1. DATOS INTERESADO:

NIF: G53223558	**Nombre:** ADIEM VEGA BAJA		
Primer Apellido:		**Segundo Apellido:**	
Tipo de Vía: CALLE	**Vía:** HERCULES		
Número: 0028	**Escalera:**	**Piso:**	**Puerta:**
Código Postal: 03006	**Municipio:** ALICANTE/ALACANT	**Provincia:** ALICANTE	

2. REPRESENTANTE:

NIF:	**Nombre:**		
Primer Apellido:		**Segundo Apellido:**	
Tipo de vía:	**Vía:**		
Número:	**Escalera:**	**Piso:**	**Puerta:**
Código Postal:	**Municipio:**	**Provincia:**	

3. DATOS DE CONTACTO

Teléfono: 635189543	**Email:** gerencia@adiem.org

4. DATOS SOLICITUD:

Expone:

Dirigido a:
Servicio de Gestión Patrimonial
Excmo. Ayuntamiento de Alicante

La Fundación Adiem Sentit Fundación de la Comunitat Valenciana, es una Fundación inscrita en el Registro de Fundaciones de la Comunitat Valenciana con nº 232A, solicitó al Ayuntamiento con fecha 09/11/2019, la cesión de una parcela para la construcción de un Centro Asistencial para la construcción de un Centro de Día y de dos Miniresidencias para personas con trastorno mental grave, de forma gratuita y durante el periodo máximo establecido en la legislación aplicable,

Con fecha 27/01/2020, la Entidad recibe del Ayuntamiento providencia en la que se resuelve dar audiencia del Informe emitido por el Servicio de Gestión patrimonial a fin de manifestarse respecto al contenido.

A la vista del informe elaborado por el Servicio de Gestión Patrimonial del Ayuntamiento de Alicante y tras la audiencia mantenida en la mañana del 10/10/2020, venimos a manifestar las alegaciones expuestas en el documento anexo.

Solicita:

Excmo./Excma. Sr./Sra. Alcalde/Alcaldesa del Ayuntamiento de Alicante

De acuerdo con la Legislación de Protección de Datos, Reglamento (UE) 2016/679, y Ley Orgánica 3/2018, le informamos que sus datos personales serán objeto de tratamiento, bajo la responsabilidad del Ayuntamiento de Alicante, con la finalidad de poder dar cumplimiento o respuesta adecuada a su solicitud.
Mediante instancia dirigida al Ayuntamiento de Alicante, podrá Vd. ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de los datos y limitación u oposición a su tratamiento.
Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en nuestra página web: http://www.alicante.es/es/contenidos/informacion-adicional-proteccion-datos

Sean tenidas en cuenta las alegaciones presentadas sobre la ampliación de la superficie solicitada de la parcela municipal hasta los 4.950,00 m², y de la ampliación del periodo de la concesión demanial hasta los 75 años, e incorporada la documentación presentada al expediente de solicitud de cesión de terrenos para la construcción del Centro Asistencial.

5. DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN:

Descripción	Archivo
Documentación anexada	INFORME_ANÁLISIS_DE_PARCELA_MÍNIMA.pdf
Documentación anexada	PRESENTACIÓN_DE_ALEGACIONES_CESIÓN.pdf

Excmo./Excma. Sr./Sra. Alcalde/Alcaldesa del Ayuntamiento de Alicante

De acuerdo con la Legislación de Protección de Datos, Reglamento (UE) 2016/679, y Ley Orgánica 3/2018, le informamos que sus datos personales serán objeto de tratamiento, bajo la responsabilidad del Ayuntamiento de Alicante, con la finalidad de poder dar cumplimiento o respuesta adecuada a su solicitud.
Mediante instancia dirigida al Ayuntamiento de Alicante, podrá Vd. ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de los datos y limitación u oposición a su tratamiento.
Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en nuestra página web: http://www.alicante.es/es/contenidos/informacion-adicional-proteccion-datos

CALLE DE LOS TRANSPORTES.
03008. ALICANTE (ALICANTE)
Tlf./Fax.: 966705294. Movil: 635189543
E-mail: adiem@adiem.org
www.adiem.org

Dirigido a:
Servicio de Gestión Patrimonial
Excmo. Ayuntamiento de Alicante

PRESENTACIÓN DE ALEGACIONES AL EXCMO. AYTO DE ALICANTE

La Fundación Adiem Sentit Fundación de la Comunitat Valenciana, es una Fundación inscrita en el Registro de Fundaciones de la Comunitat Valenciana con nº 232A, solicitó al Ayuntamiento con fecha 09/11/2019, la cesión de una parcela para la construcción de un Centro Asistencial para la construcción de un Centro de Día y de dos Miniresidencias para personas con trastorno mental grave, de forma gratuita y durante el periodo máximo establecido en la legislación aplicable,

Con fecha 27/01/2020, la Entidad recibe del Ayuntamiento providencia en la que se resuelve dar audiencia del Informe emitido por el Servicio de Gestión patrimonial a fin de manifestarse respecto al contenido.

A la vista del informe elaborado por el Servicio de Gestión Patrimonial del Ayuntamiento de Alicante y tras la audiencia mantenida en la mañana del 10/10/2020, venimos a manifestar las siguientes alegaciones:

1.- Con referencia al objeto de la Concesión demanial, en un principio se estableció la concesión municipal de una parcela de 3.000 metros de superficie, sin embargo solicitamos se amplíe la misma hasta los 4.950,00m², lo que nos permitiría llevar a cabo el proyecto de edificación en una sola planta y de ese modo mejorar las condiciones de vinculación y accesibilidad física y social con el entorno comunitario, tal y como se fundamenta en el **Informe de Parcela Mínima** elaborado por EFEALCUBO ARQUITECTURA, S.C.P. ï Col. 90401, adjuntado a la presentación de alegaciones.

2.- Con referencia al plazo de duración de la concesión, se nos establece en un máximo de 30 años, sin embargo solicitamos el máximo permitido para maximizar la sostenibilidad financiera de la Fundación respecto a las inversiones provenientes de fondos propios, destinados a la construcción y equipamiento, ya que sobre un coste total estimado de 4.807.924,87 ú (IVA Incluido), los costes anuales de amortización de la aportación propia de la Fundación, relativo al 20% del total, pasarían de ser 160.264,16 ú, si la concesión es para 30 años, a ser de 96.158,50 ú, si la concesión es de 75 años, siendo la diferencia de 64.105,66 ú anuales de costes de amortización, incrementándose significativamente la viabilidad financiera con una amortización el máximo de años permitido, en base al artículo **184.3 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana,** la cual establece un plazo de duración muy superior al anterior**:** *ñ3. Las concesiones se otorgarán por tiempo determinado.* ***Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años****, salvo que se establezca otro menor en las normas especiales que sean de aplicación.****ò***

En relación a lo expuesto, hacer mención al **artículo 93.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, concretamente nos habla de Concesiones demaniales** y por medio del cual se establece que: ***ñ****3. Las concesiones se otorgarán por tiempo determinado.* ***Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años****, salvo que se establezca otro menor en las normas especiales que sean de aplicación.****ò***

CALLE DE LOS TRANSPORTES.
03008. ALICANTE (ALICANTE)
Tlf./Fax.: 966705294. Movil: 635189543
E-mail: adiem@adiem.org
www.adiem.org

3.- Por otro lado, debemos matizar que tras la transformación de nuestra Asociación en Fundación, la declaración de utilidad pública se estimula por la participación de las asociaciones en la realización del interés general, lo que se reconoce expresamente para las Fundaciones como la nuestra y por la que se reconoce oficialmente el beneficio para toda la colectividad de los fines perseguidos. Así pues, la declaración de utilidad pública, es un procedimiento previsto sólo para asociaciones, regulado en la **Ley Orgánica 1/2002, de Asociaciones**, concretamente el artículo 32 reza literalmente lo siguiente:

1. *ñA iniciativa de las correspondientes asociaciones, podrán ser declaradas de utilidad pública aquellas asociaciones en las que concurran los siguientes requisitos:*

   *a) Que sus fines estatutarios tiendan a promover el interés general y sean de carácter cívico, educativo, científico, cultural, deportivo, sanitario, de promoción de los valores constitucionales, de promoción de los derechos humanos, de asistencia social, de cooperación para el desarrollo, de promoción de la mujer, de protección de la infancia, de fomento de la igualdad de oportunidades y de la tolerancia, de defensa del medio ambiente, de fomento de la economía social o de la investigación, de promoción del voluntariado social, de defensa de consumidores y usuarios, de promoción y atención a las personas en riesgo de exclusión por razones físicas, sociales, económicas o culturales, y cualesquiera otros de similar naturaleza**é ò***

Como se puede observar, los **requisitos exigidos a las asociaciones para ser declaradas de utilidad pública, equivalen a los que las fundaciones han de cumplir para su constitución y posterior inscripción en el Registro de Fundaciones, en concreto la lista de fines de interés general** recogida en la letra a) del Art. 32.1 de la Ley Orgánica 1/2002 de Asociaciones.

Es por ello, que solicita:

Sean tenidas en cuenta las alegaciones presentadas sobre la ampliación de la superficie solicitada de la parcela municipal hasta los 4.950,00 m², y de la ampliación del periodo de la concesión demanial hasta los 75 años, e incorporada la documentación presentada al expediente de solicitud de cesión de terrenos para la construcción del Centro Asistencial.

En Alicante, a 12 de Febrero de 2020.

Firma y sello.

Adiem Sentit Fundación
Transformación Social

Firmado digitalmente por 74146340K GERTRUDIS MARCOS (R: G53223558)
Fecha: 2020.02.12 16:40:56 +01'00'

Fdo.: Gertrudis Marcos Lizón
DNI: 74146340-K
Presidenta de ADIEM SENTIT FUNDACIÓN

INFORME

ANÁLISIS DE PARCELA MÍNIMA PARA DOS MINIRESIDENCIAS, CENTRO DE DÍA Y EQUIPO DE APOYO SOCIAL PARA PERSONAS CON ENFERMEDAD MENTAL CRÓNICA

Datos del cliente

ADIEM SENTIT Fundación de la Comunitat Valenciana
C.I.F.: G 53223558
Plaza de Torrevieja, Bloque 1, Bajo; CP 03300 – Orihuela (Alicante)

Esta página no tiene información.

INFORME

ASUNTO: ***ANÁLISIS DE PARCELA MÍNIMA PARA DOS MINIRESIDENCIAS, CENTRO DE DÍA Y EQUIPO DE APOYO SOCIAL PARA PERSONAS CON ENFERMEDAD MENTAL CRÓNICA***

ENCARGO

Don Francisco Blanco Lifante, con DNI nº 44772326 - C, Arquitecto, colegiado nº: 12988 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana y domicilio en calle Calle Ramón Gorge, nº 28, Bajo B, Elda (Alicante), CP:03600, y en representación de EFEALCUBO ARQUITECTURA S.C.P., con CIF nº J-54911342, colegiado nº 90401 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana y domicilio en Calle Ramón Gorge, nº 28, Bajo B, Elda (Alicante), CP:03600, a petición de ADIEM SENTIT Fundación de la Comunitat Valenciana, con C.I.F. G 53222558 y domicilio en Plaza de Torrevieja, Bloque 1, Bajo; CP 03300; Orihurela (Alicante); informa, tras el análisis del programa de necesidades y la parcela objeto de estudio, de la superficie mínima necesaria para la construcción de una edificación que reúne dos mini-residencias, centro de día y equipo de apoyo social para personas con enfermedad mental crónica.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PLANTEADA

La edificación que se plantea reúne por un lado el programa relativo a dos mini-residencias, a un centro de día y las estancias para un equipo de apoyo social. Estos usos están destinados a usuarios con enfermedad mental crónica, por lo que, a nivel conceptual, implica la realización de un centro lo más accesible posible a todos los niveles, tanto en lo que respecta a las estancias de uso general como a las estancias de uso privativo para el personal del centro.

Además, es voluntad de la Fundación encargada de la explotación y prestación de los futuros servicios que ofrecerá la edificación el hecho que de la edificación sea un elemento cercano al barrio, que no presente barreras arquitectónicas y que suponga una edificación cercana, de manera que se eliminen los prejuicios negativos y los estigmas existentes en la sociedad sobre las personas con enfermedad mental crónica.

Dadas estas dos situaciones, fácil accesibilidad al centro e integración social con la vida de barrio, se considera necesario que la edificación se desarrolle en su totalidad en Planta Baja.

Por último, la siguiente tabla recoge el programa de necesidades para las dos mini-residencias y para el centro de día, cuya superficie útil condicionará la superficie final de parcela necesaria:

MINI-RESIDENCIA	*SUPERFICIE ÚTIL TOTAL* ***1401***		
PROGRAMA	**Nº**	**SUP. BASE (m²)**	**SUP (m²)**
01 Vestíbulo	1	15	15
02 Recepción	1	9	9
03 Despacho administración general	1	22	22
04 Despacho administración privado	2	9	18
05 Despacho de personal	3	12	36
06 Despacho dirección	1	15	15
07 Sala de reuniones	1	24	24
08 Comedor	1	40	40
09 Sala de estar	1	40	40
10 Aulas talleres	5	40	200
11 Sala de atención sanitaria	1	12	12
12 Dormitorios individuales	40	15	600
13 Vestuarios	2	20	40
14 Baños accesibles	4	6	24
15 Baños generales	4	4	16
16 Aseos	4	6	24
17 Sala polivalente	1	40	40
18 Salas de rehabilitación	2	30	60
19 Despachos técnicos	4	12	48
20 Almacén general	1	30	30
21 Cocina	1	18	18
22 Despensa	2	12	24
23 Cuartos auxiliares	2	9	18
24 Lavandería	1	16	16
25 Cuarto de limpieza	1	12	12

CENTRO DE DÍA	*SUPERFICIE ÚTIL TOTAL* ***273***		
PROGRAMA	**Nº**	**SUP. BASE (m²)**	**SUP. (m²)**
01 Vestíbulo	1	15	15
02 Despacho de administración	1	20	20
03 Despacho de dirección	1	15	15
04 Despachos polivalentes	2	12	24
05 Salas polivalentes	2	40	80

06 Aseos accesibles	2	6	12
07 Aseos generales	2	6	12
08 Cocina	1	25	25
09 Comedor - Sala de Estar	1	30	30
10 Vestuarios	2	20	40

Una vez conociendo la superficie útil necesaria, es necesario incrementarla en función de la superficie necesaria para conectar estos espacios (superficie de comunicaciones), así como el incremento por elementos constructivos. De esta forma se emplearán los siguientes coeficientes para extrapolar la superficie útil a superficie construida necesaria, que será la superficie a tener en cuenta.

SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA	**1.674,00 m²**
INCREMENTO POR COMUNICACIONES	**25%**
INCREMENTO POR CONSTRUCCION	**20%**
SUPERFICIE CONSTRUIDA	**2.427,30 m²**

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PLANTEADA

A nivel de normativa la edificación se pretende llevar a cabo en una parcela que se encuentra actualmente urbanizada y con un suelo calificado como dotacional, por lo que a nivel urbanístico solo será necesaria realizar la segregación pertinente. La superficie para esta segregación vendrá condicionada por los propios parámetros urbanísticos que caracterizan a la parcela y a la edificación, y que quedan resumidos en la siguiente tabla:

PLANEAMIENTO	Plan General Municipal de Ordenación de Alicante; PGMOA 1987
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable no Programado. Programa de Actuación Urbanística **PAU1**
CALIFICACIÓN DEL SUELO	Zona dotacional. Equipamiento Asistencial
PARÁMETROS DE PARCELA	
Parcela mínima	>1.000m²
Lindero frontal	≥ √Área Parcela
Resto linderos	>15m
PARÁMETROS DE VOLUMEN EDIFICATORIO	
Retranqueo lindero frontal	≥ 1/2 h.edif. = 2,5m
Retranqueo resto linderos	≥ 1/3 h.edif. ≥ 3m = 3m
Retranqueo edificaciones	≥ 2/3 (h.edif. + h.edif. /2)= -m

Ocupación	≤ 50%
Edificabilidad	≤ 0,6 m²s/m²t
Altura edificación	≤ 6 m

De esta forma, aparecen indicados los dos parámetros que determinan el tamaño de parcela necesario para poder desarrollar la edificación en Planta Baja. De todas formas, independientemente de esta condición de edificación en planta baja, la superficie mínima necesaria de parcela la determinará el parámetro de edificabilidad:

Superficie construida / Edificabilidad = Parcela mínima necesaria

2.427,30 / 0,6 = 4.045,60m²

Por tanto, la mínima parcela necesaria independientemente del número de alturas de la edificación es de 4.045,60m². Sin embargo, para un desarrollo de la edificación en planta baja, el otro parámetro a tener en cuenta es el de ocupación, que será el que realmente defina la superficie de parcela mínima para edificación en Planta Baja

Superficie construida / Ocupación = Parcela mínima necesaria para edificación en PB

2.427,30 / 0,5 = ***4.854,60m²***

CONCLUSIONES

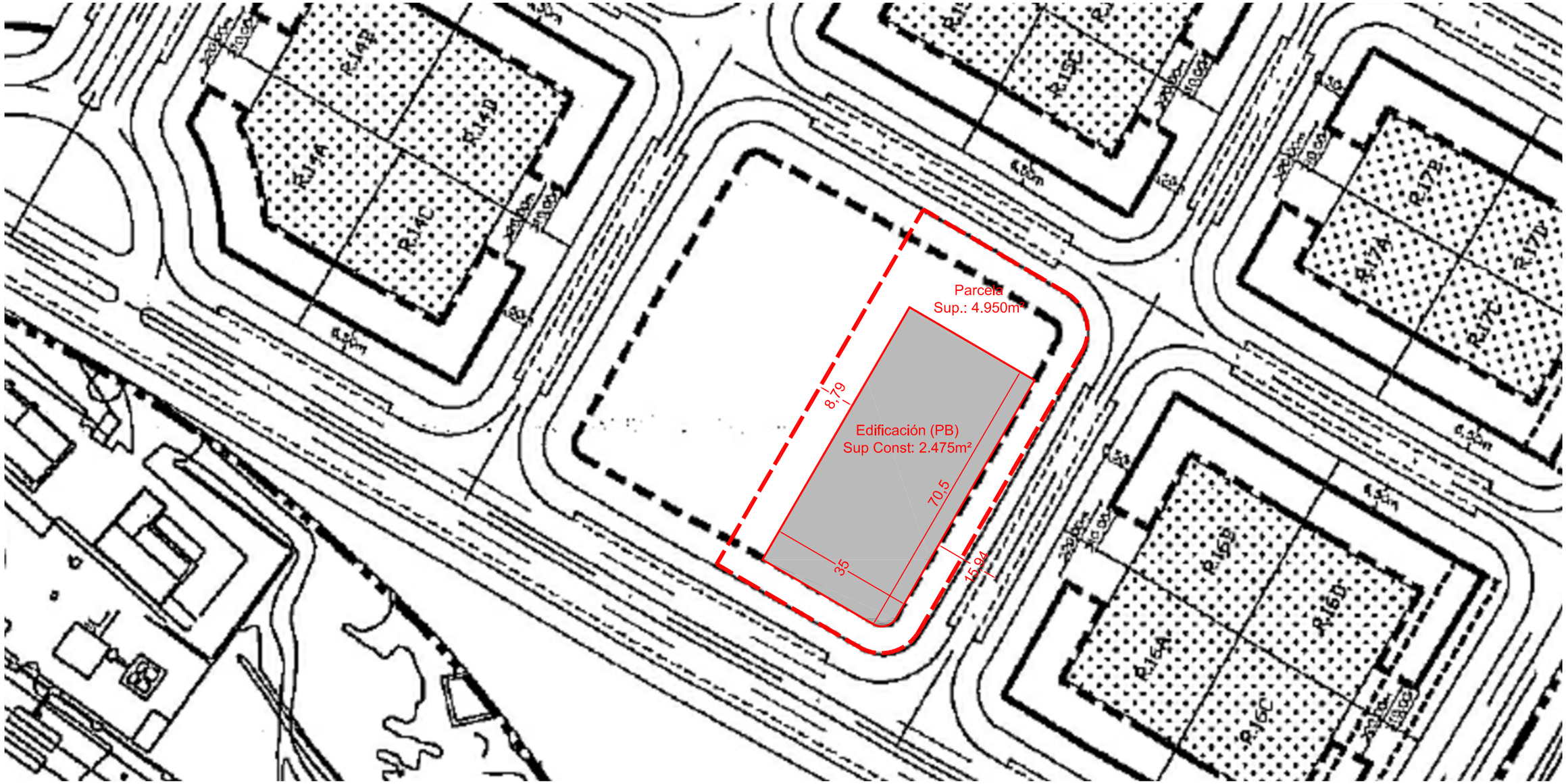
Del análisis desarrollado se desprende, de manera justificada en relación a la superficie construida de la edificación y las normas urbanísticas a las que está sometida la parcela objeto, que la parcela mínima necesaria para poder desarrollar la totalidad del programa en Planta Baja es de 4.854,60m², que supone el 48,98% de la superficie de parcela. De esta forma, se plantea una segregación del 50% de la superficie de parcela, es decir, aproximadamente 4950,00m². Esto queda resumido en el plano adjunto, en el que se plantea la segregación resultante y se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística.

Elda, Febrero de 2020

EFEALCUBO ARQUITECTURA, S.C.P.
C.I.F.: J-54911342
03600 ELDA (Alicante)
Telf.: 618 902 894 - arquitecto@efealcubo.es

44772326C FRANCISCO BLANCO (R: J54911342)
Firmado digitalmente por 44772326C FRANCISCO BLANCO (R: J54911342)
Fecha: 2020.02.12 13:16:20 +01'00'

EL ARQUITECTO
Francisco Blanco Lifante – Col. 12988
En representación de
EFEALCUBO ARQUITECTURA, S.C.P. – Col. 90401



NORMATIVA URBANÍSTICA

SITUACIÓN URBANÍSTICA:
Planeamiento: Plan General Municipal de Ordenación Alicante **PGMOA** 1987.
Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable no Programado. Programa de Actuación Urbanística. **PAU 1**
Calificación del suelo: Zona Dotacional. Equipamiento Asistencial.

SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR: **4.950 m²**
SUPERFICIE CONSTRUIDA: **2.475 m²**
SUPERFICIE ÚTIL: **2.092,50 m²**
PLANTAS: **Planta Baja**

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN: Tipología EA2

	Propuesta	Normativa
PARCELA		
Parcela mínima	4.950m²	≥1.000m²
Lindero Frontal	70,5 m²	≥ √4950m² = 70,36 m
Resto Linderos	35 m²	≥ 15 m
VOLUMEN		
Retranq. Lindero Frontal	15,94 m	≥ $\frac{1}{2}$ h.edif. = 2,5m
Retranq. Resto Linderos	8,79 m	≥ $\frac{1}{3}$ h.edif. ≥ 3m = 3m
Retranq. edificaciones	- m	≥ $\frac{2}{3}$ (h.edif. + h.edif.´ /2)= -m
Ocupación	50%	≤ 50%
Edificabilidad	0,5 m²s/m²t	≤ 0,6 m²s/m²t (PAU 1)
Altura edificación	5 m	≤ 6 m
ESTÉTICA		
Proyección Alzado	280m²	≤1.500m²
Ajardinamiento urbaniz.	50%	≥ 50%
Vallado ciego parcela	- m	≥ 0,50m de fábrica
CALIDAD E HIGIENE		
banda 3m libre fachada	37 m	≥ $\frac{1}{5}$ L.fach. = 36,6m
APARCAMIENTO		
Plazas de aparcamiento plazas	21 plazas	≥ 1plaza/100m²útiles = 21

PARCELA

HUELLA EDIFICATORIA

N

0 10 50m

EFEALCUBO ARQUITECTURA S.C.P.
C.I.F.: J-54911342
03600 ELDA (Alicante)
Telf.: 618 902 894 - arquitecto@efealcubo.es

©EFEALCUBO ARQUITECTURA S.C.P.
J-54911342

Proyecto	*Informe - Análisis de superficie de parcela necesaria*
Promotor	ADIEM Vega Baja
Dirección	C/ Enfermera Angelina Ceballa; Parcela EQ-4
Nº Plano	01a
Plano	**SITUACIÓN Y PROPUESTA** *Parcela y huella edificatoria*
Escala	1 / 1000
Versión	V.00
Fecha	Feb / 2020
Revisión	- / -
Arquitecto	BLANCO LIFANTE, Francisco
Arq. Col.	GARCÍA MARTÍNEZ, Luis Fco.
	LÓPEZ GOMIS, Francisco
Nº Col.	12988
	12990
	13210
e-mail	arquitecto@efealcubo.es
tlf	618 902 894