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

La ordenación del Estudio de Detalle se concreta en: área de edificaciones existentes y área de uso dotacional sanitario.

- Sobre el área A se mantienen sus actuales condiciones de ocupación y altura, según la zona de segunda residencia grado 2 (SR2), grafiado en el plano correspondiente.

- Sobre las áreas B y C, de uso dotacional sanitario, la única condición que varía es:

- Edificabilidad: 0,25m²/m² útiles (conforme al Art.100 Condiciones generales de los usos dotacionales).

El resto de condiciones se mantienen iguales que en la zona de Segunda Residencia, Grado 2. (SR2)

CONDICIONES DE USO:

Se mantienen las especificadas por el Plan General para dicha zona.

3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

Se realiza un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por la aplicación de las determinaciones del Plan General y de lo que se obtiene en el presente Estudio de Detalle, conforme al Art. 66 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

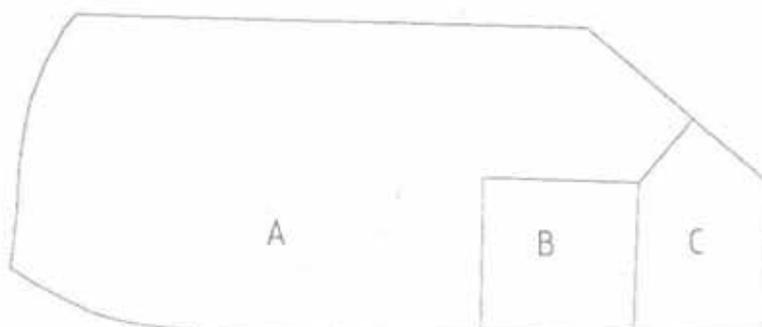
Como se observa, el volumen resultante del Estudio de Detalle es coincidente al permitido por el planeamiento de acuerdo con el Art. 100 del Plan General.

Extensión superficial del terreno (m ²)	Area	Según P.G. vigente SR2		Según E.D. propuesto	
		Indice de edificabilidad residencial. (m ² util/m ² suelo neto)	Edificabilidad Residencial (m ² util techo)	Indice de edificabilidad para equipam. (art. 100) (m ² util/m ² suelo neto)	Edificabilidad Equipamiento (m ² util techo)
2.043,32	B	0,15	306,50	0,25	510,83
2.129,41	C	0,15	319,41	0,25	532,35
4.172,73	TOTAL		625,91		1.043,18

Que si transformamos el m² techo útil a m² techo construido, con un ratio normal para edificaciones aisladas de R=1,20 m² ct/m² útil obtenemos una edificabilidad de 1.251,81 m² techo construido, que es superior a la obtenida en la volumetría de este Estudio de Detalle.

AREA	P.G.O.U.(m ² t)	ESTUDIO DE DETALLE(m ² t)
A	1842,68	1842,68
B	441,61	
C*	405,49	1226,96
TOTAL	2689,78	3069,64

(*) Edificación solamente con la estructura terminada.



C/ CARRETERA DEL HOGAR PROVINCIAL

4.- 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 como instrumento de ordenación complementario es el Estudio de Detalle, como es el caso que nos ocupa.

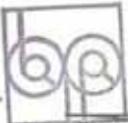
Su procedencia nace en virtud del Art. 100 2 b) del P.G.O.U., en función de que una de las parcelas no está calificada para uso dotacional sanitario, pero sí permitido y por otro lado, en el mismo artículo, en su apartado 1 establece que si las determinaciones del planeamiento no resultaran adecuadas a las necesidades para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones mediante Estudio de Detalle.

5.- MEDIDAS CAUTELARES EN PARCELAS NO CALIFICADAS COMO DOTACIONALES POR EL P.G.O.U.

Se recogen a continuación las medidas cautelares, dictaminadas favorablemente por la comisión de 5.02.2002, destinadas a garantizar la futura permanencia del uso dotacional en una parcela no calificada como tal en el vigente P.G.O.U. y para la que se ha obtenido un incremento de edificabilidad basándose en tal uso; esta medidas son:

- 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 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.
- Caso de tratarse de ampliaciones de edificios ya existentes, cuyos propietarios pretendan utilizar la figura del Estudio de Detalle para atribuirse estos incrementos de edificabilidad, deberá incorporarse como documentación aneja copia de la licencia de actividad inicialmente obtenida para comprobar su ajuste al uso dotacional declarado.
- 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 de 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.

En Alicante, Octubre de 2.004

LABORATORIO DE PROYECTOS, S. L. rep. por
D. Jesús Quesada Polo - Arquitecto director
D. Julio Turmo de Padura y Dña. Eva Ayela Aznar - Arquitectos colaboradores



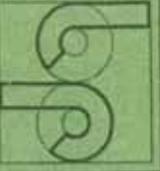
Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de **08 MAR. 2005**



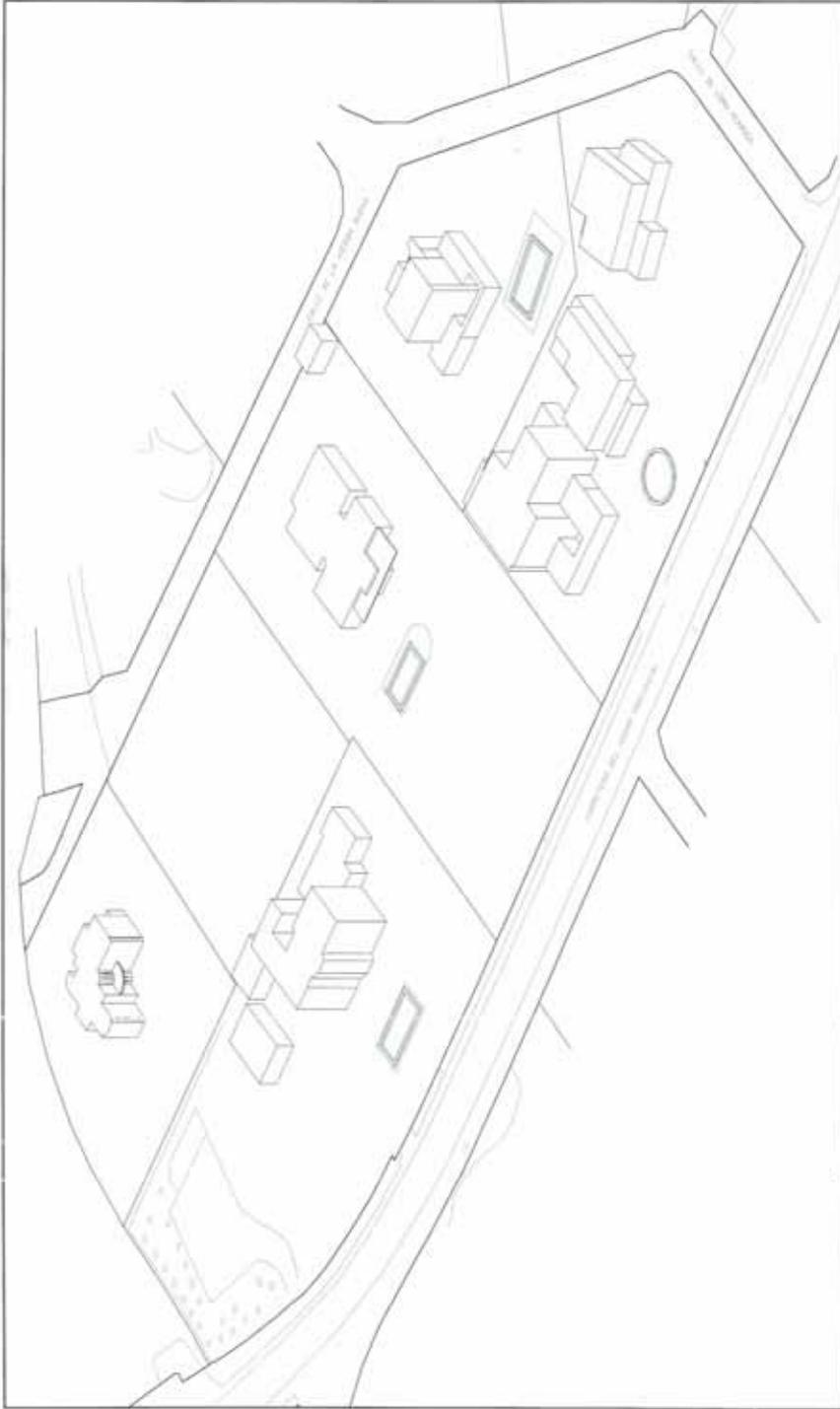
SECRETARÍA GENERAL

Carlos Arceaga Castaño

laboratorio
de proyectos



PLANOS



	<p>JESUS QUESADA POLO JULIO TURMO DE PADURA EVA M^a AYELA AZNAR ARQUITECTOS</p>	<p>2007/PAR/04/FE/01 DICIEMBRE-2003</p> <p>LABORATORIO DE PROYECTOS, S.L. - C/Parabombas Laseps, nº 12. Entro-03003-ALICANTE Telf: 965 03 11 31 / FAX: 965 03 11 80 E-mail: info@laboratorioproyectos.com</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE ENTRE LAS CALLES: C/ CARRETERA HOGAR PROVINCIAL, C/ LOMA HERMOSA Y C/ HERBA BUENA</p>		
<p>PLANO DE LA NUEVA ORGANIZACION Y SU RELACION CON LA ANTERIOR</p>		
<p>PROYECTO DE ARQUITECTURA</p>		
<p>PROYECTO DE HOGAR PROVINCIAL Nº 03 - ALICANTE</p>		
<p>08 MAR 2008 - 2</p>		



JESUS QUESADA POLO
JULIO TURMO DE PADURA
EVA M^a AYELA AZNAR
ARQUITECTOS

PROYECTO: 2003/048/E/064/EDE/01 FECHA: DICIEMBRE-2003

LABORATORIO DE PROYECTOS, S.L. - C/Arzobispo Loayza, nº 12 Entlo. - 03003 - ALICANTE
Teléfono. - 965.13.11.31 Fax. 965.12.63.88 E-mail. lproyectos@infonegocio.com

APROBADO POR: [Signature]

APROBADO POR: [Signature]

ESTUDIO DE DETALLE ENTRE LAS CALLES: C/ CARRETERA
HOGAR PROVINCIAL, C/ LOMA HERMOSA Y C/ HERBA BUENA

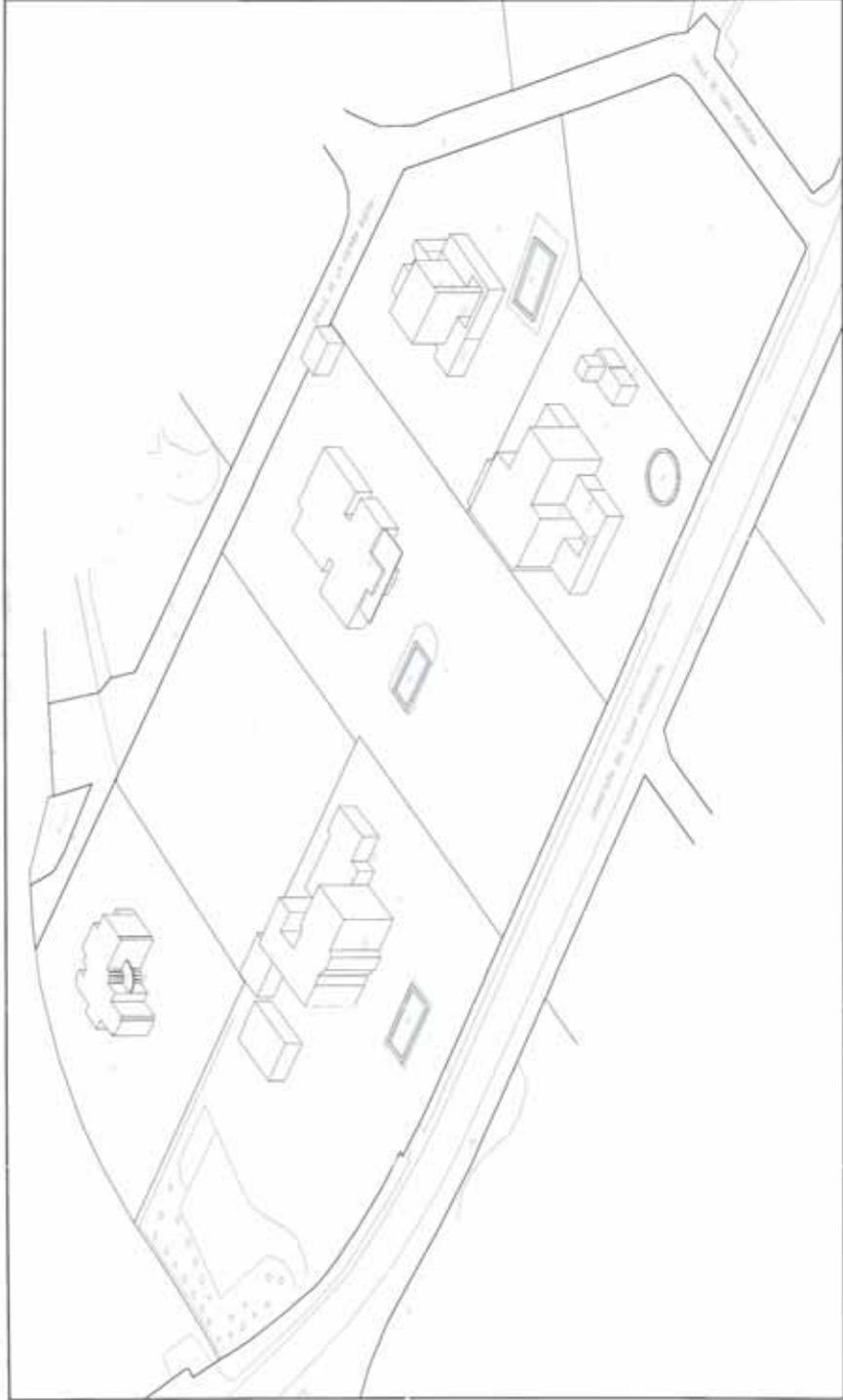
PLANO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL AMBITO
AFECTADO SEGUN EL PLANEAMIENTO URBANO (P.G.O.U.)

PROYECTO: EPICLIANO CORRALES ALVARADO

CIUDAD: C/ CARRETERA HOGAR PROVINCIAL Nº 12 - ALICANTE

FECHA: 08 MAR 2005

ESCALA: 1/4000



JESUS QUESADA POLO
JULIO TURMO DE PADURA
EVA M^a AYELA AZNAR
ARCHITECTOS
DIRECCION NACIONAL DE ARQUITECTURA
CALLE 13 N. 131
BOGOTA, COLOMBIA
Teléfono: +57 13 131 Fax: +57 13 131 E-mail: jquesada@nacion.com

ESTUDIO DE DETALLE ENTRE LAS CALLES 7 Y 8 CARRETERA
HOGAR PROVINCIAL, C/LOMA HERMOSA Y C/HERBA BUENA 8 MAR 2011-3
PLANO DE LA PERSPECTIVA DE LA MANO
Y SU ENTORNO VISUAL
EPLANO CORRELATIVO AL VARIAS
OF. CARRETERA HOGAR PROVINCIAL 80 11 - ALCANTAR