

21.12.2005

ENTRADA EJEMPLAR

OIU

AITOR GARAY IÑIGUEZ DE GORDOA  
ROSA MAESTRE AMATFECHA DE ENTRADA 28/06/05  
Nº REGISTRO 8051

## ESTUDIO DE DETALLE

Manzana comprendida entre  
la Avda. Ansaldo, C/ Britania,  
Avda. Enric Valor y Avda.  
Historiador Antonio Ramos.

A l i c a n t e

Aprobado definitivamente por el pleno del  
Excmo. Ayuntamiento en sesión de

22 NOV. 2005

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Edo: Carlos Arteaga Castaño

**ESTUDIO DE DETALLE**

**MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA AVDA. ANSALDO, LA CALLE BRITANIA, LA AVDA.  
ENRIC VALOR Y LA AVDA. HISTORIADOR ANTONIO RAMOS**

PARCELA SITUADA EN LA AVDA. ANSALDO Nº12, ESQUINA CALLE BRITANIA, PLAYA DE  
SAN JUAN, ALICANTE

PROMOTOR: INMUEBLES GERIÁTRICOS, S.L.

## ÍNDICE

### Memoria

### Planos

1. Emplazamiento referido al PGOU
2. Delimitación de la actuación
3. Ordenación y volumen actual
4. Ordenación y volumen propuesto

MEMORIA

## **DESCRIPCIÓN**

Por encargo de Inmuebles Geriátricos, S.L., representado por D. José Antonio Rabadán Sánchez, con domicilio en Alicante, calle Britania nº8, procedo a la redacción del Estudio de Detalle que corresponde a la parcela con Clave VU, Grado 1A, situada en Avda. Ansaldo, nº12, Playa de San Juan, Alicante.

A la parcela, situada según plano que se adjunta, el PGOU de Alicante le adjudica un uso característico residencial de vivienda unifamiliar. También permite el uso dotacional en edificio exclusivo. Atendiendo a la edificabilidad marcada por el Plan General de 0,375 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se construyó un edificio cuyo uso era el de Residencia para Ancianos (812.38 m<sup>2</sup>). En sótano (131.73 m<sup>2</sup>) y planta baja (514 m<sup>2</sup>) se desarrolló el programa completo de la Residencia. En la planta primera se construyeron 166.65 m<sup>2</sup> con uso de vivienda para personal de vigilancia de la dotación (artículo 99 de las Normas Urbanísticas del PGOU).

## **OBJETO**

El objeto del Estudio de Detalle es el de ampliar la edificabilidad a 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tal y como permite el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGOU en el caso de que se trate de un uso dotacional en edificio exclusivo, como sucede en el presente caso.

El volumen de la edificación que se propone es mantener la ocupación en planta que existe, elevando dos plantas más, manteniendo la tipología de edificación abierta y aislada. El uso, continuando con el actual, es el de Residencia de Ancianos en edificio exclusivo.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

La enorme demanda de este tipo de establecimientos en la sociedad actual, en zonas de edificación abierta donde se favorece el soleamiento y la iluminación que mejora considerablemente la calidad de vida de la gente mayor, son motivos suficientes para plantear este uso. Uso que, por otro lado, está permitido en las Normas Urbanísticas del PGOU, al disponer de Clave VU-1A.

## **PARÁMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACIÓN EN EL ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle define un polígono de movimiento del edificio, dentro del cual es posible ubicar la edificación respetando los retranqueos a linderos propios 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 1º para uso dotacional: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (por aplicación del artículo 100 de la Normas Urbanísticas del PGOU)
- Retranqueos: 10 m a fachada y 5 m al resto de linderos
- Altura máxima: 3 plantas y 10 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.
- Se permiten las siguientes plantas: sótano, baja, primera, segunda y torreón.

### Parámetros de la parcela del Estudio de Detalle

- Superficie de la parcela: 2.059 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima (25%): 514,75 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima (0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1544,25 m<sup>2</sup> útiles (Art. 100 NN. UU. del PGOU)
- Altura máxima: 3 plantas y 10 m
- Retranqueos: 10 m a fachada y 5 m al resto de linderos
- Se permite ampliar la altura indicada con un torreón de 1 planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.
- Resto de parámetros según PGOU

### Parámetros del resto de las parcelas de la manzana

- Se mantendrán los parámetros urbanísticos vigentes en el P.G.M.O.U. de Alicante.

### Medidas complementarias para garantizar la permanencia del uso dotacional

Dado que la parcela sobre la que se construye el edificio no está calificada como dotacional, se considera conveniente la aplicación de las siguientes medidas cautelares:

- El edificio construido o ampliado al amparo del artículo 100 de las NN. SS. del PGOU, que haya utilizado total o parcialmente los incrementos de edificabilidad previstos para 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 correspondiente 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.
- Al tratarse de la ampliación de un edificio ya existente, se incorpora 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 PGOU 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, mayo de 2005.

EL ARQUITECTO

Aitor Garay Iñiguez de Gordo



PLANOS



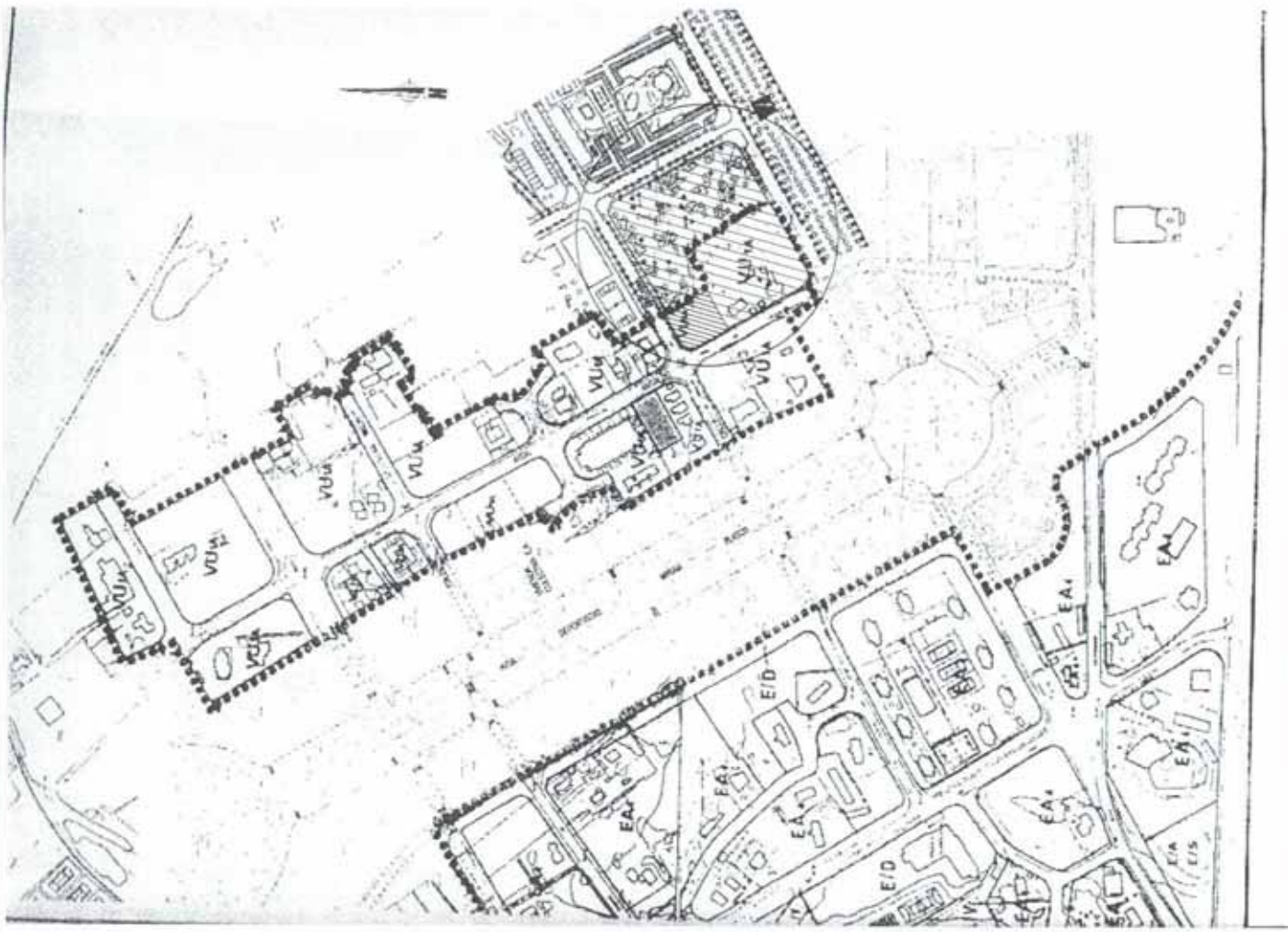
MOD. 6/15/05

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA ENTRE AV. ANSALDO, C/ BRITANIA, AV. ENRIC VALOR Y AV. H. VICENTE RAMOS  
INMUEBLES GERIATRICOS S.L.

1

EMPLAZAMIENTO REFERIDO AL PGOU  
E: 1/5000

AITOR GARAY IÑIGUEZ DE ARQUITECTO  
NOVIEMBRE 2004  
EXP. 2587/04

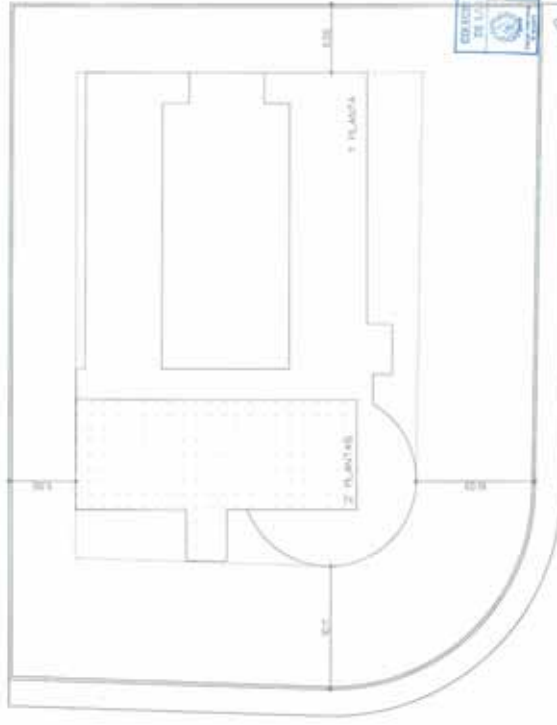


ESTUDIO DE DETALLE MANZANA ENTRE AV. ANSALDO, C/ BRITANA, AV. ENRIC VALOR  
MUNICIPALIDAD DE BUENOS AIRES  
2 DELIMITACION DE LA ACTUACION  
E. 1/300

INGENIERO EN ARQUITECTURA  
VICENTE RAMOS  
PROYECTO  
NOVIEMBRE 2014  
C.P. 224704



AVDA. MIRIAM BLASCO



SELO: ARIZONA, C/ ELAS, 15A  
 Teléfono: +34 91 430 21 00  
 Correo: info@arizonaarquitectos.com  
 Dirección: Calle de las Artes, 200  
 28014 Madrid, España  
 Web: www.arizonaarquitectos.com  
 NIF: B123456789  
 ICAEX: 123456789  
 Expediente: 2024/01754

