



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN, LA CARRETERA AL FARO ESQUINA A AVDA. DE CATALUÑA DE LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE.

PETICIONARIO: DR. D. ADRIAN SANCHIS GARCIA.

ARQUITECTO. D. JOSE A. PEIRO ALEJANDRE.

1.- SITUACION DE LA PARCELA.

La parcela se encuentra situada en el Término Municipal de Alicante y más concretamente en la esquina de la Carretera al Faro de la Avda. de Cataluña de la Playa de San Juan de Alicante. Véase el plano nº 1.

2.- CLASIFICACION Y CALIFICACION URBANISTICA.

La parcela se encuentra clasificada como Suelo Urbano de acuerdo con el P.G.O.U. de Alicante.

Su calificación de usos es de Equipamiento Sanitario (E/S). Su Calificación edificatoria es de Edificación Abierta, Grado 4 (E.A.4) (Véase artículo 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alicante).

Así pues la parcela tiene una Calificación de Equipamiento Sanitario. De acuerdo con las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alicante y según su Capítulo 5. Condiciones de los Usos Dotacionales, en su artículo 99, apartado 2, dice que a efectos de regulación los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos. Así pues queda perfectamente definido por el P.G.O.U. de Alicante que los Equipamientos son pues ineludiblemente Usos Dotacionales.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA A LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.1.- De Carácter General (L.S.).

La realización de estudios de detalles, está totalmente prevista y permitida dentro de la Normativa de la Ley del Suelo, y así sin incidir mucho en la misma vemos que en su artículo 14.1.- dice textualmente:



Artículo 14.1.- " Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales (46).

2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan."

3.2.- De carácter local. (P.G.O.U. de Alicante).

1.- El Plan General de Ordenación Urbana de Alicante en su artículo 100.- Condiciones generales de los usos dotacionales, dice textualmente:

1.- " Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentren; si se emplazan en áreas no incluidas en zonas de normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA 2). Si tales condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) No sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona en que se enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1,00 m²/m² útil, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última. Si la edificabilidad no estuviera asignada por coeficiente, la altura de la edificación no excederá de la máxima total permitida en la zona, incluidos áticos; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente.
- b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes."

SE HA REALIZADO Y APROBADO MODIFICACION AL P.G.O.U. DE ALICANTE. En una de ellas se aclara que la edificabilidad de una zona de equipamiento y a través de un estudio de detalle se podrá elevar, no hasta 1 m²/m² de superficie útil previsto actualmente, sino el 50% de la edificabilidad prevista en la zona circundante.



- Zona circundante EA-4..... Edificabilidad..... 0,56 m2/m2.
- Edificabilidad máxima a través del estudio de detalle = 0,56 m2/m2 x 50% / 0,56 m2/m2 = 0,84 m2/m2 de superficie útil.

2.- El P.G.O.U. de Alicante en la página 136 de las Normas Urbanísticas y más concretamente en su artículo 102 apartado 2. dice textualmente:

" Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesible al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas".

3.3.- Memoria justificativa propiamente dicha.

De una pequeña reflexión de los tres conceptos enumerados anteriormente, no es difícil entresacar:

- a.- El P.G.O.U. cita textualmente la importancia de el diseño de los edificios destinados a equipamiento (usos dotacionales) de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano; queriendo decir con esto que equipamiento equivale a edificio singular, debiendo acomodarse el mismo a un volumen más de diseño que ordenancístico.
- b.- Ese punto anterior se ve totalmente apoyado y más aún obligado cuando en el artículo 100 dice que los edificios destinados a usos dotacionales cumplirán las ordenanzas de la zona en que se encuentren y si estas resultaran contraproducentes para el correcto funcionamiento podrán variarse mediante un estudio de detalle. La zona en cuestión de edificación tipologica Edificación Abierta (E.A.) tendería a desarrollar un edificio en altura hasta 10 plantas, con una ocupación en planta del 50%, edificabilidad de 0,56 m2/m2, y unos condicionantes de separaciones a lindes propios de la tipología. Razonadamente un equipamiento sanitario del tipo de clínica de Rehabilitación como el que se pretende hacer, y teniendo en cuenta que no existen en el mismo camas hospitalarias de pernoctar sino que es exclusivamente de tratamiento momentáneo, no creemos que se desarrollen plenamente sus funciones trabajando en altura, sino más bien deben realizarse sus funciones a nivel transeúnte en un espacio plano y con el uso mínimo de escaleras y accesos. La función almacenaje (dormir) que funciona perfectamente en una estantería alta (bloque alto), la función tratamiento, trasiego, entrar-tratar-salir, debe de funcionar en espacios planos adosados y nunca superpuestos, (edificio plano y de mínimas



alturas).

Así pues el propio P.G.O.U. de Alicante da la permisibilidad para redactar el pertinente estudio de detalle para acomodar la estructura resultante a unas ordenanzas propias de funcionamiento correcto del edificio, hace mención a una atención al diseño de sus volúmenes y si la propia L.S. permite este tipo de actuación no hay inconveniente alguno para su presentación y tramite.

4.- ORDENANZAS DE APLICACION POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

En general y básicamente se pretende con el presente estudio de detalle renunciar a las 10 plantas de edificación sustituyéndolas por 3 plantas, cambiar la ocupación en planta de un 50% a un 65% y ampliar la edificabilidad de 0,56 m²/m² (Artículo 100. 1.b del P.G.O.U. de Alicante y sus modificaciones) a 0,84 m²/m² . (0,56 x 50% / 0,56 = 0,84 m²/m².)

Se procede a continuación a redactar un cuadro en el que se proponen las nuevas ordenanzas a aplicar según el estudio de detalle, poniéndolas al lado de las aplicables en la actualidad, para que se vean los cambios propuestos.



	SEGUN ORDENANZAS (E.A.4.). actuales		SEGUN ORDENANZAS DEL ESTUDIO DE DETALLE .	
TIPOLOGIA DE EDIFICACION....	Edificación aislada...		Edificación aislada	
PLANTAS DE EDIFICACION (MAXIMAS).....	10 plantas	....	3 plantas	.
ALTURA DE EDIFICACION (MAXIMAS).....	32,10 m.	....	15 m.	.
ALTURA MININA ENTRE PISOS...	2,70 m.	....	3,80 m.	.
ALTURA MAXIMA P.B.	6,- m.	....	4,- m.	.
SEMISOTANO.....	Si, saliente máximo 1,50 m.	....	Si, saliente máximo 1,50 m.	.
SOBRE ALTURA MAXIMA.....	Si, Casetones de <u>ac</u> <u>cecos e instalacio</u> <u>nes</u>.....	....	Si, Casetones de <u>ac</u> <u>cesos e instalacio</u> <u>nes</u> (3,50 m. de al- tura máxima y plan- ta máxima del 10% - de sup. de parcela)	.
EDIFICABILIDAD.....	0,56% m2/m2 sup.útil ...		0,84 m2/m2 sup.útil	
PARCELA MINIMA.....	1.000,- m2.	....	2.124,40 m2.	.
LINDEROS LONGITUD MINIMA...	15,- m.	....	15,- m.	.
RETRANQUEOS A CALLE (DE EJE VIA).....	Se podrán adosar la l <u>aineación ex</u> <u>terior</u>.	....	Se podrán adosar a la <u>alineación exte</u> <u>rior</u> .	.
RETRANQUEOS A LINDERO..... (si la fachada tuviera varios planos se considerara progre- sivamente a los mismos sus distintos retránqueos.).	1/3 H.	....	1/3 H.	.
CONSTRUCCIONES SUBTERRANEAS.	Se podrán adosar a l <u>inderos y ali</u> <u>neación exterior</u>	....	Se podrán adosar a l <u>inderos y aline</u> <u>ación exterior</u> .	.
OCUPACION MAXIMA PARCELA....	50%	....	65%	.
PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	1/ Vda.	....	1/100 m2. útiles.	.



JOSE ANTONIO PEIRO ALEJANDRE-ARQUITECTO-ING. AGRÓNOMO
avda. dr. gadea, 8, 1.º izqda. - tels. 521 27 98 - 521 27 99



COMPUTO DE VOLUMEN..... Según P.G.O.U. Según P.G.O.U. .

Serán además de aplicación todas las condiciones pertinentes en el P.G.O.U. de Alicante para los usos dotacionales Equipamientos Sanitarios.



5.- PLANOS.

Se presentan como planos:

- 1.- Plano de Situación.
- 2.- Definición de solido capaz.
- 3.- Apunte volumétrico del posible edificio. No contractual, sino orientativo.

Alicante, Noviembre de 1.991

EL ARQUITECTO

Fmdo: Aprobado definitivamente por
JOSE A. PEIRO ALEJANDRE.

el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 05 MAR. 1993

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado oficialmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,
en sesión de 14 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,