

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA UNICA
INSTITUTO DE FERTILIDAD Y GINECOLOGIA DE ALICANTE S.L.
ARQUITECTOS : DOLORES ALONSO VERA / JAVIER GARCIA-SOLERA VERA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE
EDIFICACION DE UNA PARCELA SITUADA EN LA AVENIDA DE LA
ALBUFERETA Nº31 DE ALICANTE.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES.

Por encargo del Instituto de Fertilidad y Ginecología de Alicante S.L. se redacta el presente Estudio de Detalle que afecta a la parcela propiedad de la misma, situada en Alicante, calle Avenida de la Albufereta nº 31 (antes Camarada Llo pis) con una superficie de 2.125 m².

Esta parcela, pretende ser edificada y destinada por la propiedad a uso dotacional, según la definición que de este uso se establece en el P.G.O.U. de Alicante, y concretamente a atención sanitaria.

Se trata de realizar un Centro Sanitario especializado en fertilización, de titularidad privada, que incluiría una serie de consultas y salas de reconocimiento a pacientes en calidad de externos, un pequeño número de habitaciones para recuperación y estancias cortas, zona quirúrgica, laboratorios, y las dependencias anexas correspondientes para el correcto funcionamiento de la actividad.

El uso descrito, por sus especiales cualidades, ya que se trata de una medicina de escasa implantación debido a su reciente incorporación en la sociedad, es una dotación de elevado interés para la ciudad, fundamentalmente porque se trataría del único centro de fertilización de la provincia y, por tanto, con su puesta en marcha se habría cubierto una deficiencia asistencial manifiesta en el ámbito social y, además de contribuir a mejorar el nivel de vida de los ciudadanos, estaría situando a la ciudad de Alicante entre las pioneras en atención cualificada dentro de este tipo de actividad sanitaria.

2. PROPIEDAD

INSTITUTO DE FERTILIDAD Y GINECOLOGIA DE ALICANTE S.L.

C.I.F. B-03917663

Gerente: RAFAEL BERNABEU PEREZ
C.I.F. 21.407.535 D

Domicilio: Avda.Maisonave 27. ALICANTE.

3. OBJETO.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto la ampliación de la edificabilidad en la parcela de referencia, de 2.125 m², situada en Alicante, calle Avenida de la Albufereta no 31 (Camarada Llopis). La parcela tiene forma rectangular, de dimensiones 50 x 42'50 m., con dos fachadas opuestas y dos medianeras, siendo la mayor dimensión (50m.) la correspondiente a las dos fachadas opuestas, Avda.Albufereta y Fernando Alfaya, con la geometría expresada gráficamente en los planos que se adjuntan.

4. CALIFICACION URBANISTICA.

El vigente P.G.O.U. de Alicante, califica la parcela de referencia 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.

CONDICIONES URBANISTICAS	NORMAS	REAL/EST.DET.
Superf.min.parcela	1.200 m ²	2.125 m ²
Fachada mínima	25 m	50 m
Circulo min.inscrib.	25 m	42'50m
CONDICIONES DE VOLUMEN		
NORMAS		
Retranqueo mín.a fachada	10 m	10 m
Retranqueo mín.a linderos	5 m	5 m
Ocupación máxima	25% S 531'25 m ²	25% S 531'25 m ²
Edificabilidad máxima (en sup.útil)	0'375 S 768'87 m ²	0,75 S 1593'75

Altura máxima	3 plantas 10m+1'5m tol.	3 plantas segun plano
Usos permitidos	-vivienda unif. -dotacional en edif.exclusivo	Dotacional edif.excl.

5.JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

El propósito citado ,justifica la conveniencia y procedencia de la tramitación del presente Estudio de Detalle amparándose en el artículo 100 "Condiciones generales de los usos dotacionales" del P.G.O.U.

La edificación, que se destinará a uso sanitario en edificio exclusivo, precisa para su correcto funcionamiento la variación de una serie de parámetros, de acuerdo con el citado artículo, de la siguiente forma:

- Por tratarse de zona de vivienda unifamiliar (VU) , al destinar la parcela a uso sanitario, la edificabilidad podrá alcanzar el 0'75 m2/m2 útil, con lo cual tendríamos una edificabilidad máxima de 1.593'75 m2.
- Esta edificabilidad será la máxima alcanzable sin que pueda suponer una ocupación mayor de la permitida.(25%).

Alicante, 12 de Abril de 1994

Dolores Alonso Vera

Dolores Alonso Vera

arquitectos

Javier García-Solera Vera

Javier García-Solera Vera



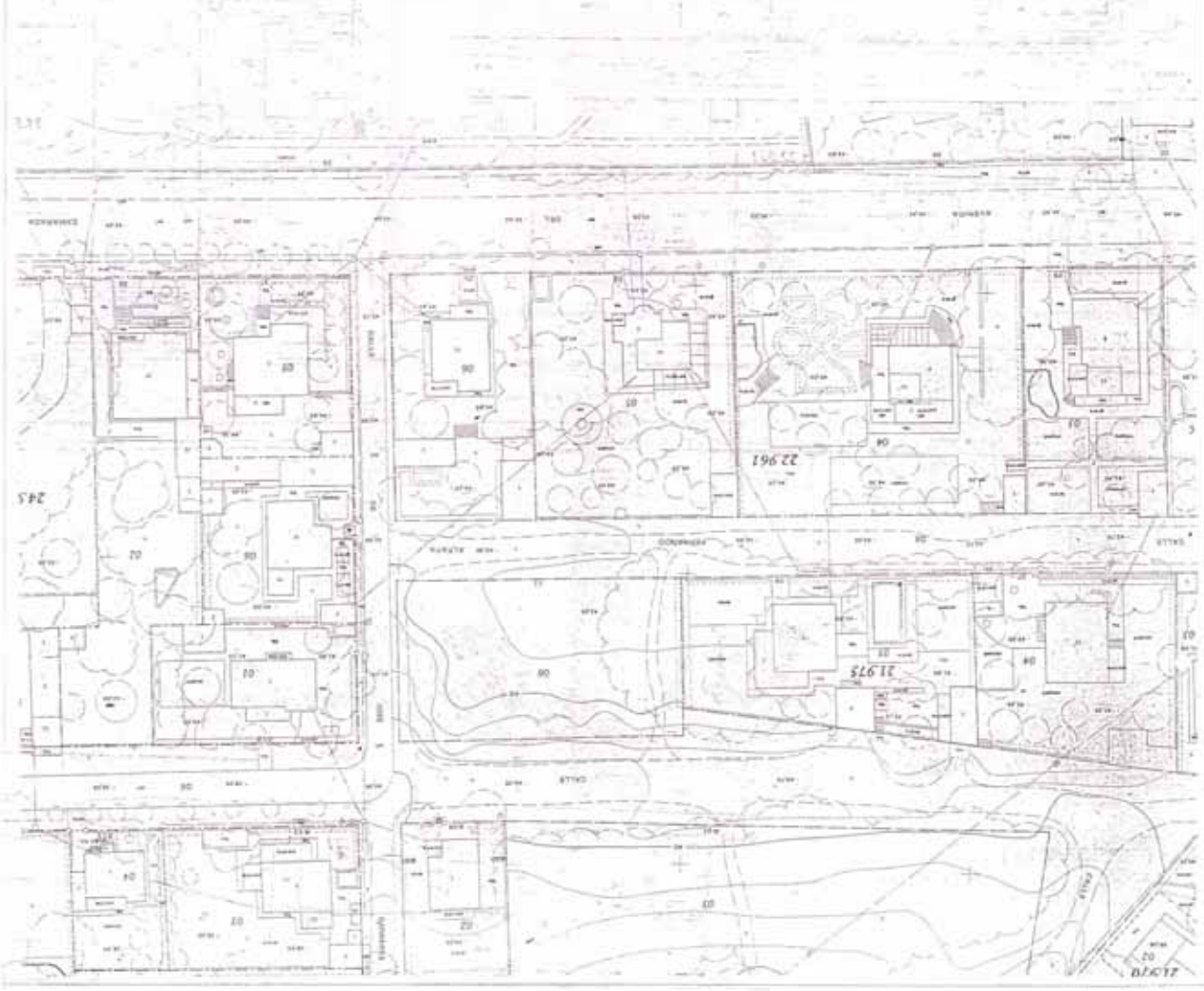


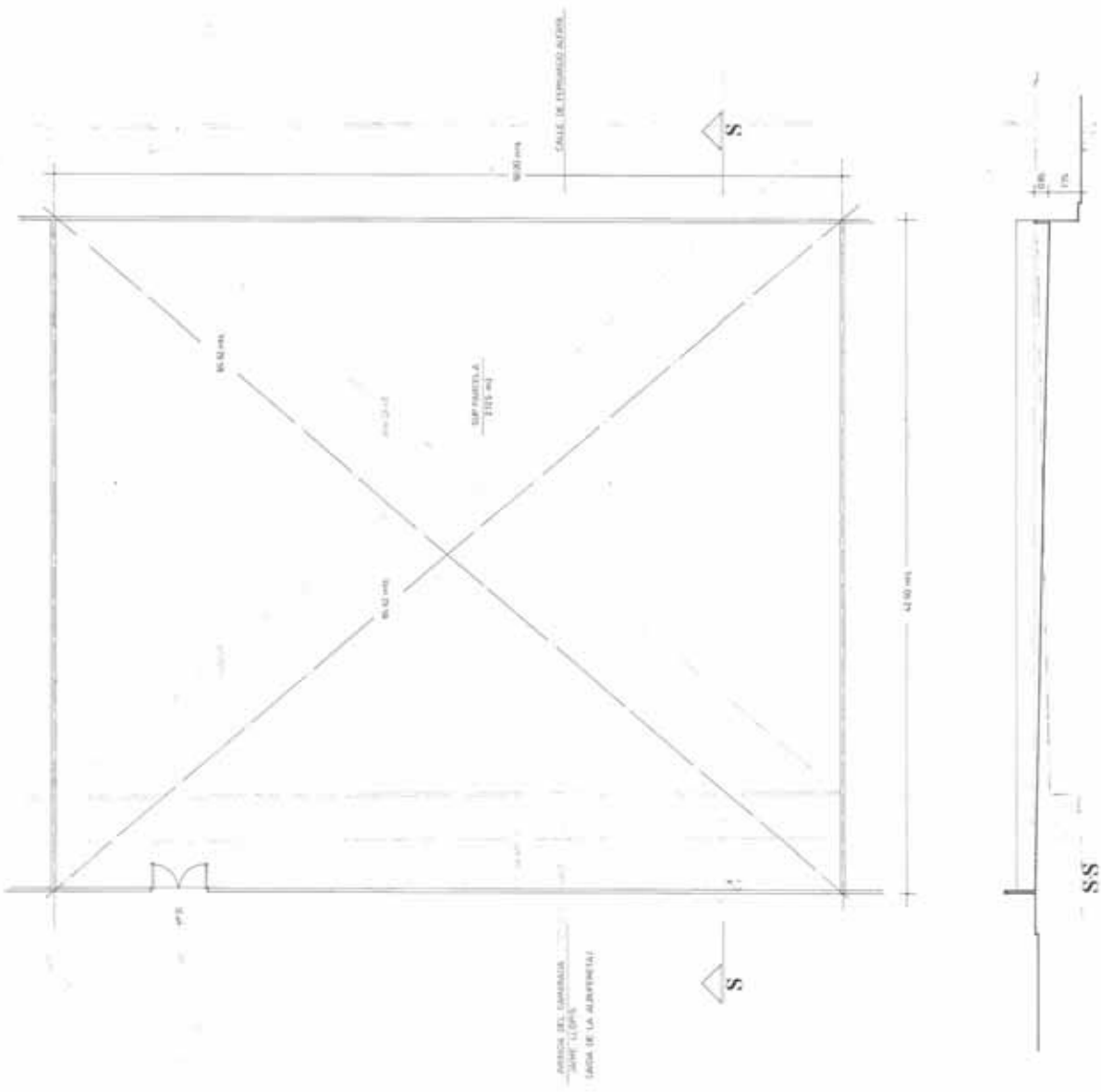
PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE EN FASE ÚNICA FECHA : ABRIL 1994
 PROPIETARIO : INSTITUTO DE FORTALECIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE ALICANTE S.L.
 SITUACIÓN : AVENIDA DE LA AUDIENCIA nº 31 - ALICANTE

PLAN : SITUACION
 ESCALA : 1:1000
 ESC : 1:500

Palacios
 Arquitecto

Javier Salas - Alicia Vera - arquitectos





PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA UNICA FECHA : ABRIL 1994.
PROPIETARIO : INSTITUTO DE FERTILIDAD Y GENETICA DE ALICANTE S.L.
SITUACION : AVENIDA DE LA ALBUFERA Nº 31 - ALICANTE

2 PLANO : PLANO DE PARCELA ESC : 1 : 200
Pulsueu
Dolores Almona Vera / Javier Garcia-Sierra Vera - arquitectos



COBERTURA MÁXIMA - 25 % - 331,24 m²
COBERTURAS MÍN. - 0% - 0 m² - 1.100,76 m²

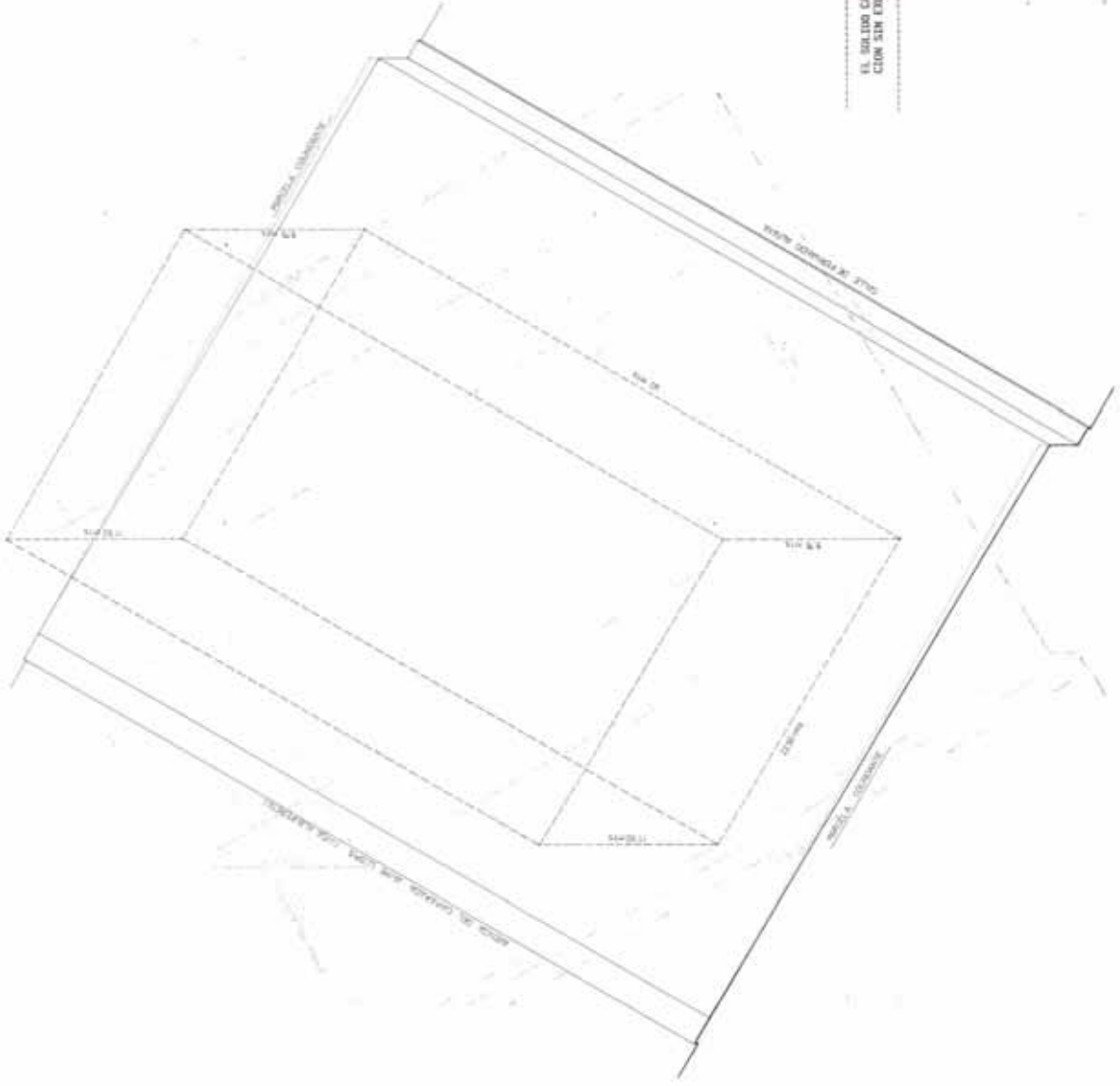
EL ÁREA EDIFICABLE DEFINE LOS LÍMITES DENTRO DE LOS CUALES SE SITUARÁ LA EDIFICACIÓN QUE NO EXCEDA EN NINGÚN CASO LA OCUPACIÓN PERMITIDA DEL 25%.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA ÚNICA FECHA : ABRIL 1994
PROPIETARIO : INSTITUTO DE FERTILIZAN Y GINECOLOGÍA DE ALICANTE S.L.
SITUACIÓN : AVENIDA DE LA ALBUFERETA Nº 31 - ALICANTE

3 PLANO : ORDENACIÓN DE PARCELA

Palomares
Dolores Almona Vera / Javier Garcia-Solbes
arquitectos





EL SOLIDO CAPAZ DEFINE EL VOLUMEN INTERNO DEL CUAL DEBE QUEDAR INCLUIDA LA EDIFICACION SIN EXCEDER EN NINGUN CASO DE LA ESTABILIDAD Y CAPACIDAD PUNTO 10.0.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE EN PLANCHA UNICA FECHA : ABRIL 1994
PROPIETARIO : INSTITUTO DE FERTILIDAD Y CIENCIA DE ALCANTAR S.L.
SITUACION : AVENIDA DE LA ALBUFERA N° 31 - ALCANTAR

4 PLANO : SOLIDO CAPAZ *Palomares* ESC : 1:200
Dibujos: Alvaro Vera, Javier García-Salazar Vera, Arquitectos