

Dictaminado favorablemente por la Comisión  
Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del  
25 de octubre de 2010.

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en  
su sesión ordinaria de 29 de octubre de 2010.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



**MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLÚMENES DE  
EDIFICACIÓN EN MANAZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: AVDA DE LA ALBUFERETA,  
C/ JOSÉ BARRERES PÉREZ, C/ FERNANDO ALFAYA Y C/ BARÍTONO GASPAR RODRIGO.  
PROMOTOR : RAMASOMAN S.L.**

Dolores Alonso Vera - arqto.  
Javier García-Solera Vera - arqto.

ABRIL 2010

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- PROPIEDAD
- 3.- OBJETO
- 4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA

01620 DOLORES ALONSO VERA  
03195 JAVIER GARCIA-SOLERA VERA

**V I S A D O**

**arquitectos de alicante**

Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana

Expediente: 07-20362 Documento: 10-0021166-005-01428 Página 1 de 4

**colegio territorial**



## MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

### 1. ANTECEDENTES

Por en cargo de RAMASOMAN S.L. de Alicante, se redacta la presente MODIFICACIÓN de Estudio de Detalle en manzana completa, que afecta únicamente a la parcela propiedad de la misma, situada en Alicante, calle Avenida de la Albufereta números 31-33 y 35 ( antes Camarada Llopis) con una superficie de total de **4.634 m2**.

Esta parcela resulta de la agregación de 3 parcelas iniciales donde se pretende ampliar ( EN EDIFICIO INDEPENDIENTE) un edificio ya existente, y en uso, destinado a **Clínica de Fertilidad y Ginecología**, con uso DOTACIONAL, según la definición que de este uso se establece en el P.G.O.U. de Alicante, y concretamente a ATENCIÓN SANITARIA.

La parcela 1, en uso actualmente como Clínica cuenta con: 2.125 m2  
La parcela 2, contigua a la 1, tiene 1.487'30 m2  
La parcela 3, contigua a la 2, cuenta con una superficie de 1.026'66 m2

A la suma de las superficies de las tres parcelas hay que restarle la cesión de terreno para la ejecución de chaflanes en las esquinas: Avda. Albufereta – José Barreres Pérez y José Barreres Pérez – Fernando Alfaya, resultando un total de **4.634 m2**.

En Julio de 2008 fue redactado un Estudio de Detalle para la referida manzana, cuya aprobación definitiva tuvo lugar el **25 de febrero de 2009**. El proyecto derivado de este documento no llegó a realizarse, ocurriendo que la propiedad en este momento pretende realizar la ampliación de la clínica existente mediante una ordenación de volúmenes diferente a la aprobada en aquella fecha. La variación consiste esencialmente en realizar la ampliación mediante un edificio exento, independiente del original. Por ese motivo se realiza esta Modificación del Estudio de Detalle anterior, atendiendo todas las constantes consideradas en aquel en cuanto a edificabilidad y ocupación, y únicamente aportando en este caso un nuevo volumen que se adjunta.

La clínica existente, denominada "Instituto Bernabéu" ha sido pionera en Alicante dentro de su área específica de trabajo, ya que en los años de su implantación se trataba de una medicina de escasa inserción en nuestro ámbito urbano, por su reciente incorporación a la sociedad, siendo el primer Centro de la Provincia especializado en fertilización.

En 1994 fue redactado un Estudio de Detalle que afectaba a la parcela, situada en Avda. de la Albufereta n.31, para, en aplicación del Art. 100 del PGMO de Alicante, construir el Centro que hoy pretendemos ampliar. Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante en el Pleno celebrado el 4 de Noviembre de 1.994. Posteriormente se construyó el edificio actual y hoy se encuentra en pleno funcionamiento.

El edificio que incorporamos se destinará básicamente a administración y laboratorios, contando además con una sala de actos y los equipamientos complementarios necesarios.

### 2. PROPIEDAD

RAMASOMAN S.L.

C.I.F. nº: B-53409447

Domicilio Social: Avda. Albufereta 31 - 03016 ALICANTE

Gerente: MARIA LUISA GARCIA LLOPIS

D.N.I. nº : 21.436.570 – H

01620 DOLORES ALONSO VERA  
03195 JAVIER GARCIA-SOLERA VERA

V I S A D O

arquitectos de alicante  
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana  
Colegio territorial  
Expediente: 07-20362 Documento: 10-0021166-005-01428 Página 2 de 4



### 3. OBJETO

Este Estudio de Detalle tiene por objeto una **nueva ordenación de volúmenes** de edificación de la parcela de referencia, de **4.634 m<sup>2</sup>**, situada en Alicante, calle Avenida de la Albufereta 31-33-35 ( antes Camarada Llopis), ya que la ordenación anterior no resulta la adecuada para las necesidades que ahora se requieren.

La parcela tiene forma sensiblemente rectangular, de dimensiones 110'00 m x 42'50 m. Y recae a tres calles: Avda. Albufereta, José Barreres Pérez y Fernando Alfaya (esta última es paralela a la primera). Las esquinas entre estas tres calles son achaflanadas, y existe una diferencia de cota de 3.01 m. entre las dos calles paralelas: Avda. Albufereta y Fernando Alfaya, siendo el nivel superior el correspondiente a la Avda. Albufereta.

Ofrece una fachada de 110'00 m. a la calle Avenida de la Albufereta 31-33-35, siendo ésta la **fachada principal**.

**La fachada recayente a la calle Fernando Alfaya tiene una dimensión de 109'26 m. y la que corresponde a la calle José Barreres Pérez mide 42'50 m.**

Se pretende que la nueva ordenación volumétrica se integre en el paisaje circundante, de una calidad ambiental bastante notable por sus espacios ajardinados, sus magníficas vistas y su ajustada densidad edificatoria.

### 4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El vigente P.G.O.U. de Alicante, califica las 3 parcelas de referencia, que se han convertido en una sola según se ha expuesto, como SUELO URBANO, zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR, clave VU, en GRADO 1 y NIVEL a.

Como usos complementarios se admite el USO DOTACIONAL en edificio exclusivo. Para este uso, las Normas Urbanísticas del vigente PGMO, en su artículo 100.1.a), admite un incremento de edificabilidad de hasta 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., que ya se ha adquirido mediante el Estudio de Detalle anterior aprobado definitivamente.

| CONDICIONES URBANÍSTICAS      | NORMAS                            | REAL                            |
|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Superf. Mínima parcela        | 1.200 m <sup>2</sup>              | 4.634 m <sup>2</sup>            |
| Fachada mínima                | 25 m                              | 42'50 m                         |
| Circulo mín.inscrib.          | 25 m                              | 42'50 m                         |
| CONDICIONES DE VOLUMEN        |                                   |                                 |
|                               | NORMAS                            |                                 |
| Retranqueo mín. a fachada     | 10 m.                             | 10 m.                           |
| Retranqueo mín. a linderos    | 5 m.                              | 5 m.                            |
| OCUPACIÓN MÁXIMA              | 25% S = 1.158'50 m <sup>2</sup> . | 1.158'50 m <sup>2</sup> ó menor |
| Edificab.máxima (en sup.útil) | 0'75 S = 3.475'50 m <sup>2</sup>  | 3.475'50 m <sup>2</sup> ó menor |
| ALTURA MÁXIMA                 | 3 plantas ( 10m. + 1'5m. toler.)  | 2 plantas-3 plantas             |



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE EDIFICACIÓN EN MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES: AVDA. DE LA ALBUFERETA, C/ JOSE BARRERES PEREZ, C/ FERNANDO ALFAYA Y C/ BARITONO GASPAS RODRIGO

|                 |  |                                     |
|-----------------|--|-------------------------------------|
| Usos permitidos | Vivienda Unifamiliar<br>Dotacional en edificio exclusivo | Dotacional<br>en edificio exclusivo |
|-----------------|--|-------------------------------------|

5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA

La nueva edificación, que se destinará a uso administrativo, será una ampliación del edificio primitivo, y por tanto se trata de construir el programa requerido en EDIFICIO EXCLUSIVO, completando la actividad del edificio primitivo.

Se configura mediante volumen independiente del edificio original, separado 10m. de éste, y de las alineaciones de los viales que delimitan la parcela, y con acceso independiente, de forma que pueda responder al programa solicitado por el cliente y construirse sin afectar en modo alguno el funcionamiento del edificio primitivo.

Evitamos construir una tercera planta hacia la Avda. Albufereta para integrar adecuadamente la volumetría en el ámbito urbano de la zona, aprovechando el desnivel entre las calles principales para situar dos accesos, cada uno de ellos en un nivel diferente.

Los aparcamientos necesarios se dispondrán en la propia parcela, involucrados en el ajardinamiento. La planta sótano, debido a la sección de la parcela, que se expresa en los planos correspondientes, tiene acceso a cota de acera por la calle Fernando Alfaya, ya que entre esta calle y su opuesta, Avda. Albufereta, existe un desnivel de 3.01 m. , por tanto se interpreta como planta baja en el volumen recayente a esta calle.

La ordenación de volúmenes grafada en el plano nº A4 refleja el volumen contenedor máximo en el que se deberá emplazar la edificación en la parcela, sin que se pueda sobrepasar la edificabilidad máxima permitida de 3.475'50 m<sup>2</sup> útiles. No se grafian los volúmenes de las edificaciones del resto de las parcelas de la manzana, igual que se hizo en el Estudio de Detalle inicial, a fin de que la edificación que se disponga en estas parcelas lo pueda hacer libremente, con la sola sujeción a lo establecido en las determinaciones de las Normas Urbanísticas para esta zona, sin estar obligada a modificar la volumetría que pudiese grafarse, sin ninguna justificación urbanística, en el presente Estudio de Detalle.

Alicante, Abril de 2010

Dolores Alonso Vera / Javier García- Solera Vera  
arquitectos

01620 DOLORES ALONSO VERA  
03195 JAVIER GARCIA-SOLERA VERA

VISADO

arquitectos de alicante  
Colegio oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana  
Colegio territorial  
Expediente: 07-20362 Documento: 10-0021166-005-01428 Página 4 de 4

