ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, C/ HERMANOS PINZÓN, C/ JURISTA LÓPEZ AMO y C/ GOYA. ALICANTE.

PROMOTOR:	PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA, S.L. PROPERTY S. COM.
ARQUITECTOS:	ARQUITECTURA COMERCIAL HERNÁNDEZ VIDAL LÓPEZ SIEBEN, SCP: MANUEL LÓPEZ SIEBEN. RAFAEL VIDAL ASENSI.
ÁMBITO:	MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, C/ HERMANOS PINZÓN, C/ JURISTA LÓPEZ AMO Y C/ GOYA. (ALICANTE).
FECHA:	JUNIO 2021.

INDICE

•1 **MEMORIA INFORMATIVA**

- •1.1 Antecedentes.
- •1.2 Promotor del estudio de detalle.
- •1.3 Documentación.

•2 **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- •2.1 Objeto del estudio de detalle.
- •2.2 Ámbito del estudio de detalle.
- •2.3 Descripción de la parcela.
- •2.4 Resumen de los parámetros urbanísticos aplicables.
- •2.5 Necesidad y conveniencia del estudio de detalle y justificación del incremento de volumen.
- •2.6 Cumplimiento de las medidas complementarias para garantizar la permanencia del uso dotacional.
- •2.7 Propuesta de ordenación.
- •2.8 Conclusión.

•3 **PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

01 PLANO DE SITUACIÓN.

02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANEAMIENTO VIGENTE.
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

03 ORDENACIÓN PROPUESTA.

04 IMAGEN VIRTUAL DEL VOLUMEN.

05 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

•4 DOCUMENTOS ANEJOS

- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

- CUMPLIMIENTO LEY 6/2011, DE 1 DE ABRIL, DE MOVILIDAD DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ESTUDIO DE MOVILIDAD).

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES

El presente documento contiene una propuesta de Estudio de Detalle de la manzana delimitada por las calles: C/ Antonio Ramos Carratalá, C/ Hermanos Pinzón, C/ Jurista López Amo y C/ Goya en Alicante.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la elaboración del documento técnico requerido por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, (art. 100.1). Se pretende establecer como uso exclusivo de la parcela el uso Dotacional y aumentar la edificabilidad actual (hecho permitido por el PGMOUA), para la construcción de un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes.

La propuesta NO modifica las determinaciones de ordenación de la edificación en la zona donde se ubica la parcela: Zona de vivienda unifamiliar grado 1 nivel A (VU-1A), dado que se permite el uso Dotacional (Equipamiento Asistencial) como uso complementario en esta zona, a través del instrumento del Estudio de Detalle. Acogiéndose a la aplicación del artículo 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se permite el incremento del volumen edificatorio, condicionado a una edificabilidad máxima según la zona. De este modo se propone la implantación de un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes, tratándose de un Dotacional (Equipamiento Asistencial) con la volumetría permitida.

1.2.- Promotor del Estudio de Detalle.

Titular:	PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA, S.L. PROPERTY S. COM.
C.I.F.:	B 98302573.
Domicilio Social:	CALLE ISABEL LA CATÓLICA Nº 8-3º OFICINA 45. 46004 VALENCIA. Tel. 96 117 13 45 Fax. 96 117 15 68.

1.3.- Documentación.

Ley 5/2014 de 25 de julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat Valenciana, cumpliendo las exigencias establecidas su artículo 41:

Artículo 41. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Clasificación y calificación:

La parcela donde se pretende implantar el edificio de uso dotacional-asistencial está clasificada como **suelo urbano**, con ordenación pormenorizada y calificada como **Zona de Vivienda Unifamiliar grado 1 nivel A (VU1A).**

Artículo 100 del PGMOA:

Art.100. Condiciones generales de los usos dotacionales. [MP /2]

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 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. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a 1 m2/m2 útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m2/m2; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0'75 m2/m2; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0'25 m2/m2 (todas ellas expresadas en m2/m2 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 las 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.

Artículo 157 del PGOU usos en zona de Vivienda Unifamiliar:

Como uso complementario admite en el apartado e), dotaciones e infraestructuras en edificio exclusivo.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la elaboración del documento técnico requerido por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, (art. 100.1). Se pretende establecer como uso exclusivo de la parcela el uso Dotacional y aumentar la edificabilidad actual (hecho permitido por el PGMOUA), para la construcción de un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes.

La zona donde pretende implantarse el uso Dotacional (Equipamiento Asistencial) concretamente, un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes, que es objeto de este Estudio de Detalle, está calificada por el Plan General como zona de Vivienda Unifamiliar, Grado 1 Nivel A.

A pesar de ello, debido a la buena ubicación en la ciudad y con frente a uno de sus principales accesos, se han venido implantando numerosas edificaciones con uso diferente al residencial posibilitadas por la normativa de uso que el Plan General establece para la zona, así encontramos, la Residencia para la tercera edad Doña Rosa, el centro de automoción Renault, la residencia Stella Maris, dos manzanas completas dedicadas a uso terciario y, si ampliamos la perspectiva, la Clínica Vista Hermosa, el Colegio Teresianas etc…

En conclusión. En la zona donde se pretende la implantación del nuevo dotacional asistencial, se encuentran ya implantados multitud de equipamientos en alternancia y pacífica convivencia con el uso residencial y con otros usos terciarios admitidos en la normativa.

2.2.- Ámbito del Estudio de Detalle

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, el ámbito del presente Estudio de Detalle es la manzana delimitada por las calles: C/ Antonio Ramos Carratalá, C/ Hermanos Pinzón, C/ Jurista López Amo y C/ Goya.

2.3.- Descripción de la parcela.

La manzana objeto del Estudio de Detalle está formada por 13 parcelas, de referencias catastrales:

1998501YH2419H0001RL
1998507YH2419H0001SL
1998506YH2419H0001EL
1998505YH2419H0001JL
1998504YH2419H0001IL
1998503YH2419H0001XL
1998514YH2419H0001WL
1998513YH2419H0001HL
1998512YH2419H0001UL
1998511YH2419H0001ZL
1998510YH2419H0001SL
1998509YH2419H0001UL
1998508YH2419H0001ZL

Las parcelas actuales se agruparán para formar una única parcela que ocupará la totalidad de la manzana.

La manzana presenta una topografía con un desnivel notable tanto entre la C/ Goya con C/ Hermanos Pinzón como entre la C/ Jurista López Amo con C/ Antonio Ramos Carratalá.

Según el levantamiento topográfico recientemente realizado, la superficie de la totalidad de las parcelas es de 10.953,18 m2, con lo que se supera, la condición de parcela mínima correspondiente a la zona VU 1A.que es de 1.200 m2.

Los parámetros urbanísticos que regulan la zona se encuentran en los artículos 151 al 157 de las Normas Urbanísticas.

2.4.- Resumen de los parámetros urbanísticos aplicables.

Normativa vigente: P.G.M.O. de Alicante de 1987.

Terreno clasificado como Suelo Urbano.

Clave VU. Vivienda Unifamiliar.

Grado 1. Nivel A.

Uso predominante: residencial.
Uso complementario: dotacional en edificio exclusivo.

Parcela mínima 1.200m2, fachada 25m, y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 25m. de diámetro.

Retranqueo a alineación exterior 10m.

Retranqueo a restantes linderos 5m.

Ocupación máxima de parcela 25%.

La edificabilidad máxima es de 0,375 m2/m2 para grado 1 (computada en superficie útil, como indica el art 54.2 de estas normas). Aplicando el artículo 100.1.a, la edificabilidad máxima sería de 0,75 m2/m2. En uso dotacional.

La altura máxima de la edificación es de 3 plantas y 10m.

Se permite una planta sótano.

Según las anteriores determinaciones y aplicando el artículo 100.1ª, para la parcela objeto de este Estudio de Detalle, resulta:

Uso exclusivo de la parcela:	**Dotacional.**
Superficie de la parcela:	**10.953,18 m2**
Edificabilidad:	**10.953,18 m2 x 0,75 m2/m2 = 8.214,88 m2 útiles.**
Ocupación máxima:	**10.953,18 m2x0.25 = 2.738,29 m2.**

2.5.- Necesidad y conveniencia del Estudio de Detalle y justificación del incremento de volumen.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la elaboración del documento técnico requerido por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, (art. 100.1). Se pretende establecer como uso exclusivo de la parcela el uso Dotacional y aumentar la edificabilidad actual (hecho permitido por el PGMOUA), reordenando la volumetría resultante, para la construcción de un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes.

Se pretende la construcción de un edificio que permita la estancia de 138 residentes y 20 usuarios de centro de día, que no pernoctan, y que únicamente están en el centro residencial durante el día.

El programa de necesidades de un edificio de este tipo, está muy condicionado por la normativa específica, marcándose los espacios necesarios para el desarrollo de la actividad así como sus dimensiones mínimas, estableciendo unos ratios superficiales por persona y estancia.

También se indica cual es la plantilla de personal mínima para el correcto funcionamiento del centro.

Podríamos resumir el programa de necesidades de un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes de la siguiente manera:

-Área de Acceso y Recepción.
-Área de Dirección y Administración.
-Área de Servicios Generales.
    Cocina.
    Vestuarios de personal.
    Lavandería, etc…
-Área de atención especializada.
    Consulta médica.
    Sala de tratamiento y curas.
    Servicio de farmacia / depósito de medicamentos.
    Sala de rehabilitación.
    Despachos polivalentes.
    Zonas de archivo.
    Salas polivalentes de actividades.
-Área Residencial.
    Habitaciones.
    Sala de actividad y convivencia.
    Comedor.

Zona de servicios.

-Espacios opcionales.

Unidad de vigilancia / enfermería.
Unidades para usuarios de alta dependencia.
Peluquería.
Podología.
Cafetería.
Biblioteca o sala de lecturas.

La experiencia en la realización de otros proyectos de este tipo, nos dice, que sin contar las zonas de jardines y aparcamientos, los mínimos ratios necesarios de superficie a edificar son los siguientes:

Residentes.	45 m2 / residente.
Usuarios de día (externos)	5 m2 / usuario.
Zonas de servicio	500 m2

El número de personas a albergar, 138 residentes y 20 usuarios de día nos condicionan por lo tanto una superficie total del edificio que se estima en **6.660 m2**, además de las zonas exteriores de jardines, terrazas y zona de aparcamiento.

La edificabilidad de la zona VU 1A según el vigente P.G.M.O.A. es de 0,375 m2/m2, lo que nos permitiría una edificación de **4.107 m2**, para éste solar de 10.953,18 m2, con lo que no podría implantarse el uso dotacional que se pretende, según el programa mínimo que se le exige a este tipo de centros.

El aumento de edificabilidad que pretende el presente Estudio de Detalle (**10.953,18 m2 x 0,75 m2/m2 = 8.214,88 m2 útiles),** sí que permitiría la construcción del volumen necesario para la implantación del Centro, lo que justifica acudir al instrumento previsto por el propio Plan General para aumentar las condiciones de edificabilidad establecidas para la VU 1A y que permanecerán siempre y cuando la edificación se destine a un uso Dotacional.

Además, la elección de este solar para el proyecto se ha tomado por su ubicación, cumpliendo con todos los requisitos necesarios que marca la ley para este tipo de centros:

Ubicación en el casco urbano o lugar cercano al mismo.
Adecuada red de transportes públicos.
Próximo a equipamientos sanitarios y servicios comunitarios.
Disponibilidad de terrazas y jardines, que faciliten el paseo.

Por lo tanto ésta parcela objeto del presente Estudio de Detalle es idónea para albergar un Centro residencial para personas mayores dependientes.

2.6.- Cumplimiento de las medidas complementarias para garantizar la permanencia del uso dotacional.

Se deberán cumplir los preceptos del Artículo 100. Condiciones generales de los usos dotacionales de la Normas Urbanísticas del Plan General, siendo objeto del Estudio de Detalle la justificación del incremento de edificabilidad (permitida según dicho artículo). El proyecto de edificación deberá cumplir con el resto de parámetros establecidos para la zona en que se inserta, normativa urbanística pertinente y la legislación específicamente aplicable que corresponda.

La posibilidad del incremento de edificabilidad conlleva ciertos condicionantes, para garantizar el uso dotacional, que se enumeran a continuación:

- El edifico construido 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 del 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 edifico. 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 edifico al uso dotacional, tendrá 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 NNUU 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 edifico 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 RD 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.

2.7.- Propuesta de ordenación.

En los planos de ordenación se representa el área posible para la futura edificación que cumplirá los preceptos del Artículo 100. Condiciones generales de los usos dotacionales de la Normas Urbanísticas del Plan General, siendo objeto del Estudio de Detalle la justificación del incremento de edificabilidad (permitida según dicho artículo). El proyecto de edificación deberá cumplir con el resto de parámetros establecidos para la zona en que se inserta, normativa urbanística pertinente y la legislación específicamente aplicable que corresponda.

Justificación del número de plazas de aparcamiento exigible.

La dotación de reserva de aparcamiento según PGMOUA es de una plaza de aparcamiento cada 100m2 de superficie útil.

Condicionantes del Informe emitido por el Servicio de Tráfico, Transportes y movilidad:

Tal y como se describe en el PGMOUA las operaciones de carga y descarga se deberán prever en espacios interiores a tal efecto.

Los accesos de vehículos al centro se recomiendan se realicen por viarios secundarios, evitando realizarlos por la Avda. Antonio Ramos Carratalá.

Integración del nuevo volumen en el entorno.

Junto al solar objeto del Estudio de Detalle, ya existen edificaciones no residenciales, además, no se han alterado condiciones como la altura de la edificación, retranqueos u ocupación en planta, lo que facilita la integración del nuevo edificio en su entorno.

Justificación del cumplimiento del Artículo 22 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, puntos 4 y 5:

El Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, establece en su Art.º 22, la necesidad de elaborar una memoria que asegure la sostenibilidad económica, que deberá ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas (apartado 4), así como una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, (apartado 5). La Sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre declaró inconstitucional las letras a) a la e) del apartado 5 mencionado, entrando en vigor el pasado 17/01/2018, por lo que estas letras no se han de tener en consideración.

Por su parte, la legislación valenciana, LOTUP, Ley 5/2014 de 25 de julio, establece en su Artículo 41, en el punto 4, que los Estudios de Detalle contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano. Sin indicar la necesidad de redactar las citadas memorias de sostenibilidad económica y de viabilidad económica, como es el caso de otros instrumentos del planeamiento.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la elaboración del documento técnico requerido por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, (art. 100.1). Se pretende establecer como uso exclusivo de la parcela el uso Dotacional y aumentar la edificabilidad actual (hecho permitido por el PGMOUA), reordenando la volumetría resultante, para la construcción de un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes. Está promovido por una sociedad privada y el ámbito de actuación es una manzana completa que se encuentra totalmente urbanizada. Se trata de una actuación de escasa entidad.

A tenor de lo indicado en el Artículo 7 de la citada Ley 7/2015, no nos encontramos en el caso de “actuaciones de transformación urbanística” ni “actuaciones edificatorias” ya que no constituyen obras de nueva urbanización, ni tiene por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, ni es una actuación de dotación pública, ni de nueva edificación, ni de rehabilitación edificatoria, etc.

El presente Estudio de Detalle pretende aumentar la edificabilidad tal y como permite el PGMOUA para el desarrollo de un establecimiento Dotacional privado destinado a Centro de Residencia para personas mayores que no

conlleva gasto alguno para la Administración. Por el contrario los beneficios económicos se obtendrán por el incremento de los impuestos municipales que corresponden al aumento de superficie construida.

Otros beneficios serán los derivados de las licencias municipales para una inversión estimada de 6.100.000 € de obra y 600.000 € de equipamiento. A parte de un personal contratado de 60 personas una vez iniciada la actividad de cuidado de los mayores con distintas funciones como director del centro, gobernanta, médicos, enfermeros, fisioterapeutas, terapeutas ocupacionales, encargados de mantenimiento y de limpieza, gerocultores, etc. Por lo que se realizará un beneficio social y mejora de las dotaciones de la zona.

Justificación del cumplimiento del Artículo 13 *Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo* de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana:

El objeto del presente Estudio de Detalle es la elaboración del documento técnico requerido por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, (art. 100.1). Se pretende establecer como uso exclusivo de la parcela el uso Dotacional y aumentar la edificabilidad actual (hecho permitido por el PGMOUA), reordenando la volumetría resultante, para la construcción de un Centro Residencial para Personas Mayores Dependientes. Está promovido por una sociedad privada y el ámbito de actuación es una manzana completa que se encuentra totalmente urbanizada. Se trata de una actuación de escasa entidad.

En el ANEXO XII de la citada Ley se contemplan los Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género, que exceden del ámbito del presente Estudio de Detalle, por su escasa entidad:

- 1.- Urbanismo para las personas: El presente Estudio de Detalle no es un plan, un programa o un proyecto urbanístico.
- 2.- Red de espacios comunes: El presente estudio de Detalle no contempla ningún espacio público ni altera el existente, y se constituirá como un equipamiento para el cuidado o recreo de personas mayores cuando se desarrolle el correspondiente proyecto de edificación.
- 3.- Proximidad de las actividades de la vida cotidiana: No es el caso.
- 4.- Combinación de usos y actividades: No es el caso.
- 5.- Seguridad en el espacio público: El presente estudio de Detalle no contempla ningún espacio público ni altera el existente completamente urbanizado.

- 6.- Habitabilidad del espacio público: El presente estudio de Detalle no contempla ningún espacio público ni altera el existente completamente urbanizado.
- 7.- Equipamientos: El presente estudio de Detalle no contempla ningún espacio público ni altera el existente, y se constituirá como un equipamiento para el cuidado o recreo de personas mayores cuando se desarrolle el correspondiente proyecto de edificación.
- 8.- Vivienda: No es el caso.
- 9.- Movilidad: El presente estudio de Detalle no contempla ningún espacio público ni altera el existente completamente urbanizado.
- 10.- Transversalidad: El presente estudio de Detalle no contempla ningún espacio público ni altera el existente completamente urbanizado.

2.8.- Conclusión.

La edificabilidad de la zona VU 1A según el vigente P.G.M.O. de Alicante para la parcela objeto de este proyecto es de 0,375 m2/m2 lo que nos permitiría la edificación de 4.107 m2 útiles, superficie insuficiente para implantarse el dotacional que se pretende de una RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES, según el programa mínimo expresado.

Por ello queda justificado acudir al instrumento previsto el propio Plan General para incrementar las condiciones de volumen establecidas para esta parcela (VU 1A) y que permanecerán siempre que la edificación se destine a un uso dotacional y que son las siguientes:

Uso exclusivo de la parcela:	**Dotacional.**
Superficie de la parcela:	**10.953,18 m2**
Edificabilidad:	**10.953,18 m2 x 0,75 m2/m2 = 8.214,88 m2 útiles.**
Ocupación máxima:	**10.953,18 m2x0.25 = 2.738,29 m2.**

Alicante junio de 2021

El promotor

PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA, S.L. PROPERTY S. COM.

Los arquitectos:

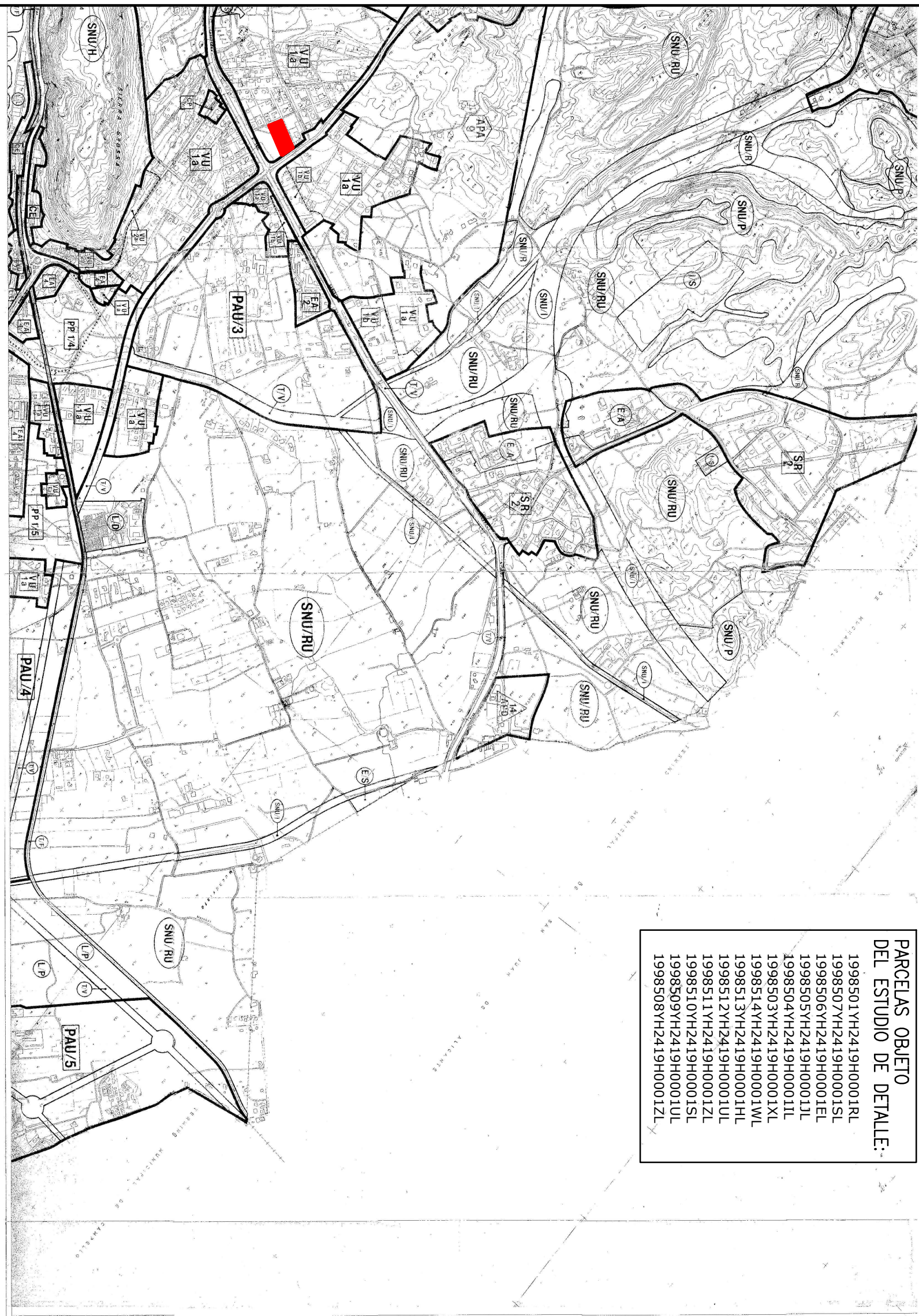
LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K

Firmado digitalmente por LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-19850976K, givenName=MANUEL, sn=LOPEZ SIEBEN, cn=LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Fecha: 2021.06.22 13:08:38 +02'00'

VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H

Firmado digitalmente por VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-24324703H, givenName=RAFAEL VICENTE, sn=VIDAL ASENSI, cn=VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Fecha: 2021.06.22 13:08:52 +02'00'

Manuel López Sieben, Rafael Vidal Asensi.



PARCELAS OBJETO
DEL ESTUDIO DE DETALLE:

1998501YH2419H0001RL
1998507YH2419H0001SL
1998506YH2419H0001EL
1998505YH2419H0001JL
1998504YH2419H0001IL
1998503YH2419H0001XL
1998514YH2419H0001WL
1998513YH2419H0001HL
1998512YH2419H0001UL
1998511YH2419H0001ZL
1998510YH2419H0001SL
1998509YH2419H0001UL
1998508YH2419H0001ZL

LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Firmado digitalmente por LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-19850976K, givenName=MANUEL, sn=LOPEZ SIEBEN, cn=LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Fecha: 2021.06.22 13:09:23 +02'00'

VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Firmado digitalmente por VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-24324703H, givenName=RAFAEL VICENTE, sn=VIDAL ASENSI, cn=VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Fecha: 2021.06.22 13:09:07 +02'00'

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES:
C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ. C/ HERMANOS PINZÓN. C/ JURISTA LÓPEZ AMO. C/ GOYA. ALICANTE.

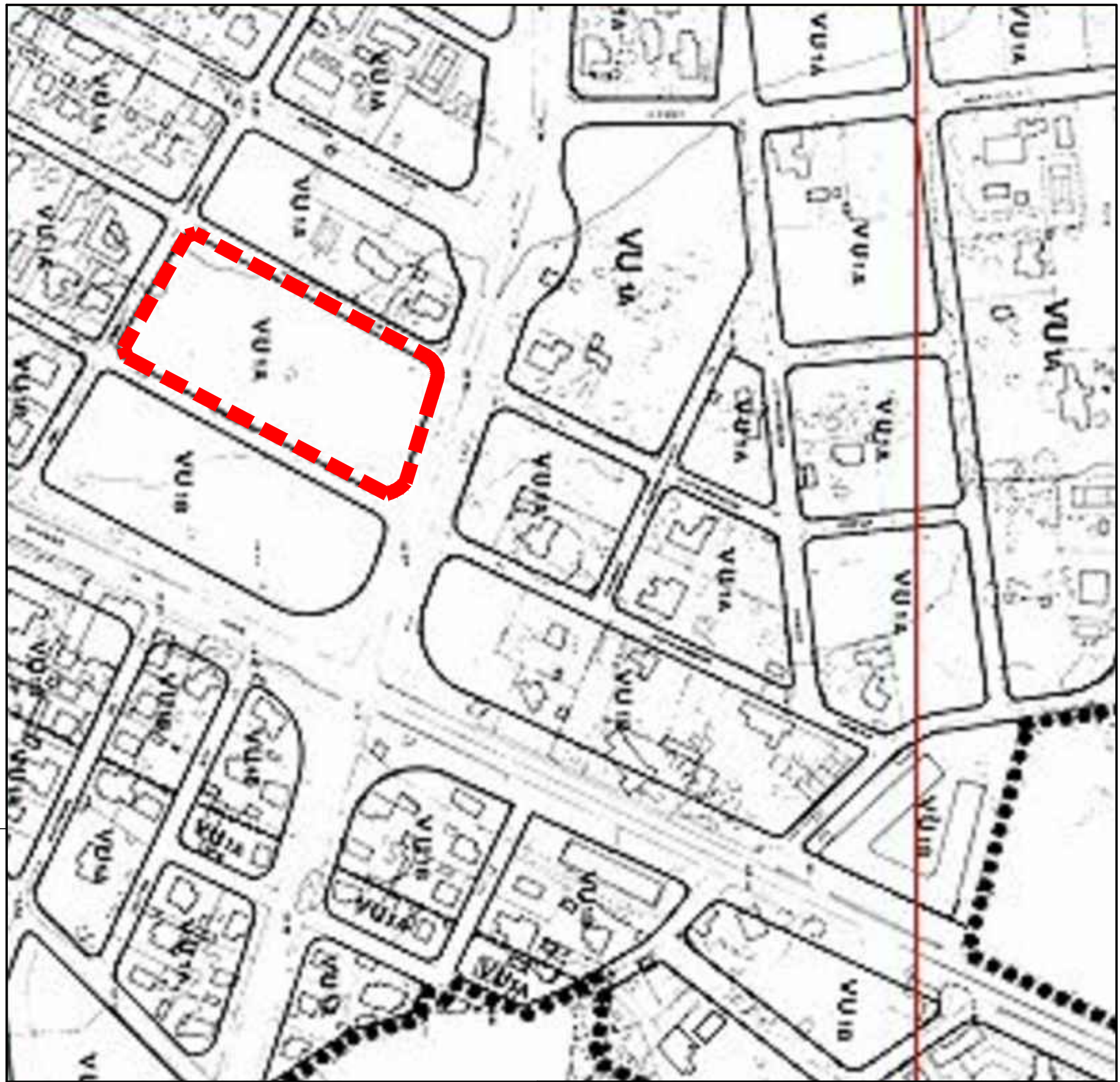
01

SITUACION: C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, C/ HERMANOS PINZÓN, C/ JURISTA LÓPEZ AMO Y C/ GOYA.(ALICANTE)
PROMOTOR: PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA S L PROPERTY S. COM
FECHA: JUNIO 2.021
ESCALA: 1/20.000

PLANO DE SITUACION

POR ARQUITECTURA COMERCIAL
HERNANDEZ VIDAL LOPEZ SIEBEN S.C.P.:
MANUEL LOPEZ SIEBEN — ARQUITECTO
RAFAEL VIDAL ASENSI — ARQUITECTO

ARQUITECTURA COMERCIAL SCP. C/ CIRILO AMOROS, 57 1º 46004 VALENCIA (SPAIN) * TEL. 963525289. * FAX. 963525355. e-mail: arqcom@arqcom.es



AMBITO
DEL ESTUDIO DE
DETALLE

Resumen de los parámetros urbanísticos en vigor:

-Normativa vigente: P:G:M:O de Alicante de 1987

-Suelo Urbano.

-Clave VU. Vivienda Unifamiliar

-Grado 1. Nivel A.

-Uso predominante: residencial.

-Uso complementario: dotacional en edificio exclusivo.

-Parcela mínima 1.200m2, fachada 25m, y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 25m. de diámetro.

-Retranqueo a alineación exterior 10m

-Retranqueo a restantes linderos 5m.

-Ocupación máxima de parcela 25%.

-Edificabilidad máxima 0,375 m2/m2 para grado 1(computada en superficie útil, como indica el art 54.2 de estas normas). Aplicando el artículo 100.1.a, la edificabilidad máxima sería de 0,75 m2/m2. En uso dotacional.

-La altura máxima de la edificación es de 3 plantas y 10m.

LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K

Firmado digitalmente por LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-19850976K, givenName=MANUEL, sn=LOPEZ SIEBEN, cn=LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Fecha: 2021.06.22 13:09:39 +02'00'

VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H

Firmado digitalmente por VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-24324703H, givenName=RAFAEL VICENTE, sn=VIDAL ASENSI, cn=VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Fecha: 2021.06.22 13:09:53 +02'00'

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES:
C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ. C/ HERMANOS PINZÓN. C/ JURISTA LÓPEZ AMO. C/ GOYA. ALICANTE.

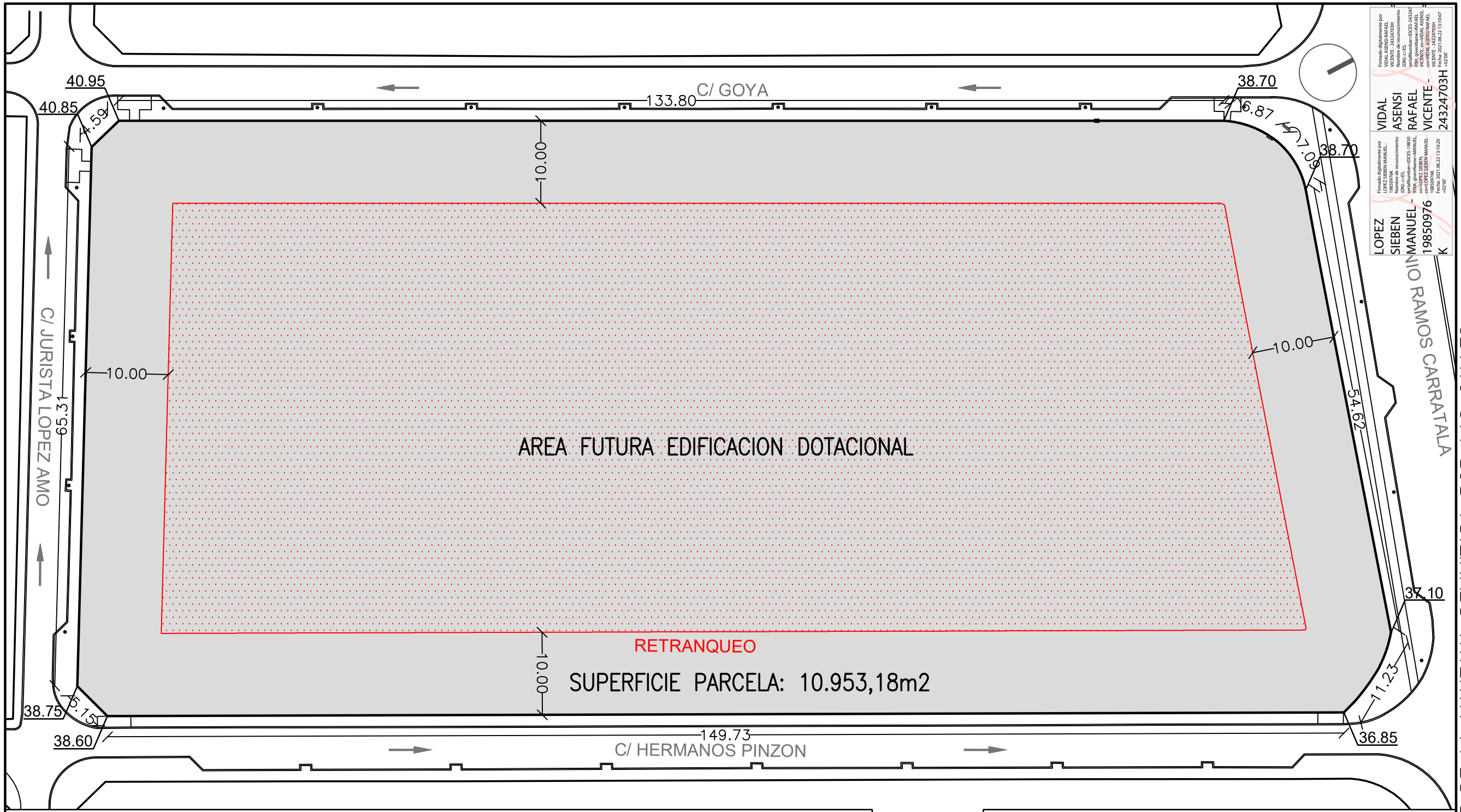
02

SITUACION: C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, C/ HERMANOS PINZÓN, C/ JURISTA LÓPEZ AMO Y C/ GOYA.(ALICANTE)
PROMOTOR: PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA S L PROPERTY S. COM
FECHA: JUNIO 2.021
ESCALA: 1/2.000

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACION PORMENORIZADA PLANEAMIENTO VIGENTE

POR ARQUITECTURA COMERCIAL
HERNANDEZ VIDAL LOPEZ SIEBEN S.C.P.:
MANUEL LOPEZ SIEBEN — ARQUITECTO
RAFAEL VIDAL ASENSI — ARQUITECTO

ARQUITECTURA COMERCIAL SCP. C/ CIRILO AMOROS, 57 1ª 46004 VALENCIA (SPAIN) * TEL. 963525289. * FAX. 963525355. e-mail: arqcom@arqcom.es



CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA GARANTIZAR LA PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL.

Se deberán cumplir los preceptos del Artículo 100. Condiciones generales de los usos dotacionales de la Normas Urbanísticas del Plan General, siendo objeto del Estudio de Detalle la justificación del incremento de edificabilidad (permitida según dicho artículo). El proyecto de edificación deberá cumplir con el resto de parámetros establecidos para la zona en que se inserta, normativa urbanística pertinente y la legislación específicamente aplicable que corresponda.

La posibilidad del incremento de edificabilidad conlleva ciertos condicionantes, para garantizar el uso dotacional, que se enumeran a continuación:

- El edifico construido 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 del 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 edifico. 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 edifico al uso dotacional, tendrá 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 NNUU 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 edifico 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 RD 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.

Resumen de los parámetros urbanísticos propuestos:

Normativa vigente:	P.G.M.O. de Alicante de 1987.
Terreno clasificado como	Suelo Urbano. Clave VU. Vivienda Unifamiliar. Grado 1. Nivel A.
Uso exclusivo:	Dotacional en edificio exclusivo.
Parcela mínima:	1.200m2, fachada 25m, y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 25m. de diámetro.
Retranqueo a alineación exterior:	10 m.
Retranqueo a restantes linderos:	5 m.
Ocupación máxima de parcela:	25%.
Edificabilidad máxima:	0,75 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	3 plantas y 10m.

Se permite una planta sótano.

Firmado digitalmente por VIDAL ASENSI RAFAEL - VICENTE - 24324703H
Motivo: Soy el autor del documento
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-24324703H, givenName=RAFAEL, sn=VIDAL ASENSI, cn=VIDAL ASENSI RAFAEL - VICENTE - 24324703H
Fecha: 2021.06.22 13:10:07 +02'00'

Firmado digitalmente por LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Motivo: Soy el autor del documento
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-19850976K, givenName=MANUEL, sn=LOPEZ SIEBEN, cn=LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Fecha: 2021.06.22 13:10:20 +02'00'

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, C/ HERMANOS PINZÓN, C/ JURISTA LÓPEZ AMO. C/ GOYA. ALICANTE.

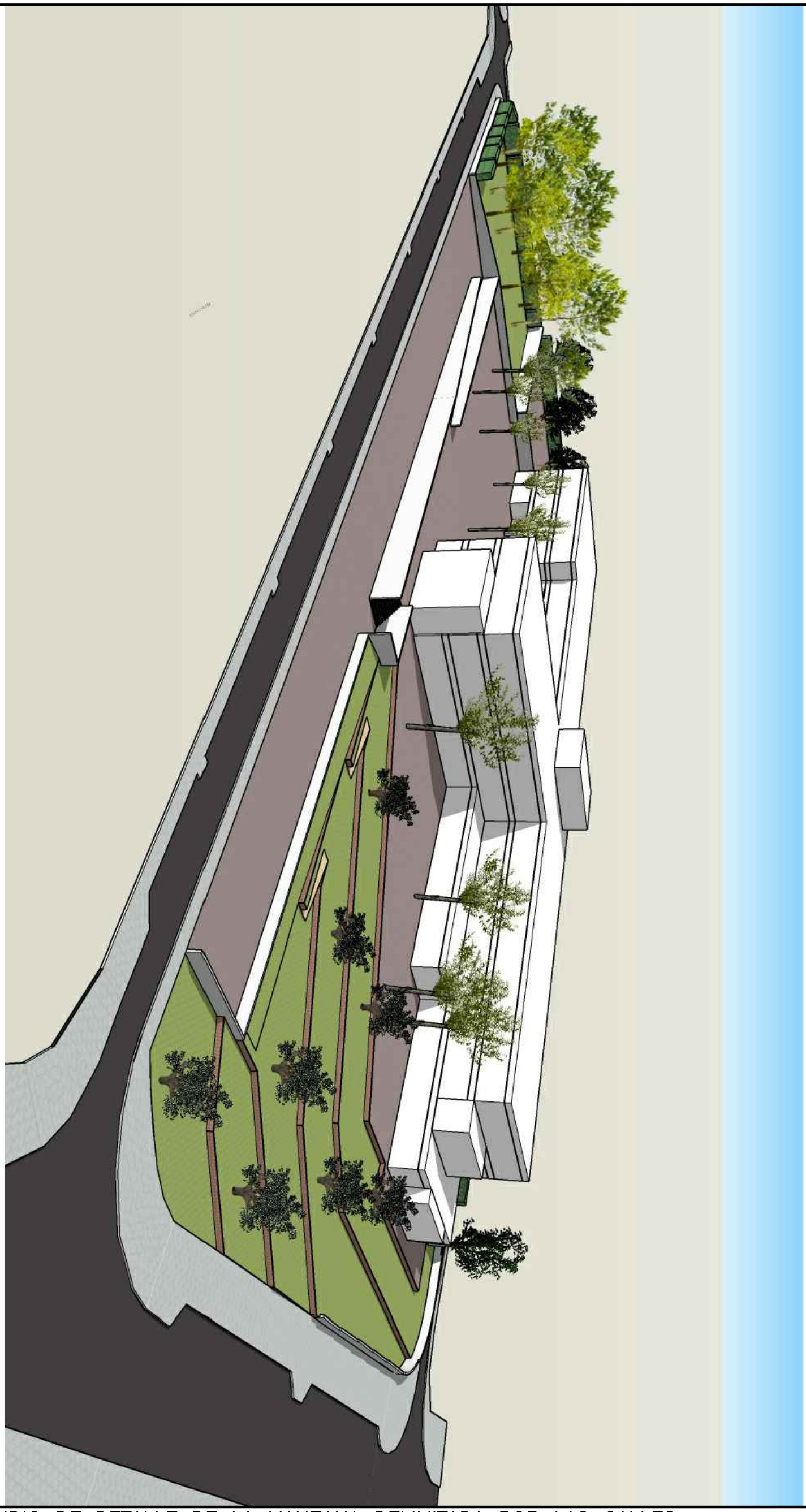
SITUACION: C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, C/ HERMANOS PINZÓN, C/ JURISTA LÓPEZ AMO Y C/ GOYA.(ALICANTE)
PROMOTOR: PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA S L PROPERTY S. COM
FECHA: JUNIO 2.021
ESCALA: 1/500

ORDENACION PROPUESTA

03

POR ARQUITECTURA COMERCIAL
HERNANDEZ VIDAL LOPEZ SIEBEN S.C.P.:
MANUEL LOPEZ SIEBEN — ARQUITECTO
RAFAEL VIDAL ASENSI — ARQUITECTO

ARQUITECTURA COMERCIAL SCP. C/ CIRILO AMOROS, 57 1ª 46004 VALENCIA (SPAIN) * TEL. 963525289. * FAX. 963525355. e-mail: arqcom@arqcom.es



LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Firmado digitalmente por LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-19850976K, givenName=MANUEL, sn=LOPEZ SIEBEN, cn=LOPEZ SIEBEN MANUEL - 19850976K
Fecha: 2021.06.22 13:10:53 +02'00'

VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Firmado digitalmente por VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-24324703H, givenName=RAFAEL VICENTE, sn=VIDAL ASENSI, cn=VIDAL ASENSI RAFAEL VICENTE - 24324703H
Fecha: 2021.06.22 13:10:36 +02'00'

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES:
C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ. C/ HERMANOS PINZÓN. C/ JURISTA LÓPEZ AMO. C/ GOYA. ALICANTE.

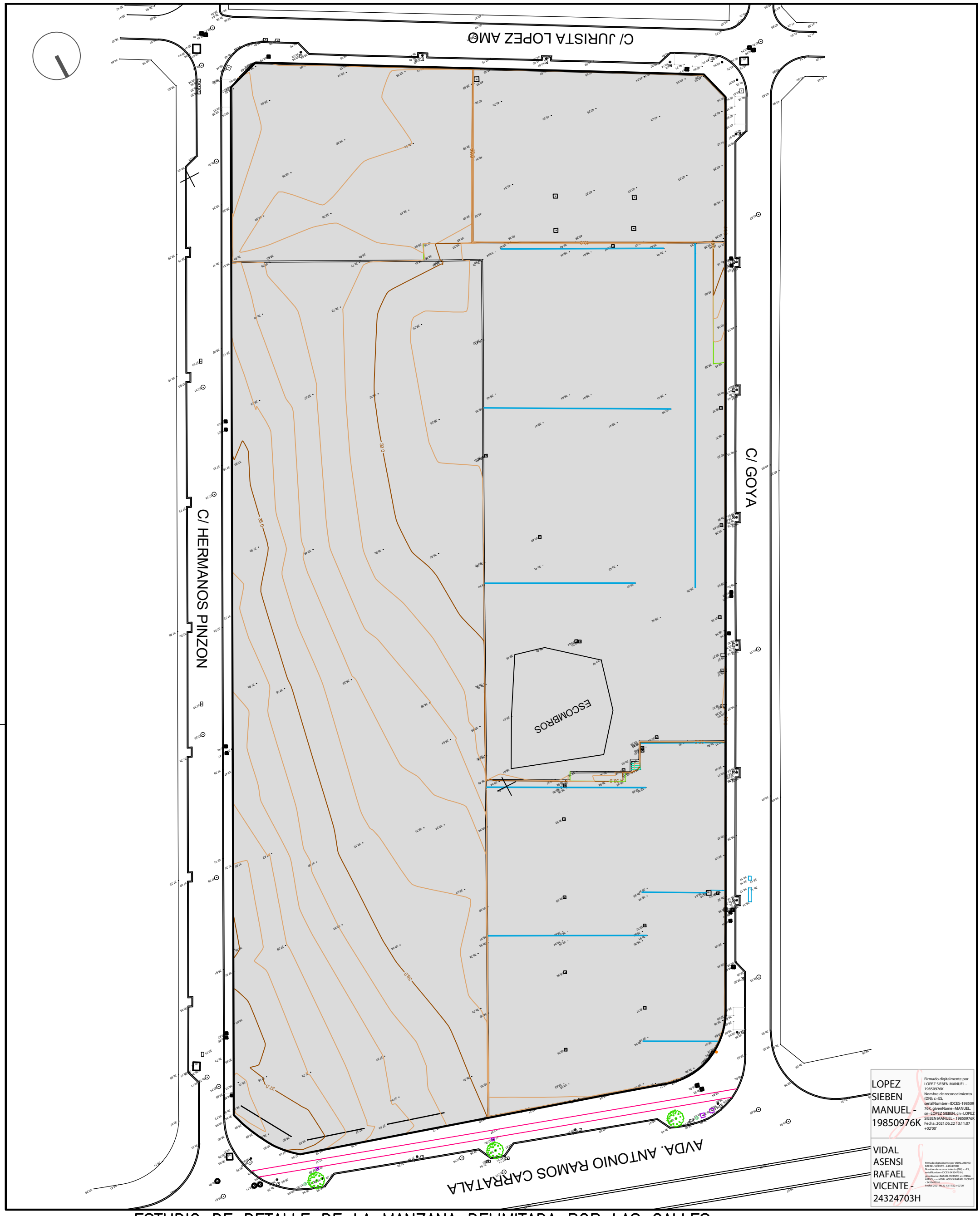
04

SITUACION: C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, C/ HERMANOS PINZÓN, C/ JURISTA LÓPEZ AMO Y C/ GOYA.(ALICANTE)
PROMOTOR: PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA S L PROPERTY S. COM
FECHA: JUNIO 2.021
ESCALA: s/e

IMAGEN VIRTUAL

POR ARQUITECTURA COMERCIAL HERNANDEZ VIDAL LOPEZ SIEBEN S.C.P.:
MANUEL LOPEZ SIEBEN — ARQUITECTO
RAFAEL VIDAL ASENSI — ARQUITECTO

ARQUITECTURA COMERCIAL SCP. C/ CIRILO AMOROS, 57 1ª 46004 VALENCIA (SPAIN) * TEL. 963525289. * FAX. 963525355. e-mail: arqcom@arqcom.es



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ. C/ HERMANOS PINZÓN. C/ JURISTA LÓPEZ AMO. C/ GOYA. ALICANTE.

05

SITUACION: C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, C/ HERMANOS PINZÓN, C/ JURISTA LÓPEZ AMO Y C/ GOYA.(ALICANTE)
PROMOTOR: PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA S L PROPERTY S. COM
FECHA: JUNIO 2.021
ESCALA: ----

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

POR ARQUITECTURA COMERCIAL HERNANDEZ VIDAL LOPEZ SIEBEN S.C.P.:
MANUEL LOPEZ SIEBEN ARQUITECTO
RAFAEL VIDAL ASENSI ARQUITECTO

ARQUITECTURA COMERCIAL SCP. C/ CIRILO AMOROS, 57 1ª 46004 VALENCIA (SPAIN) * TEL. 963525289. * FAX. 963525355. e-mail: arqcom@arqcom.es