

ESTUDIO DE DETALLE

Ampliación Hospital IMED Levante

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 36 páginas, forma parte del Estudio de Detalle de ampliación del Hospital IMED LEVANTE, APROBADO por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2021.

Benidorm, 15 de octubre de 2021



-Benidorm-

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 36 páginas, forma parte del Estudio de Detalle de ampliación del Hospital IMED LEVANTE, sometido a información pública por Resolución nº 1739/2021 de fecha 29 de abril de 2021.

Benidorm, a 5 de mayo de 2021

LA SECRETARIA P.D.



PROMOTOR:

HOSPIMAR 2000 S.L.

SITUACIÓN:

Calle Dr. Santiago Ramón y Cajal, 7

Benidorm -03503- (Alicante)

FECHA:

noviembre 2020

ÍNDICE

1.	MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1	Antecedentes.....	3
1.2	Objeto del Estudio de Detalle.....	4
1.3	Promotor	4
1.4	Datos equipo redactor	5
1.5	Delimitación del área objeto del Estudio de Detalle.....	5
1.5.1	Información catastral	5
1.5.2	Titularidad	7
1.6	Ámbito de desarrollo	7
1.7	Parámetros urbanísticos según planeamiento vigente.....	9
1.7.1	PGMO de 1.990 de Benidorm.....	9
1.7.2	Modificación Puntual nº 21 del PGMO.....	10
1.7.3	Estudio de Detalle Hospital IMED	11
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	13
2.1	Justificación de la delimitación del área objeto.....	13
2.2	Objeto del Estudio de Detalle	14
2.3	Análisis de su integración en el paisaje urbano.....	14
2.3.1	Valoración de la Alternativa elegida.....	14
2.4	Estudio comparativo para la Edificabilidad del E.D.	17
2.4.1	Hospital IMED Levante y Hospital-Clínica Benidorm	17
2.4.2	Modificación Puntual nº 21 del PGMO.....	17
2.4.3	Análisis edificabilidad parcela existente Hospital.....	18
2.4.4	Justificación nueva edificabilidad parcela anexa Hospital	26
3.	NORMATIVA ESTUDIO DETALLE	28
3.1	Ordenanza.....	28

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Antecedentes.

La iniciativa del Hospital IMED Levante Benidorm lleva 19 años de andadura desde que se aprobó el Estudio de Detalle (BOP nº73 de 28-03-2000), que permitió transformar en Uso Dotacional Privado la parcela sobre la que se asienta en la actualidad el mismo.

En el año 2.001 se solicitó licencia de obras para el citado Hospital, conforme al expediente 1459/01. En el año 2.005 se aprobó la modificación del Proyecto Básico y Ejecución de referencia, así como el otorgamiento de la correspondiente licencia de ocupación, conforme al expediente 727/04.

La concejalía de Urbanismo de Benidorm tomó la resolución nº 1627/2019 de otorgar tanto la licencia de modificación de fincas para la agrupación como para la segregación, para de esta manera obtener la finca resultante C (denominada parcela anexa IMED) de 4.552,33m² sobre la que recaerá el Estudio de Detalle.

La sociedad HOSPIMAR 2000 S.L. es la impulsora de esta iniciativa empresarial en el sector Hospitalario de la Comunidad Valenciana, que ha ido creciendo año tras año hasta conseguir 3 Hospitales situados en Benidorm, Elche, Gandía y Valencia; y 2 Policlínicas situadas en Teulada y Torrevieja.

El Hospital IMED Levante se convierte en el buque insignia de la compañía, que después de pasado este tiempo precisa de seguir creciendo en capacidad para poder seguir ofreciendo nuevos servicios de alto valor añadido.

La intención de la propiedad es de crecer con un nuevo bloque exento y unido al existente mediante un nuevo hall-distribuidor, para albergar nuevos servicios médicos y hospitalarios complementarios que permitan así cubrir las nuevas necesidades y oportunidades de negocio.

Con fecha 26 de octubre de 2020, se emitió ...*“Informe Ambiental y Territorial Estratégico **FAVORABLE** en el procedimiento SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica del Estudio de Detalle para ampliación del Hospital IMED Levante sito en la Calle Doctor Santiago Ramón y Cajal no 7, en aplicación de la Modificación Puntual Número 21 del P.G.M.O. de Benidorm, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la Ley 5/2015, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente.”...*

Con fecha 05/11/2020 se publicó en el DOGV nº8945 ...*“Información pública de la aprobación del informe ambiental y territorial estratégico del estudio de detalle para la*

ampliación del Hospital IMED Levante, sito en la calle de Santiago Ramón y Cajal número 7”...

1.2 Objeto del Estudio de Detalle.

La parcela anexa al Hospital IMED Levante, a tenor de su segregación del proyecto de Compensación, mantiene la normativa referida a la Unidad de Ejecución 1 del PGMO de 1.990 de Benidorm. La normativa de aplicación es de Edificación Abierta, grado 3, nivel de uso a.

Dicha normativa E.A.3.a el uso característico es el residencial, permitiendo usos terciarios en planta baja y planta piso, así como el terciario hotelero y oficinas en edificio completo. El coeficiente de edificabilidad es 0,60 m²s/m²u.

El Plan General Municipal de Benidorm permite a título genérico que los usos Dotacionales se admitan bien tanto en planta baja, piso primero como en edificio exclusivo.

A tenor de lo descrito anteriormente, se precisa de dotar a la nueva parcela de las mismas características que posee la existente donde se asienta el Hospital.

Para tal efecto, el Excmo. Ayuntamiento de Benidorm aprobó la Modificación Puntual nº21 “USO DOTACIONAL Art. 117” del Plan General Municipal de Ordenación de 1.990, permitiendo concretar de una manera mas precisa y generosa determinados parámetros para aquellas nuevas dotaciones públicas.

A la vista de todo ello y al ser el nuevo equipamiento de índole privado, será preceptivo la tramitación de un planeamiento de ordenación pormenorizada a través de un Estudio de Detalle, que permita fijar, adecuar y unificar tanto el uso como los parámetros urbanísticos consolidados, con el cumplimiento de la M.P. nº 21 del PGMO de Benidorm.

1.3 Promotor

La persona física solicitante es D. Ángel Gómez Navarro con N.I.F. 25.128.884-G, que actúa en nombre propio y en representación de HOSPIMAR 2000 S.L., dirección Avda. San Pedro, 15, el Albir en L’Alfàs del Pi -03581-.

A efectos de notificaciones se facilita la siguiente dirección:

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P.
C.I.F. B-42579722
Avda. del Albir, 33. 1ºC. Edificio Ciudad de Elda
L’Albir, L’Alfàs del Pi -03581- (Alicante)

1.4 Datos equipo redactor

La información de la empresa como del técnico competente redactor del presente documento urbanístico, es:

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P.

C.I.F. B-42579722

Dirección: Calle Alemania, 3, P21

L'Alfàs del Pi -Alicante-

Email: vicente.soler@zeroplus.es

Teléfono: 661 347 336

Redactor: Vicente Andrés Soler Soler

Titulación habilitante: Grado en Arquitectura Técnica y Master en Gestión de la Edificación.

Nº Colegiación: 3.764

N.I.F.: 29026392-R

Redactor: Andrés Laporta Sáez

Titulación habilitante: Arquitecto

Nº Colegiación CTAA: 12969

N.I.F.: 21.485.997-

1.5 Delimitación del área objeto del Estudio de Detalle.

1.5.1 Información catastral

El suelo sujeto al Estudio de Detalle, comprende de dos parcelas clasificadas como Suelo Urbano, con una edificación y actividad de Hospital en una ellas y la otra totalmente vacante.

Datos del bien inmueble

Referencia catastral	2300203YH5720S0001GY
Localización (Hospital IMED)	Calle Dr. Santiago Ramón y Cajal, 7 Parcela 9 A2 Benidorm (ALICANTE)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Superficie	4.373 m ²

Referencia catastral	(en proceso de revisión y modificación de catastro, una vez licencia de agrupación-segregación)
Localización (Suelo anexo)	Calle Dr. Santiago Ramón y Cajal Parcela D Benidorm (ALICANTE)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %

Superficie

4.552,33 m²

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA**
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2300203YH5720S0001GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL. DR SANTIAGO RAMON Y CAJAL 7 PARCELA 9 A2
03503 BENIDORM [ALICANTE]

USO PRINCIPAL: **Sanidad, Benefic** AÑO CONSTRUCCIÓN: **2004**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **17.271**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL. DR SANTIAGO RAMON Y CAJAL 7 PARCELA 9 A2
BENIDORM [ALICANTE]

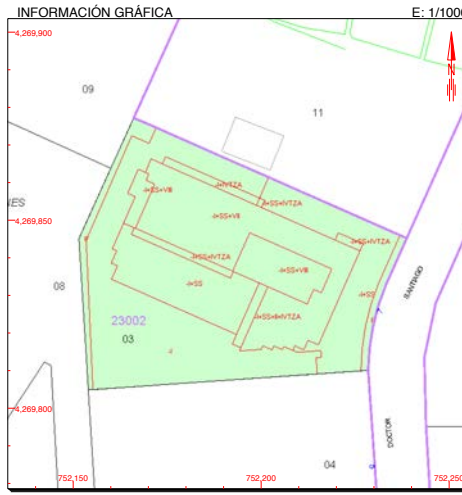
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **17.271** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **4.373** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	-1	01	1.861
SANIDAD	1	-1	02	2.295
SANIDAD	1	SS	01	2.633
Ocio HOSTEL.	1	00	01	257
SANIDAD	1	00	02	1.176
SANIDAD	1	01	01	1.433
SANIDAD	1	02	01	1.390
SANIDAD	1	03	01	1.477
SANIDAD	1	04	01	1.477
SANIDAD	1	05	01	1.477
SANIDAD	1	06	01	1.477
SANIDAD	1	07	01	318

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

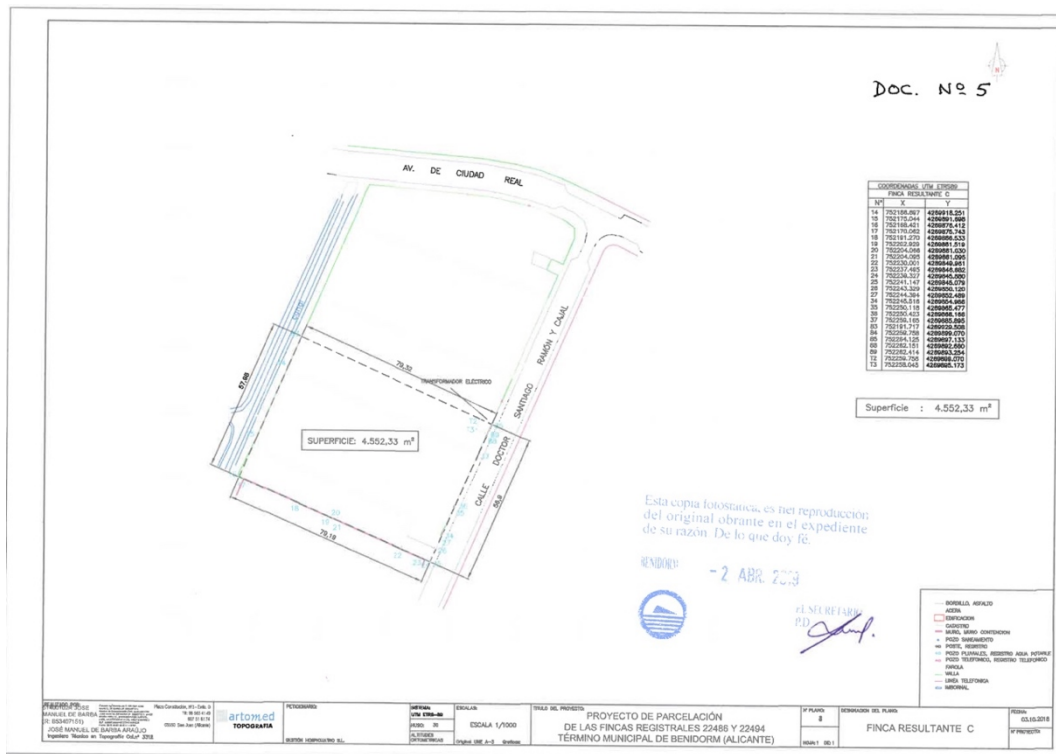


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Sábado, 12 de Octubre de 2019

752,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

752,250 Límite de Manzana
752,250 Límite de Parcela
752,250 Límite de Construcciones
752,250 Mobiliario y aceras
752,250 Límite zona verde
752,250 Hidrografía



1.5.2 Titularidad

La titularidad de los suelos sobre los que se asienta el presente ED, son propiedad de HOSPIMAR 2000 S.L. con CIF B-96827050, domicilio en Avda. San Pedro 15, El Albir, en L'Alfàs del Pi -03581-.

1.6 Ámbito de desarrollo

El ámbito se circunscribe dentro de la Unidad de Ejecución 1 del PGMO de 1.990 de Benidorm, atendiendo a la normativa E.A.3.a. En este sentido la parcela existente del Hospital queda afecta al Estudio de Detalle que se llevó a cabo Ad-hoc, siendo necesario para tal caso dotar a la parcela anexa del mismo uso y normativa a través del preceptivo Estudio de Detalle conforme a la M.P. nº21 del PGMO de Benidorm.



Ámbito de la Unidad de Actuación 1 del PGMO de Benidorm.

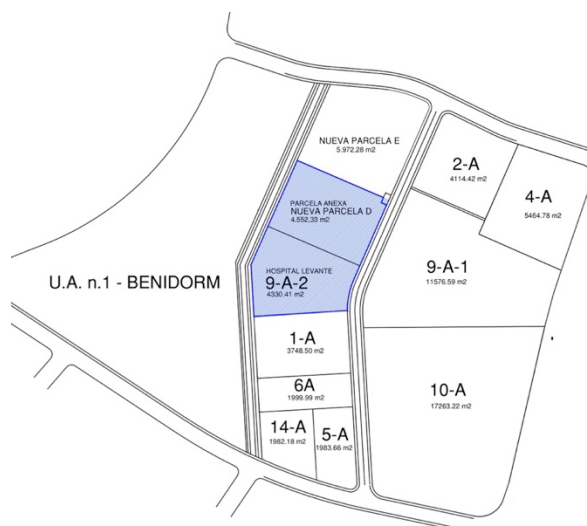
La manzana donde se ubica el Hospital IMED Levante y la parcela anexa vacante, se encuentran conformadas por las calles Dr. Santiago Ramón y Cajal, en su lado Este; Avda de Ciudad Real y parcela vacante, en su lado Norte; así como por los equipamientos deportivos, barranco Barceló y zonas verdes en su lado Oeste; y por último en su lado Sur, edificación residencial que consolida la manzana.

La parcela donde implanta en la actualidad el Hospital IMED Levante, tiene una superficie de 4.330,41 m², denominada 9-A-2 conforme proyecto de compensación.

Conforme a la licencia de agrupación-segregación concedida por Excmo. Ayuntamiento de Benidorm con nº 1627/2019, la superficie de la finca D a incorporar para el Estudio de Detalle será de 4.552,33 m².

Por tanto, la superficie total entre ambas parcelas será la de 8.882,74 m².

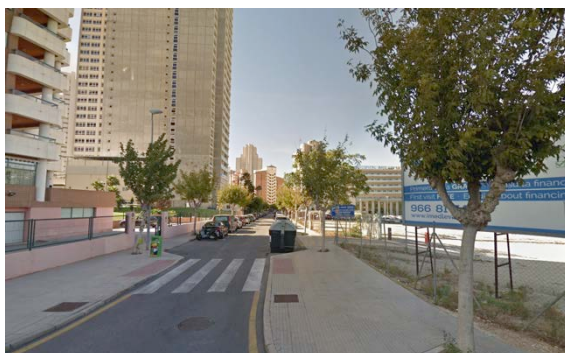
Fincas resultantes del Proyecto de Compensación del ámbito de la Unidad de Actuación 1 del PGMO de Benidorm.



Vista desde Avda. Bernat de Sarrià



Vista desde Avda. de Ciudad Real.



Vista entrada Calle Dr. Satiago Ramón y Cajal.



Vista Hospital IMED Levante en Calle Dr. Satiago Ramón y Cajal.

1.7 Parámetros urbanísticos según planeamiento vigente

En este contexto vamos a analizar la normativa afecta al ámbito de la Unidad de Actuación 1, tanto desde la óptica del PGMO de 1.990 de Benidorm como de la Modificación Puntual nº 21, así como desde el Estudio de Detalle redactado ad-hoc para el Hospital IMED Levante.

1.7.1 PGMO de 1.990 de Benidorm

La normativa de aplicación a la Unidad de Ejecución 1 del PGMO de 1.990 de Benidorm, corresponde a la codificación E.A.3.a.

*Nota: se hace un extracto de los parámetros mas significativos a la E.A.3.a

E.A. : EDIFICACIÓN ABIERTA

Grado 3: 0,60 m²s/m²u

Nivel a: Los usos característicos son el residencial y alojamiento temporal, se admiten los usos terciarios en planta baja

Art. 26.- Condiciones de volumen.

2.- La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Para las zonas que resultan de las unidades de actuación UA-1, 2, 3, 4 y 5 y los grados 5, 6 y 7, cualquier punto no subterráneo de la edificación distará al menos 7 mts. de cualquier otro sito en el frontal o linderos excepto en grado 7 que será de 6 mts.

c) Las edificaciones podrán adosarse a un tramo de lindero cuando otra existente ya lo haga a dicho tramo, cumpliendo la nueva condición de ocupar el mismo alzado medianero.

d) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor que el de la aérea excepto en grados 0, 1 y 2 en que dicha separación podrá reducirse hasta un mínimo de 4 m.

3.- La ocupación máxima de la parcela no excederá del 30% de la misma.

4.- La altura es libre.

6.- La superficie útil de las edificaciones no excederá del resultado del producto de la superficie neta de la parcela neta por los siguientes coeficientes.

-Grado 3: 0,60 m²s/m²u

7.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

a) Local: es el espacio construido cerrado

b) Superficie útil de un local

*c) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:
- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.*

- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:
- Escaleras y ascensores: no computan.
- Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m² computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m² por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.
- Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.
- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.

Art. 27.- Condiciones estéticas.

- 1.- La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación independiente será inferior o igual a 50 m., excepto en planta baja donde no se limita.
- 2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie.
- 3.- Las edificaciones bajas no dispondrán de cobertura reflectante.

Art. 29.- Condiciones de uso.

- 1.- Los usos característicos son el residencial y alojamiento temporal.
- 2.- En nivel "a" se admiten los usos terciarios en planta baja y en el "b" además en edificio exclusivo.
- 5.- Se dispondrá de la dotación de aparcamiento exigida por las NN.UU. que se situará preferentemente, en sótano.
- 6.- En todos los casos se autorizan los usos dotacionales e infraestructurales en planta baja y en edificación exclusiva.

1.7.2 Modificación Puntual nº 21 del PGMO

La Modificación Puntual nº 21 del PGMO de 1.990 de Benidorm, atiende a los Usos Dotaciones Públicos y en particular a la modificación del artículo 117.

Art. 117.- Condiciones generales de los usos dotacionales.

- 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), con los siguientes parámetros excepcionales si se trata de dotaciones públicas:
 - a. Aprovechamiento 1'00 m²/m² útil
 - b. Separación a linderos de viarios públicos mínimo 2.00 m

- c. *Adosamiento a otros linderos en planta baja hasta un máximo del 30% del perímetro del solar y sin apertura de huecos en el mismo*
- d. *Ocupación libre*
- e. *Longitud de fachadas libre*
- f. *Altura entre forjados libre*

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; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente. Podrá añadirse con carácter general una planta más y si son usos infraestructurales dos.*
- b. *Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.*

2.-La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones:

- a. *Si la parcela está calificada para destinarse a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional que esté dentro del mismo grupo, según las clasificaciones que se detallan más adelante.*
- b. *Si la parcela no está calificada para uso dotacional, ésta podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona.*

1.7.3 Estudio de Detalle Hospital IMED

El uso del instrumento de Estudio de Detalle para la transformación al Uso Dotacional de la parcela de IMED, valió a su vez para asemejar los criterios de cómputo de la edificabilidad seguidos dentro del PGMO de Benidorm, en lo concerniente a edificios destinados a Establecimientos Hoteleros de cuatro Estrellas, al no existir normativa específica para el Uso Hospitalario.

6.- ORDENANZAS

A la edificación resultante de esta ordenación le será de aplicación las Ordenanzas y

Normas del Plan General de Benidorm, en especial las de la zona EA-“ (Edificación Abierta, Grado 3).

Se exceptúan las siguientes ordenanzas, cuya modificación es objeto de este Estudio de Detalle:

-Ocupación:

La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de la misma.-

-Edificabilidad:

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado del producto de la superficie de la parcela por el coeficiente 1.00mt²/mt².-

En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán.:

- *Los vestíbulos, incluidas las zonas de recepción.*
- *Los pasillos y escaleras.*
- *La parte de terraza, vinculada a una habitación, cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.*
- *Las cocinas, oficios, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.*
- *Las zonas quirúrgicas, laboratorios, sala de resonancia, sala de juntas, etc, siempre que no excedan del 40 % de la edificabilidad de la parcela-*
- *Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas de la edificación.*

Así mismo se solicita poder canalizar la zona del Barranco necesaria para convertirla en vía de servicio al citado Hospital.-

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

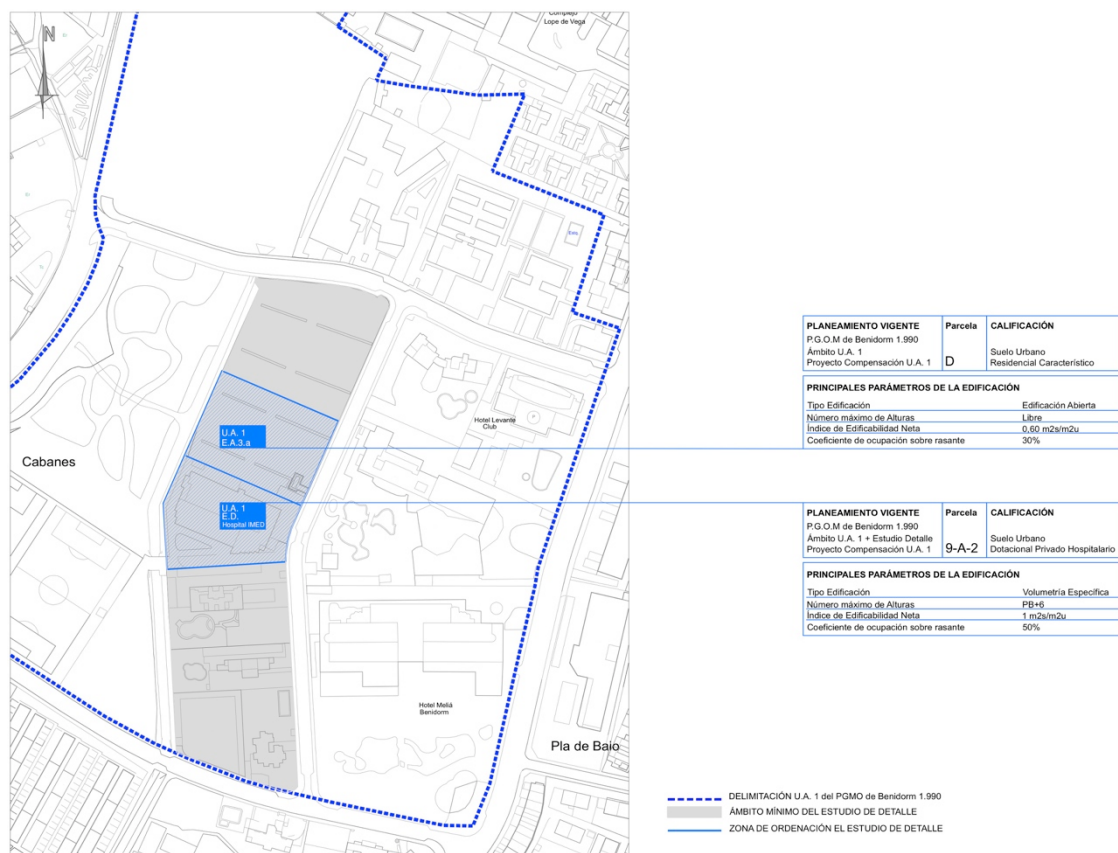
2.1 Justificación de la delimitación del área objeto

Los suelos sometidos a la ordenación pormenorizada de Estudio de Detalle se circunscriben dentro de la Unidad de Ejecución 1 del PGMO de 1.990 de Benidorm.

La delimitación mínima propuesta para el Estudio de Detalle es la manzana, conforme al apartado 2 del artículo 41 de la Ley 5/2014 LOTUP.

".....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....".

La manzana donde se ubica el Hospital IMED Levante y la parcela anexa vacante, se encuentran conformadas por las calles Dr. Santiago Ramón y Cajal, en su lado Este; Avda de Ciudad Real y parcela vacante, en su lado Norte; así como por los equipamientos deportivos, barranco Barceló y zonas verdes en su lado Oeste; y por último en su lado Sur, edificación residencial que consolida la manzana.



Delimitación del Estudio de Detalle.

Considerando que la manzana es el ámbito mínimo a considerar para el Estudio de Detalle, la ordenación pretendida se circunscribe solo para los suelos destinados al uso Dotacional Privado Hospitalario.

2.2 Objeto del Estudio de Detalle

Los objetivos de la planificación del Estudio de Detalle nacen con la vocación de transformar como Dotacional la parcela anexa al actual Hospital de IMED, en aplicación de la Modificación Puntual nº 21, permitiendo establecer un nuevo marco regulatorio para un uso tan concreto como es el Hospitalario.

2.3 Análisis de su integración en el paisaje urbano

El análisis de la integración urbana de la propuesta de Estudio de Detalle, se ha desarrollado de forma pormenorizada en el correspondiente Estudio de Integración Paisajística -EIP- que acompaña al presente documento.

El análisis de las distintas alternativas ha partido desde un punto de vista del planteamiento de la volumetría dentro de la parcela y su integración en el paisaje urbano delimitado.

Para tal efecto, se han tomado las siguientes consideraciones para analizar las visuales principales, concretamente, las siguientes:

- a) Cenital: permite valorar la integración en la trama urbana dentro de la ordenación general de volúmenes de la zona.
- b) Desde espacios libres: desde la zona verde adyacente a la parcela; nos da una idea de la percepción de la edificación a una escala mayor y desde donde existe un mayor rango visual.
- c) Desde la calle: permite valorar la integración de la volumetría y la configuración resultante del espacio público por excelencia, la calle.

2.3.1 Valoración de la Alternativa elegida

La alternativa elegida es la 1, por considerar que es la la mejor valorada según los parámetros de integración o impacto paisajístico considerados, además la selección de la misma se basa en las siguientes motivaciones:

El conjunto de todas las alternativas son coherentes con las directrices de la política territorial autonómica expresados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para el Área Funcional de la Marina Baixa y en concreto para la ciudad de Benidorm.

La elección de la alternativa elegida, reside por un lado en liberar mas huella respecto las demás, así como desde la óptica del paisaje urbano tiene menos impacto y permite mayor permeabilidad visual entre la ciudad construida y las zonas verdes colindantes.

Además de lo anteriormente descrito, es la que satisface al interés funcional y al programa de necesidades para la ampliación del Hospital IMED Levante conforme a los intereses del promotor, así como a la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación.

Vista Cenital de la Alternativa 1.



Vista desde el Eje Urbano Alternativa 1.



Vista desde los Espacios Libres de la Alternativa 1.



2.4 Estudio comparativo para la Edificabilidad del E.D.

A continuación vamos a justificar la normativa específica al Estudio de Detalle, como resultado de aplicar por comparación las diferentes normas urbanísticas que le son de aplicación.

2.4.1 Hospital IMED Levante y Hospital-Clínica Benidorm

En 1.999 se impulsaron las dos únicas iniciativas hospitalarias que tiene la ciudad de Benidorm, por un lado el Hospital IMED Levante y el Hospital-Clínica Benidorm, en ambos casos se precisó de la redacción de sendos Estudios de Detalle, que en tal caso mantuvieron los mismos parámetros urbanísticos y edificatorios.

La falta de referencia normativa al uso característico hospitalario en ambos casos, se extrapolaron consideraciones y parámetros provenientes de la normativa del momento referente a establecimientos hoteleros de 4***.

-Edificación Abierta E.A.

-Ocupación: 50%

-Edificabilidad útil: 1 m²s/m²u

-Retranqueos: 8m.

-En el cómputo de la edificabilidad no se incluye:

- Los vestíbulos, incluidas las zonas de recepción.
- Los pasillos y escaleras.
- La parte de terraza, vinculada a una habitación, cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.
- Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.
- Las zonas quirúrgicas, laboratorios, sala de resonancia, sala de juntas, etc, siempre que no excedan del 40 % de la edificabilidad de la parcela-
- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas de la edificación.

2.4.2 Modificación Puntual nº 21 del PGMO

La Modificación Puntual nº 21 del PGMO de 1.990 de Benidorm, es la normativa referida al PGMO de Benidorm para suelos de uso dotacional público. En el caso de suelo dotacional privado, se precisará del instrumento de ordenación pormenorizada Estudio de Detalle para transformar suelos y aplicar la normativa al efecto.

A continuación, detallamos la normativa referida a la MP nº 21:

- Edificación Abierta E.A.2.
- Ocupación: libre
- Edificabilidad útil: 1 m²s/m²u
- Retranqueos a viarios públicos: 2m
- Adosamientos a otros linderos en PB hasta un máximo del 30% del perímetro del solar, sin apertura de huecos.
- Altura de forjados y longitud de fachadas es libre

2.4.3 Análisis edificabilidad parcela existente Hospital

Inicialmente vamos a justificar de forma detallada la edificabilidad útil computable consumida por el Hospital IMED Levante en la actualidad. La misma queda referida al tipo de computo 100% ó 40% en función de los usos de los locales.

SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE IMED HOSPITAL

LOCALES al 100%			
------------------------	--	--	--

PLANTA SOTANO			
Farmacia		72	
			72,00

PLANTA SEMISOTANO.:			
URGENCIAS			
Espera familiares		34	
Administración		7,6	
Espera preingreso		24,3	
Despacho Información		13,2	
			79,10
UCI			
Control enfermería		9,5	
Espera familiares		39	
Despacho trabajo		15,53	
Despacho atención		13,9	
			77,93
REHABILITACION			
Despacho		12,38	
			12,38
RADIOLOGIA			
Sala de espera		84,59	
Despacho información		11	
Sala informes		18,65	
			114,24

PLANTA BAJA			
--------------------	--	--	--

LABORATORIO		82,2	
Administración		117	
Director Administración		23,27	
Director Médico		23,27	
Sala reuniones		27,7	
Secretaría		9,1	
Gerencia		23,8	
Sala multifuncional		54,75	
Despacho trabajo		11,5	
Cafetería		146,4	
			518,99

PLANTA 1a			
Administración		23,6	
Consultas externas 20 Uds	23,4 x 20 Uds	468	
Sala de espera		80,5	
			572,10

PLANTA 2a			
Sala de espera		23,24	
			23,24

PLANTA 3a, 4a y 5a			
Habitación 1,2,4-27	23,4 x 26Udsx 3plan	1825,2	
Habitación 3	39,68 x 3 plantas	119	
Sala de espera	39,3 x 3 plantas	117,9	
Dirección Enfermería (Planta 3a)	19,24 x 1 plantas	19,24	
			2.081,34

PLANTA 6a			
Se asimila a una planta tipo de Hospitalización	2062,10 / 3 plantas	687,37	
			687,37

			4.238,69
--	--	--	-----------------

LOCALES AL 40%			
-----------------------	--	--	--

PLANTA SOTANO			
Control accesos		24	
Seguridad		33,4	
			57,40

PLANTA SEMISOTANO.:			
URGENCIAS			
Vestíbulo		22,1	
Acceso		15	
Aseos publico		3,8	
Recepción		8,2	
Aseo pacientes		7,4	
Box paradas 1		23	

Box paradas 2		23	
Box yesos		23	
Box general 1		23	
Box general 2		23	
Sala de curas		23	
			194,50
UCI			
Box 1		13,7	
Box 2		13,7	
Box 3		13,7	
Box 4		13,7	
Box 5		13,7	
Box 6		13,7	
Box 7		13,4	
Box 8		22,7	
Box 9		13,3	
Box 10		14,5	
Box 11		14,5	
Box 12		14,5	
Box 13		14,5	
Box 14		14,5	
Box 15		13,75	
Estar enfermería		9	
Dormitorio médico		11,3	
Aseo familiares		3,13	
			241,28
REHABILITACION			
Sala		141	
Box 1		9,34	
Box 2		9,05	
Box 3		7,9	
			167,29
RADIOLOGIA			
Recepción		16,85	
Sala convencional		31	
Dormitorio - Estar		50,07	
Control 1		6,54	
Control 2		6,76	
Resonancia		40,4	
TAC		33,8	
Sala equipamiento		13,2	
Ecodoppler		12,8	
Sala telemando		25,8	
Mamo - ortopanto		14	
Disparador		8,7	
			259,92

PLANTA BAJA			
Acceso		13,6	
Vestíbulo		139	
Aseos publico		22	

Laboratorio			
Microbiología		22,4	
Extracciones		8,1	
Banco de sangre		7,8	
Aseos generales		45,8	
			258,70

PLANTA 1a			
Recepción		5,3	
Aseos publico		12,9	
Terraza cubierta		11,35	
			29,55

PLANTA 2a			
Quirófano 1		37,3	
Quirófano 2		37,3	
Quirófano 3		37,3	
Quirófano 4		37,3	
Partos		21,6	
Preanestesia		15,5	
Preanestesia		8,6	
Preanestesia		8,6	
Despertar		31	
Control enfermería		10,2	
Dilatación		8	
Endoscopias		15,7	
Control substractor		6,2	
Zona preparación		5,12	
Sala substractor		34	
Aseo adaptado		5,8	
Aseo publico		10,6	
			330,12

PLANTA 3a, 4a y 5a			
Baño asistido-Planta 2a y 4a	19,24 x 2 plantas	38,48	
Despacho médico	11,2 x 3 plantas	33,6	
Control enfermería	13,4 x 3 plantas	40,2	
Aseo publico	3,60 x 3 plantas	10,8	
			123,08

PLANTA 6a			
Se asimila a una planta tipo de Hospitalización			
	123,08 / 3 plantas	41,03	
			41,03

			1.702,87
--	--	--	-----------------

LOCALES QUE NO COMPUTAN			
--------------------------------	--	--	--

PLANTA SOTANO			
----------------------	--	--	--

Garaje		1830,5	
Zona Instalaciones		275,8	
Cocina		127,7	
Comedor personal		33,46	
Almacén Farmacia		58,59	
Limpieza		2,49	
Aseos personal		4,2	
Almacén General		84,5	
Almacén		135,1	
Vestuarios Personal		92	
Archivo Historias Clínicas		144,8	
Archivo Contabilidad		53,23	
Almacén Limpieza		22,68	
Almacén ropa sucia		38,4	
Morgue		23,4	
Residuos		24,8	
Basuras		27,3	
Vestíbulo Escalera		47,9	
Almacén ropa limpia		74,72	
			3.101,57

PLANTA SEMISOTANO.:			
URGENCIAS			
Almacén sillas		8,1	
Dormitorio Médico		19,5	
Almacén		26	
Enfermería limpio-sucio		31,1	
Aseos personal		6,31	
			91,01
UCI			
Almacén equipamiento		14,6	
Enfermería sucio		9	
Enfermería limpio - intermedio		13,04	
Aseos personal		4,7	
Almacén		20,13	
Vestidor		9,37	
			70,84
REHABILITACION			
Acceso		27	
Vestuarios		21,32	
Almacén		6,24	
			54,56
RADIOLOGIA			
Archivo		14,3	
Almacén		11,6	
Office personal		17	
Vestuario		12	
Revelado		6	
Limpieza		3	
Espera camillas		4	
Preparación		8	

Equipamiento		2	
Aseos personal		3,65	
			81,55

PLANTA BAJA			
Laboratorio			
Aseo personal		1,5	
Almacén		10,8	
Archivo		9,7	
			22,00

PLANTA 1a			
Archivo		13,5	
Limpieza		1,8	
Aseos personal		5,2	
Office		12	
			32,50

PLANTA 2a			
Lavabo		4,24	
Almacén quirófano		7,1	
Lavabo		4,24	
Lavabo		4,24	
Almacén quirófano		7,1	
Almacén limpio		8,6	
España camillas		7,7	
Almacén sucio		7,7	
Vestidor y postoperatorio		8,2	
Aseo personal		7,2	
Sucio endoscopia		7	
Almacén carros		8,4	
Esterilización		57,4	
Almacén carros		7,1	
Preparación		6,5	
Office		35	
Vestuario		43,1	
Sala técnica		8,1	
Almacén substractor		7,5	
Almacén general		63,1	
			309,52

PLANTA 3a, 4a y 5a			
Aseo personal	3,84 x 3 plantas	11,52	
Office	19,6 x 3 plantas	58,8	
Aseos personal	6,7 x 3 plantas	21,1	
Almacén Clínico	5,6 x 3 plantas	16,8	
Limpieza	4,6 x 3 plantas	13,8	
Aseo personal	3,6 x 3 plantas	10,8	
Office	5,6 x 3 plantas	16,8	
Enfermería limpio	7,5 x 3 plantas	22,5	
Enfermería intermedio	7,5 x 3 plantas	22,5	

Enfermería sucio	7,5 x 3 plantas	22,5	
Terrazas	150,24x3plantas	450,7	
			667,82

PLANTA 6a			
Se asimila a una planta tipo de			
Hospitalización	667,82 / 3 plantas	222,61	
			222,61

PLANTA INSTALACIONES			
Cuarto Instalaciones 1		183,3	
Cuarto Instalaciones 2		45,35	
Cuarto Instalaciones 3		67,6	
			296,25

			4.950,23
--	--	--	-----------------

ESQUEMA SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE "CONSUMIDA" IMED HOSPITAL según proyecto MODIFICADO 2000

100%	40%	0%			
		296,25		Instalaciones	
687,37	41,03	222,61		P6	
693,78	41,03	222,61		P5	
693,78	41,03	222,61		P4	
693,78	41,03	222,61		P3	
23,24	330,12	309,52		P2	
572,10	29,55	32,50		P1	
518,99	258,70	22,00	SR	PB	6.216,22
283,65	862,99	297,96	BR	SEMI SOTANO	4.675,57
72,00	57,40	3.101,57		SOTANO	10.891,79
4.238,69	1.702,87	4.950,23			
	10.891,79				

A continuación, se acompaña cuadro resumen del total de la edificabilidad útil computable consumida.

RESUMEN SUPERFICIES UTIL COMPUTABLE IMED HOSPITAL

COEF. EDIFICABILIDAD PGOU		m2s/m2u	1
SUPERFICIE PARCELA			4.347,80
COEF. EDIFICABILIDAD RESULTANTE		m2s/m2u	1,37

PLANTA SOTANO			
Locales 100%		72,00	
		1,66%	72,00
PLANTA SEMISOTANO			
Locales 100%		283,65	
		6,52%	283,65

PLANTA BAJA			
Locales 100%		518,99	
		11,94%	518,99

PLANTA 1			
Locales 100%		572,10	
		13,16%	572,10

PLANTA 2			
Locales 100%		23,24	
		0,53%	23,24

PLANTA 3-5			
Locales 100%		2.081,34	
		47,87%	2.081,34

PLANTA 6			
Locales 100%		687,37	
		15,81%	687,37

TOTAL			4.238,69
--------------	--	--	-----------------

Remanente Sup. Útil			109,11
----------------------------	--	--	---------------

Zonas hospitalarias específicas que no excedan de < 40% de la Edificabilidad	4347,8	40%	1739,12
--	--------	-----	----------------

Locales 40%		1.702,87	
		97,92%	1702,87

Edificabilidad sobrante			36,25
--------------------------------	--	--	--------------

TOTAL SUP ÚTIL CONSUMIDA			5.941,56
---------------------------------	--	--	-----------------

En lo que respecta a la edificabilidad construida consumida, la misma es la siguiente:

ESQUEMA SUPERFICIE CONSTRUIDA "CONSUMIDA" IMED HOSPITAL según proyecto MODIFICADO 2000

5%	525,65	13%	terraza	Instalaciones	
14%	1.369,90	210,50	87%	interior	P6
14%	1.369,90	210,50			P5
14%	1.369,90	210,50			P4
14%	1.369,90	210,50			P3
14%	1.369,90	210,50			P2
10%	1.121,30				P1
					PB
13%	1.369,90		SR		10.918,85
39%	2.634,36		BR		6.694,50
61%	4.060,14				17.613,35

2.4.4 Justificación nueva edificabilidad parcela anexa Hospital

Tomando en consideración el coeficiente de edificabilidad 1m2s/m2u, la siguiente tabla resume la edificabilidad asignable al nuevo volumen edificatorio en la parcela anexa.

SUPERFICIES UTIL IMED HOSPITAL

COEF. EDIFICABILIDAD		m2s/m2u	1
PARCELA			4.552,33

TOTAL			4.552,33
--------------	--	--	-----------------

TOTAL SUP ÚTIL "POR EJECUTAR" EN PARCELA ANEXA EN NUEVO ED IMED 2019			4.552,33
---	--	--	-----------------

Con todo ello, y conforme regula la normativa específica EA.3a, no computarán a efectos de superficie útil:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:
- Escaleras y ascensores: no computan.
- Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m2 computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1

m2 por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.

- Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.

- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.

3. NORMATIVA ESTUDIO DETALLE

3.1 Ordenanza

La normativa que será de aplicación al Estudio de Detalle, será la siguiente:



PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	Parcela	CALIFICACIÓN
Ordenación Pormenorizada Estudio Detalle	D	Suelo Urbano Dotacional Privado Hospitalario

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo Edificación	Volumetría Específica (E.A)
Retranqueos	Según plano
Número máximo de Alturas	PB+6
Índice de Edificabilidad Neta	1 m ² s/m ² u
Zonas de comunicación	*Ver apartado específico de locales que no computan
Coefficiente de ocupación sobre rasante	50%

PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	Parcela	CALIFICACIÓN
Ordenación Pormenorizada Estudio Detalle	9-A-2	Suelo Urbano Dotacional Privado Hospitalario

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo Edificación	Volumetría Específica (E.A)
Retranqueos	Según plano
Número máximo de Alturas	PB+6
Índice de Edificabilidad Neta	1 m ² s/m ² u
Zonas de comunicación	No computan
Zonas específicas Hospitalarias	<40% de E.N. (Edificabilidad Neta)
Coefficiente de ocupación sobre rasante	50%

Benidorm, noviembre de 2020

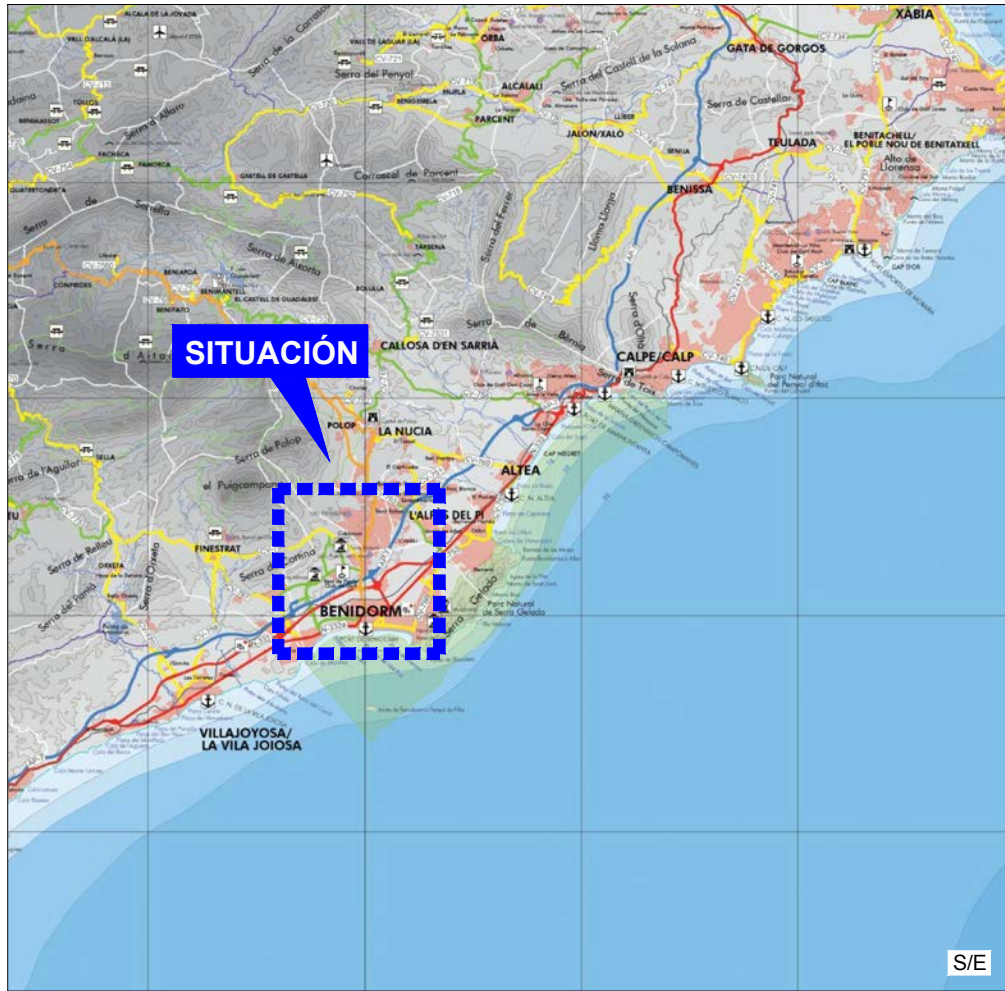


Andrés Laporta Sáez
Arquitecto
Nº colegiado CTAA: 12.969



Vicente Andrés Soler Soler
Grado en Arquitectura Técnica
Master en Gestión de la Edificación
Nº colegiado COATIE: 3.764

PLANOS



SITUACIÓN

LEYENDA

LÍMITE DEL SUELO URBANO	*****
ALINEACIONES DE LA RED VIARIA DEL SUELO URBANO	
ALINEACIONES EXISTENTES QUE SE MANTIENEN	-----
NUÉV. ALINEACIÓN DETERMINADA POR EL PLAN	-----
NUÉV. ALINEACIÓN A PRECISAR POR ESTUDIO DE DETALLE	-----
AMBITOS SON ALINEACIONES A DETERMINAR POR PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR O E.D.	-----
AREA DE PLANEAMIENTO ANTERIOR	-----
PORTICOS EN PLANTA BAJA	-----
EXISTENTES A MANTENER	-----
NUÉVOS DETERMINADOS POR EL PLAN	-----
CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO	
ZONAS	
ENSANCHE DE CASCO	EC
CASCO TRADICIONAL	CT
NORMATIVA ANTERIOR	NA
EDIFICACION ABIERTA	EA
VIVIENDA ADJUNTA	VA
VIVIENDA UNIFAMILIAR	VU
COLONIA DE MADRE	CM
CONSERVACION DE EDIFICACION	CE
SISTEMAS	
TRANSPORTES	
RED VIARIA	V
SERVICIOS RED VIARIA	S
TERMINAL AUTOBUSES	B
ESTACIONAMIENTOS	E
RED FERROVIARIA	F
TERMINAL FERROVIARIA	P
INSTALACIONES PORTUARIAS	P
INFRAESTRUCTURAS	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	A
ESPACIOS LIBRES	
RECREATIVO	R
LITORAL	L
PARQUE URBANO	P
AREAS AJARDINADAS	J
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	
DOCENTE	D
ASISTENCIAL	A
SANITARIO	S
DEPORTIVO	Dp
SERVICIOS URBANOS	
ADMINISTRATIVOS	A
DE ABASTECIMIENTO	M
DE MANTENIMIENTO	C
DE SEGURIDAD	S
OTROS	O
COMUNICACIONES	R

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICES,
URBANISMO Y TRANSPORTES
25 JUL 1990
26 NOV 1990
APROBADO DEFINITIVAMENTE
excepto Cerro
Cortina, Sierra
Helada y l'illa

plan general

CERTIFICADO:
Este plano pertenece al P.G.M.O. de Benidorm, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el 30 de Mayo de 1.990 y definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de Julio de 1.990 y en él se han introducido las modificaciones propuestas por la ciudad de Benidorm el 10 de Mayo de 1990 y el 30 de Octubre de 1.990.

BENIDORM
ALINEACIONES Y CALIFICACION
PORMENORIZADA DEL SUELO
URBANO



PLANO Nº 2
HOJA Nº 18

ESCALA 1:2.000

DIRECTOR OFICINA DEL
PLAN GENERAL
Rdo. M. Chacón Ureba
Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM
oficina del plan general

Mayo 1990



LEYENDA

REGIMEN, PROTECCION Y GESTION DEL SUELO

CLASES DE SUELO	CODIGOS GENERAL PARTICULAR LIMITES	REGIMEN
(A) URBANO	SU	ART. 83 L.S.
(B) URBANIZABLE	PLANTEAMIENTO EN EJECUCION PROGRAMADO NO PROGRAMADO	ART. 84 L.S. ART. 85 L.S. ART. 86 L.S.
(C) NO URBANIZABLE	SNU	ART. 86 L.S.

GESTION	EN SUELO URBANO	URBANIZ. PROGRAM.	URBANIZ. NO PROG.	NO URBANIZ.
(A) SISTEMAS GENERALES				
SUELO COORDINADO POR SUS EXISTENTES A MANTENER				
SUELO A OBTENER POR EXPROPIACION				
SUELO A OBTENER POR CONVENIO O CION POR TRANSACCION DE SUS INTERIORES				
SUELO A OBTENER POR COMPENSACION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO				
(B) EJECUCION DE LA URBANIZACION Y SISTEMAS LOCALES				
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO				
GESTION SEGUN PLANEAMIENTO REVISADO				
POLIGONOS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE EN EJECUCION				
LOS POLIGONOS PARA LA EJECUCION EN EL RETO DEL SUELO URBANIZABLE SE DELIMITARAN EN LOS PLANES PARCIALES				

PROTECCION DEL SUELO URBANIZABLE	LIMITES
(SNU-P) PROTECCION PARASISTICA	
(SNU-F) PROTECCION FORESTAL	
PROTECCION CAMINO VIEJO DE VALENCIA (191.84 N.10.11)	

PROTECCION DEL SUELO URBANIZABLE	LIMITES
(SNU-P) PROTECCION PARASISTICA	
(SNU-F) PROTECCION FORESTAL	
PROTECCION CAMINO VIEJO DE VALENCIA (191.84 N.10.11)	

PROTECCION DEL SUELO URBANIZABLE	LIMITES
(SNU-P) PROTECCION PARASISTICA	
(SNU-F) PROTECCION FORESTAL	
PROTECCION CAMINO VIEJO DE VALENCIA (191.84 N.10.11)	

plan general

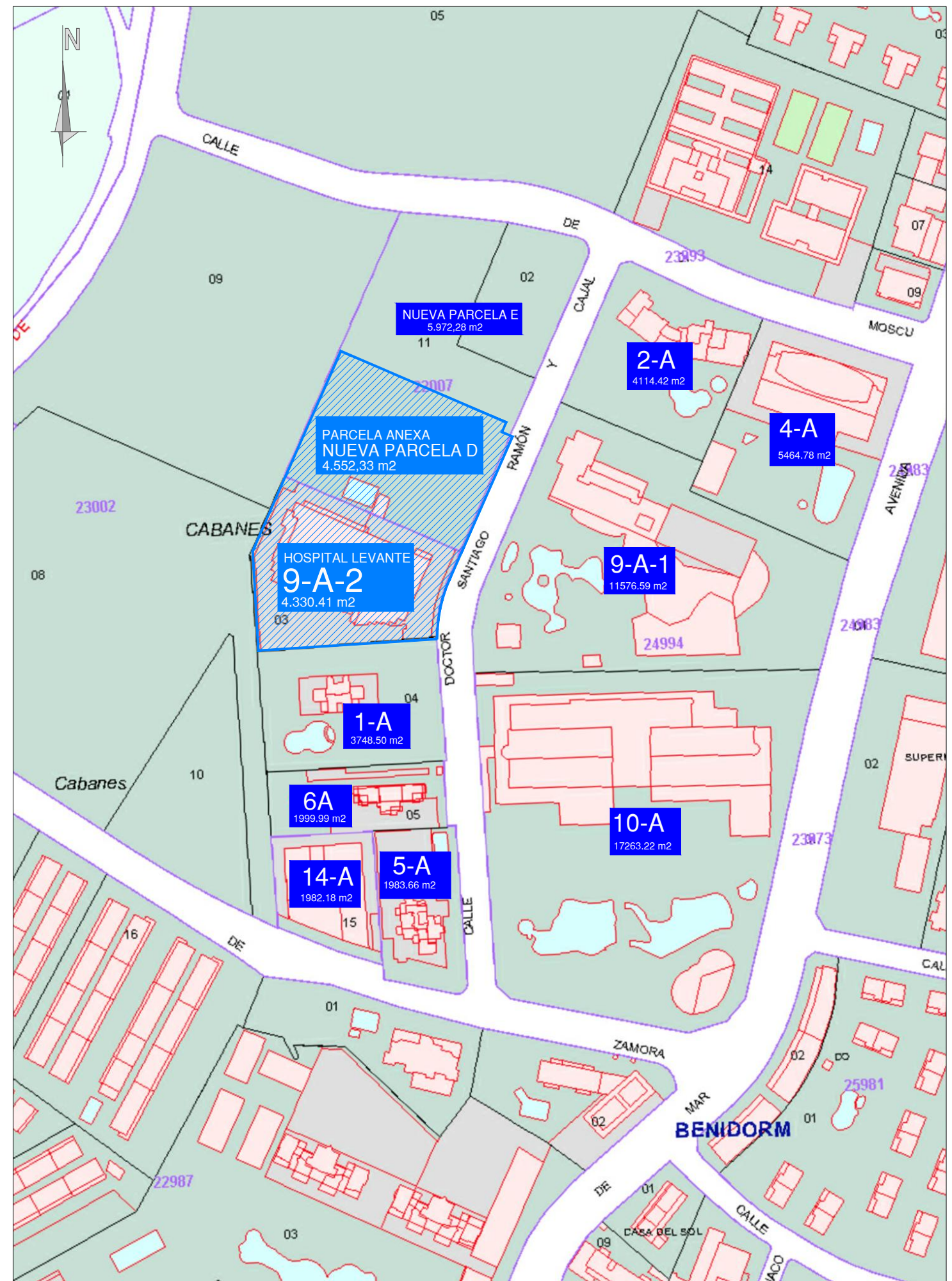
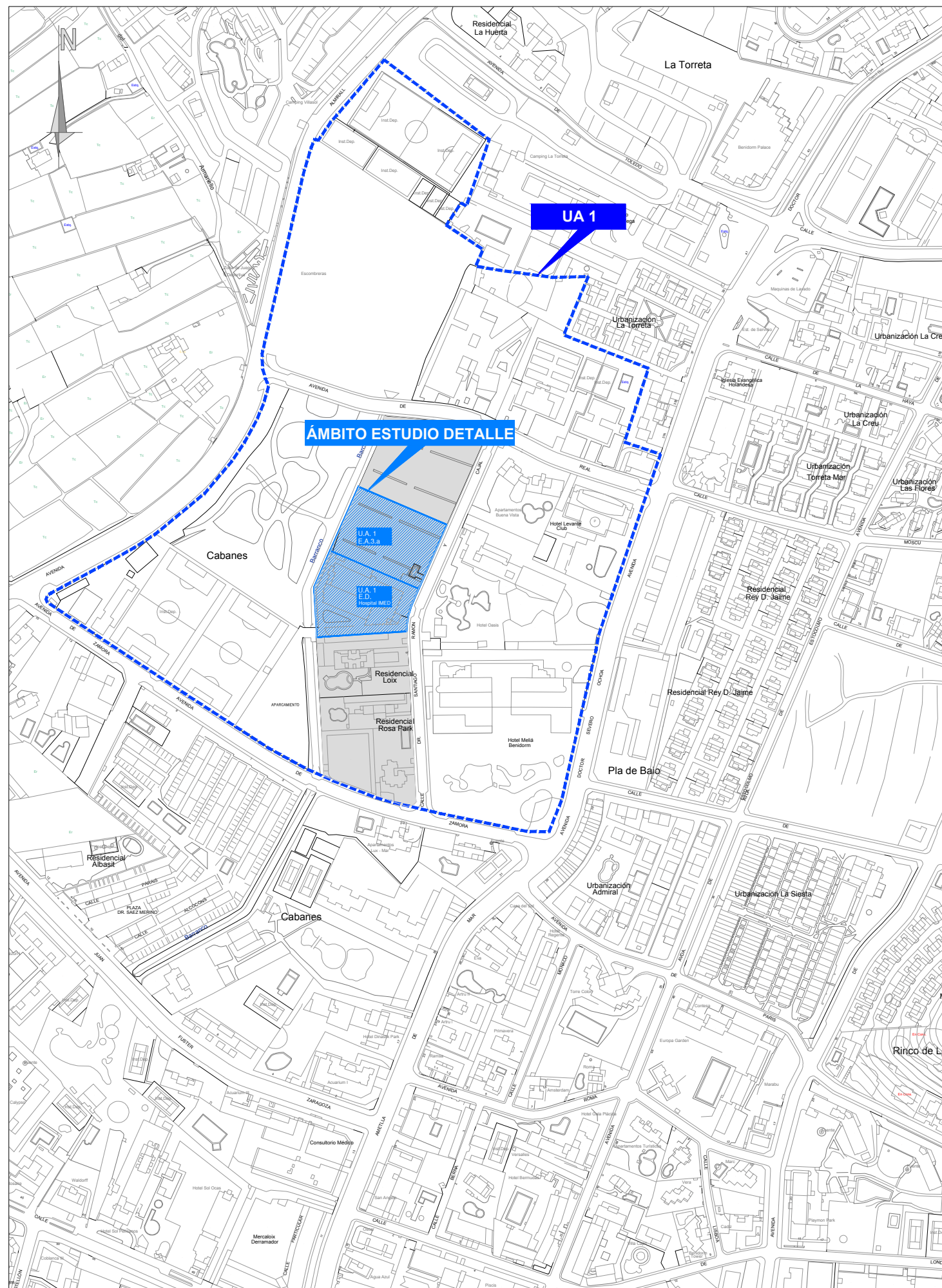
MUNICIPIO DE BENIDORM

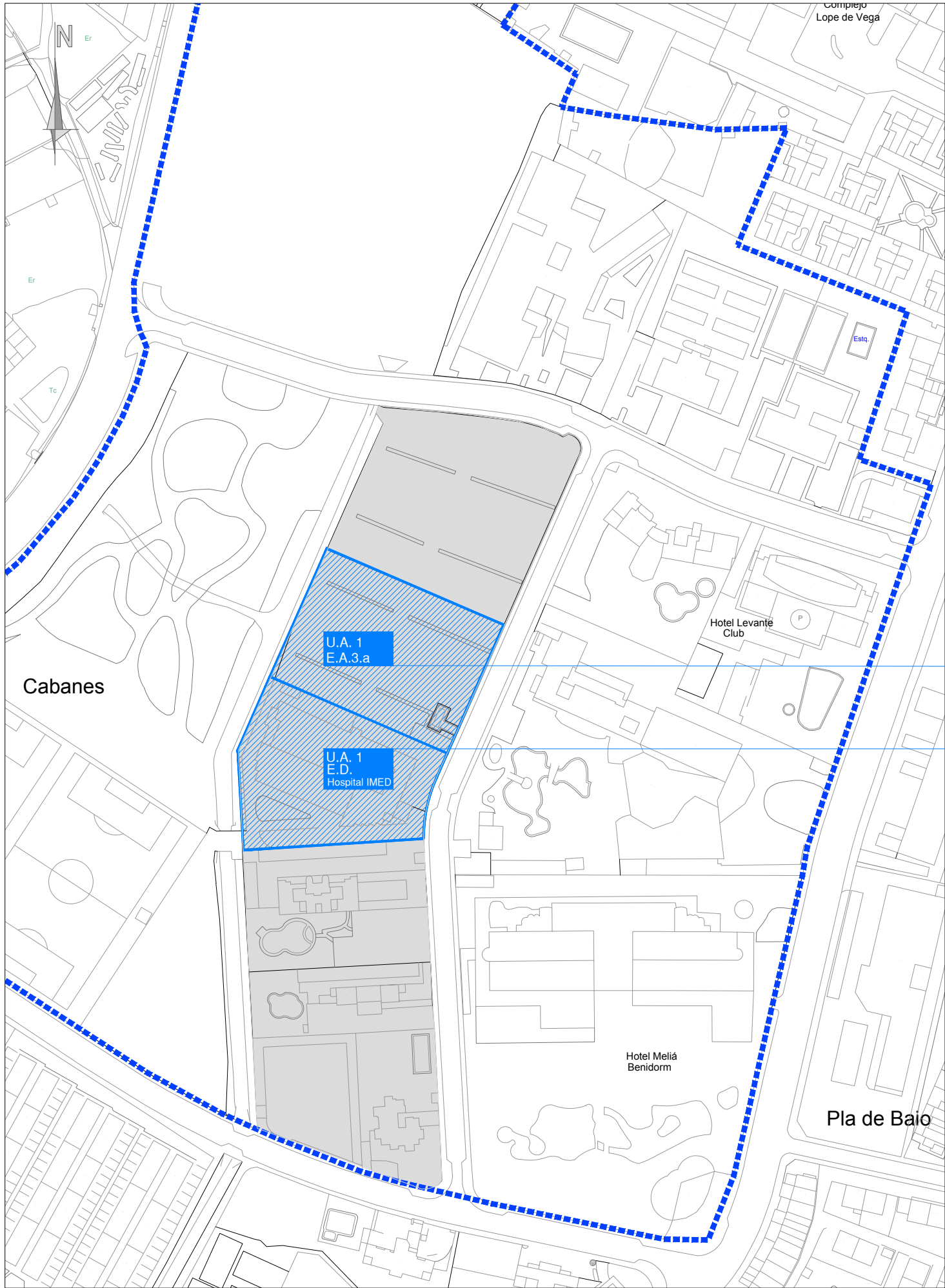
REGIMEN, PROTECCION Y GESTION DEL SUELO

EXCEPTE: Calle Cortina Sierra Helada y Villa

PLANO: n° 3

ESCALA: 1:5000





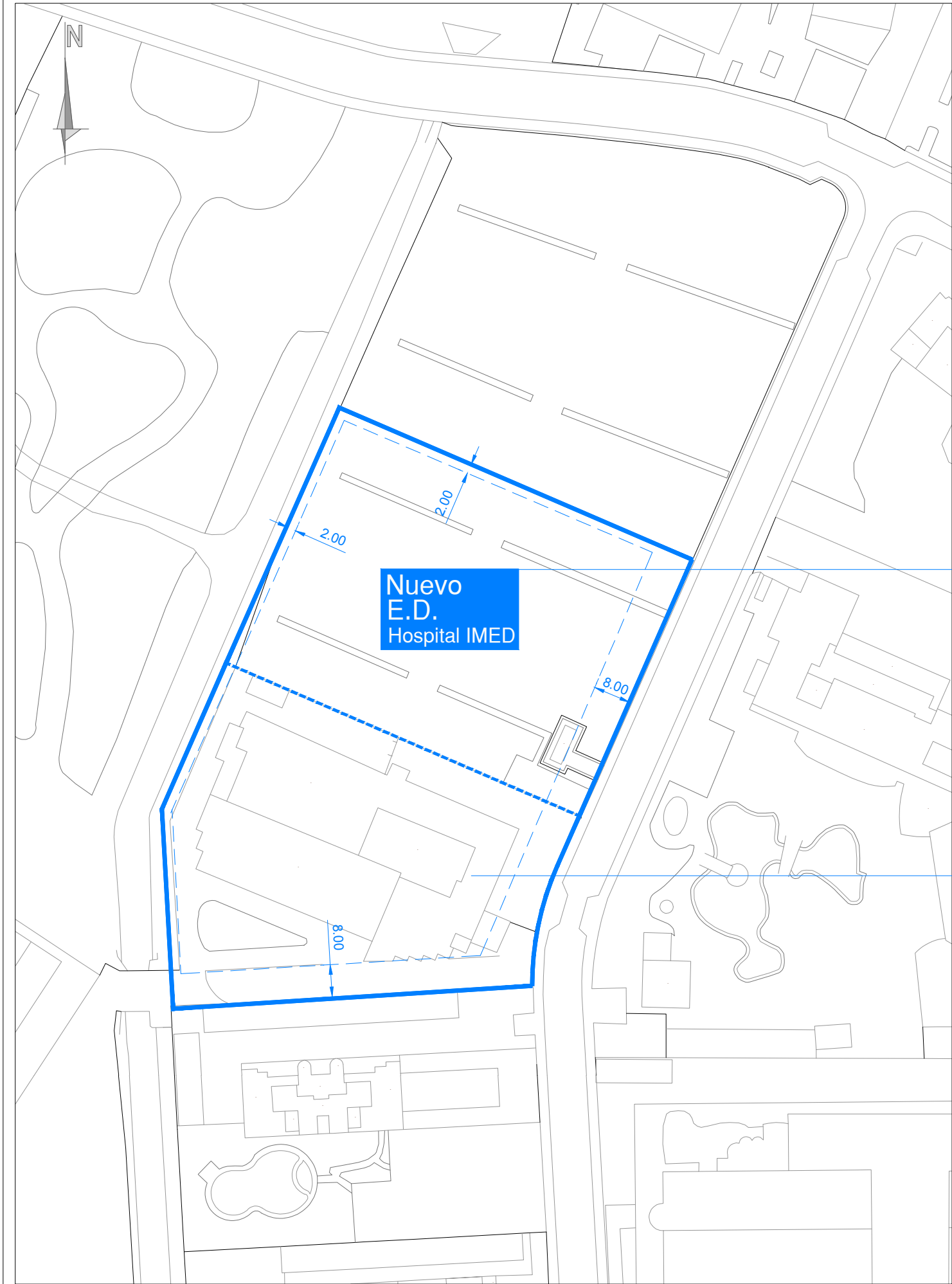
PLANEAMIENTO VIGENTE	Parcela	CALIFICACIÓN
P.G.O.M de Benidorm 1.990 Ámbito U.A. 1 Proyecto Compensación U.A. 1	D	Suelo Urbano Residencial Característico

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	
Tipo Edificación	Edificación Abierta
Número máximo de Alturas	Libre
Índice de Edificabilidad Neta	0.60 m2s/m2u
Coefficiente de ocupación sobre rasante	30%

PLANEAMIENTO VIGENTE	Parcela	CALIFICACIÓN
P.G.O.M de Benidorm 1.990 Ámbito U.A. 1 + Estudio Detalle Proyecto Compensación U.A. 1	9-A-2	Suelo Urbano Dotacional Privado Hospitalario

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	
Tipo Edificación	Volumetría Específica
Número máximo de Alturas	PB+6
Índice de Edificabilidad Neta	1 m2s/m2u
Coefficiente de ocupación sobre rasante	50%

- DELIMITACIÓN U.A. 1 del PGMO de Benidorm 1.990
- ÁMBITO MÍNIMO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- ZONA DE ORDENACIÓN EL ESTUDIO DE DETALLE



PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	Parcela	CALIFICACIÓN
Ordenación Pormenorizada Estudio Detalle	D	Suelo Urbano Dotacional Privado Hospitalario

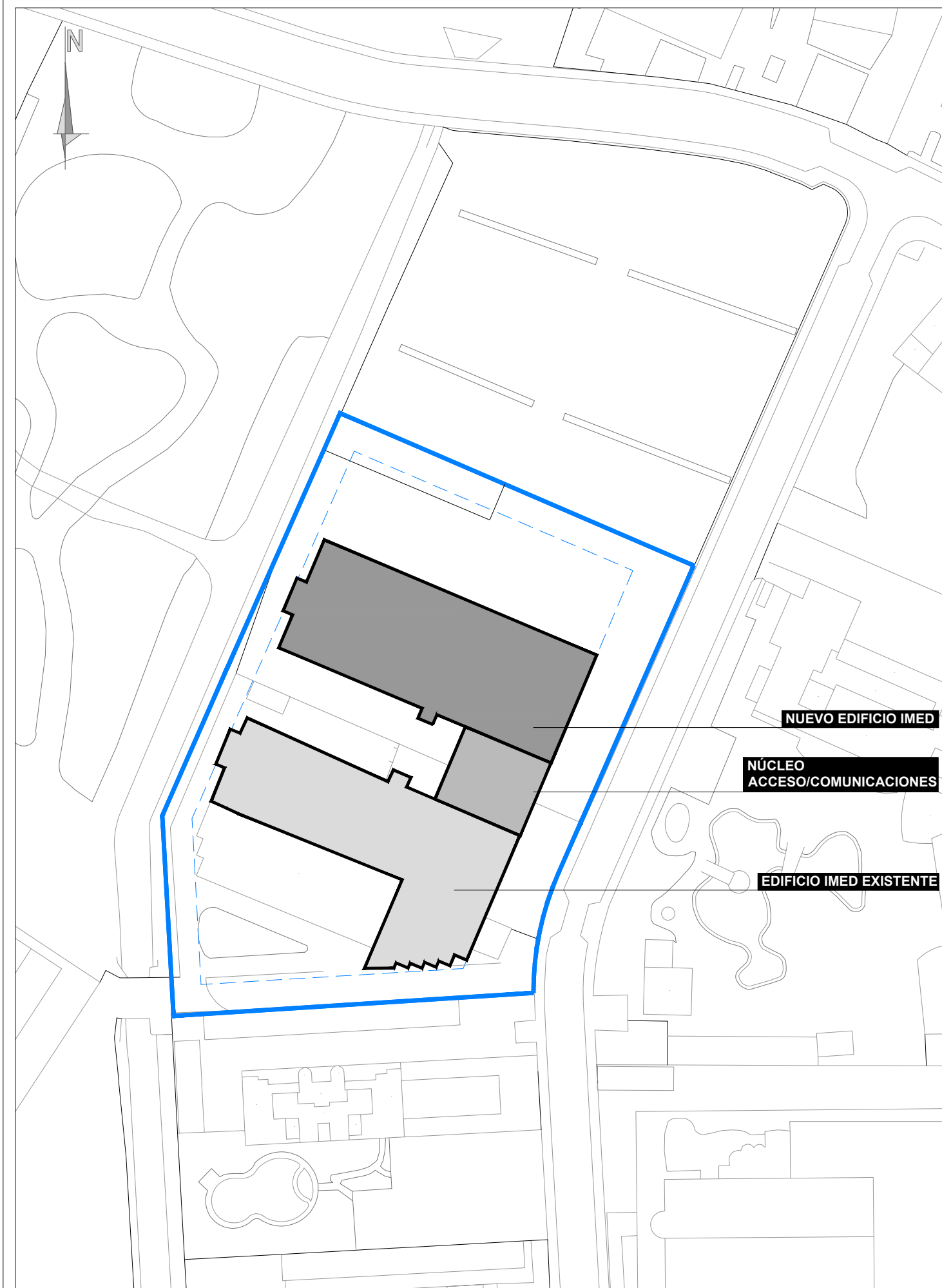
PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo Edificación	Volumtería Específica (E.A)
Retranqueos	Según plano
Número máximo de Alturas	PB+6
Índice de Edificabilidad Neta	1 m2s/m2u
Zonas de comunicación	*Ver apartado específico de locales que no computan
Coefficiente de ocupación sobre rasante	50%

PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	Parcela	CALIFICACIÓN
Ordenación Pormenorizada Estudio Detalle	9-A-2	Suelo Urbano Dotacional Privado Hospitalario

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo Edificación	Volumtería Específica (E.A)
Retranqueos	Según plano
Número máximo de Alturas	PB+6
Índice de Edificabilidad Neta	1 m2s/m2u
Zonas de comunicación	No computan
Zonas específicas Hospitalarias	<40% de E.N. (Edificabilidad Neta)
Coefficiente de ocupación sobre rasante	50%



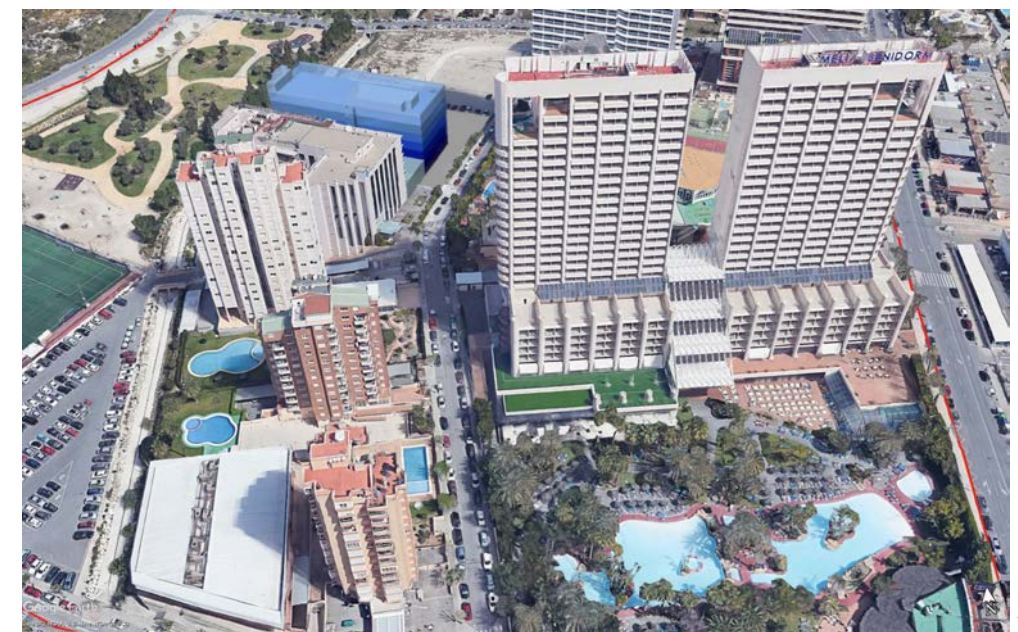
ALTERNATIVA 1



VISTA CENTAL



VISTA ESPACIOS LIBRES



VISTA EJE URBANO