

laboratorio  
de proyectos

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA  
ORDENACION DE VOLUMENES

PROMOTOR : COMPANIA HIJAS DE LA CARIDAD DE  
SAN VICENTE DE PAUL

SITUACION: c/ Martos, c/ Plus Ultra,  
c/ Guardamar y c/ Garbinet

LOCALIDAD: ALICANTE

FECHA : MARZO DE 1.995

EQUIPO TECNICO REDACTOR:  
LABORATORIO DE PROYECTOS, S. L. rep. por  
D. JESUS QUESADA POLO - Arquitecto

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES EN UN SOLAR SITUADO ENTRE LAS CALLES MARTOS, PLUS ULTRA, GUARDAMAR Y GARBINET DE ALICANTE

1.- ANTECEDENTES

1.1.- DATOS DE PARTIDA

1.1.1.- Encargo

1.1.2.- Promotor

1.1.3.- Datos del Solar

1.1.4.- Fecha

1.1.5.- Equipo Técnico Redactor

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1.- AMBITO Y SITUACION

2.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.3.- CONDICIONES URBANISTICAS SOBRE EL AMBITO DE ACTUACION

2.4.- DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

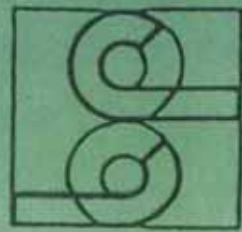
2.5.- MEMORIA DESCRIPTIVA

3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.- FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL. AMBITO DE ACTUACION

6.- PLANOS



# MEMORIA



## 1.- ANTECEDENTES

### 1.1.- DATOS DE PARTIDA

#### 1.1.1.- Encargo

Modificación de Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.

#### 1.1.2.- Promotor

Compañía Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul representado por Sor Emilia Fernandez de las Heras con domicilio a efectos de notificaciones en Alicante c/ Martos, nº 1 - de Alicante.  
C.I.F. nº Q-3001201

#### 1.1.3.- Datos del Ambito de Actuación

Manzana sita en Alicante, delimitada por las calles Martos, Garbinet, Guardamar y Plus Ultra.

#### 1.1.4.- Fecha

Marzo de 1.995.

#### 1.1.5.- Equipo Técnico Redactor

LABORATORIO DE PROYECTOS, S. L. rep. por  
D. Jesus Quesada Polo - Arquitecto  
c/ Arzobispo Loaces, nº 12 - Entlo.  
03003. ALICANTE  
C.I.F. B-03470796

#### 1.1.6.- Antecedentes

Con fecha Junio de 1.994 se redactó, tramitó y aprobó por el Ayuntamiento Pleno (13-1-95) Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que ahora se modifica. Una vez aprobado el citado E.D. la Compañía de las Hijas de la Caridad teniendo en cuenta un nuevo planteamiento sobre el Colegio San José, en base a las prescripciones de la LOGSE y previsiones futuras planteó la necesidad de una mayor ampliación del Colegio así como prever posibles ampliaciones futuras, así mismo y conforme a la entrada en vigor de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística debe ser una manzana ó unidad urbana equivalente completa (art. 26 L.R.A.U.) el ámbito mínimo de actuación, en base a ello se presente la modificación de dicho Estudio de Detalle, abarcando la manzana completa.

## 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1.- AMBITO Y SITUACIÓN

El ámbito del Estudio de Detalle comprende un área de suelo urbano sito entre las calles Martos, Guardamar, Plus Ultra y Garbinet.

Dicho ámbito tiene una superficie de 6.563,37 m<sup>2</sup>., sin embargo el área que este Estudio de Detalle modifica respecto al planeamiento vigente es un área cuya superficie es de 1.910,05 m<sup>2</sup>. y sus lindes son los siguientes:

Al Norte: Medianera del edificio sito en c/ Plus Ultra, 40 y medianera del edificio sito en c/ Garbinet, nº 65.

Al Sur: Medianera del edificio sito en c/ Garbinet, 53.

Al Este: c/ Garbinet.

Al Oeste: c/ Plus Ultra.

### 2.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es la modificación de la ordenación de volúmenes en el ámbito descrito conforme a las especificaciones del planeamiento, si bien como se dice en el epígrafe anterior solo se alteran, con respecto a lo dicho en el P.G.O.U., la ordenación en la zona de equipamiento escolar y parte de la zona residencial entre c/ Garbinet y c/ Plus Ultra.

### 2.3.- CONDICIONES URBANISTICAS SOBRE EL AMBITO DE ACTUACION

#### 2.3.1.- Segun P.G.O.U

En la zona que se modifican las condiciones conforme al P.G.O.U. de Alicante, el área de actuación está clasificada como suelo urbano y con dos calificaciones y tipos de ordenanza, una zona de 1.406,52 m<sup>2</sup>. y de forma sensiblemente cuadrada al Sur, con una calificación de Equipamiento docente - E/D y otra de 503,53 m<sup>2</sup>. al Norte de forma irregular (formada por dos rectángulos) con una calificación residencial en zona RP2A.

Conforme a dichos tipos de ordenanza el P.G.O.U. vigente establece las siguientes especificaciones:

#### Zona Equipamiento/Docente (E.D)

El art. 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. establece:

"1.- Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán como norma general las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentra ....".

Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle, atendiendo a los siguientes criterio:

a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima .....

La zona de equipamiento docente E/D se encuentra enclavada en zona de Renovación de Periferias, Grado 2, nivel a (RP2a), que coincide con las determinaciones de la otra zona de ordenanza que afecta al ámbito del Estudio de Detalle y que a continuación se especifica.

Zona de Renovación de Periferia, Grado 2, nivel a (RP2a)

Condiciones de Parcelación: No se produce ninguna segregación y si su agrupación teniendo un frontal superior a 15 mts. y siendo inscribible un círculo de diámetro superior a 15 mts.

Condiciones de volúmen:

- Alineación a fachada.
- Ocupación en P. Baja: 100 %
- Fondo máximo plantas piso: 15 mts.
- Ancho oficial calles: Plus Ultra: 9 mts.  
Garbinet...: 9 mts.
- NQ de Plantas.....: 4
- Altura máxima.....: 10,40 mts. s/ cota ref. P. Baja.
- Atico.....: Permitido.

Usos: Entre otros se permiten el dotaciona en nivel "a" en p. baja y edificio exclusivo.

Así mismo el art. 100. Condiciones de los usos dotacionales en su apartado 2 b) dice que si la parcela no esta calificada para uso dotaciones, este podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisible en la zona.

2.3.2.- Según Estudio de Detalle aprobado

d) Condiciones de edificabilidad: La ordenación del Estudio de Detalle se concreta en: area de edificaciones existentes, espacios deportivos no edificables y area edificable "ex novo".

- Sobre las condiciones en las areas de edificaciones existentes se mantienen sus actuales condiciones de ocupación y altura, según se grafia en el plano correspondiente.



- Sobre el area de espacios deportivos no edificables, se mantienen el area como no edificable salvo la ocupación de 100 m<sup>2</sup>. en una sola planta y una altura no superior a 3,50 mts., como posibles anexos para almacén deportivo, vestuarios ó aula infantil y se podrá ocupar en P. Sótano en todo el area..

- Sobre el area edificable "ex novo" las condiciones son:
- Ocupación.....: 100 %
- NQ de plantas.: 5.
- Altura máxima.: 13,20 mts. s/ cota referencia p. baja.
- Vuelos a c/ Plus Ultra: según condiciones P.G.O.U.
- Edificabilidad máxima: 2.145,47 m<sup>2</sup>t.

#### 2.4.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

a) Antecedentes: El Colegio de San Jose, propiedad de la Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul, ocupa en la actualidad una serie de edificaciones que se agrupan en 4 zonas, la primera compuesta por el primitivo edificio sito entre las calles Martos, Plus Ultra y Garbinet; la segunda, la planta baja de un edificio de viviendas que separa la primera de las zonas y la tercera que comprende los patios del Colegio y un edificio docente así como un anexo de vestuarios y por último una cuarta zona de reciente adquisición.

El ambito que modifica la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle comprende las zonas 3 y 4 descritas.

b) Descripción: Se tiene la necesidad de realizar una ampliación de aulas para Enseñanza Secundaria Obligatoria, así como la previsión de futuras ampliaciones, teniendo en cuenta la escasez de dotación deportiva existente. Al mismo tiempo, por necesidades docentes se plantea la necesidad de realizar las ampliaciones conectadas con el pabellón existente recayendo a c/ Plus Ultra.

De acuerdo con tales premisas se ordena el area edificable sobre la c/ Plus Ultra como continuación de la edificación existente con un fondo de 16 mts. y 5 plantas, inferiores a las actualmente existentes y colindantes.

c) Volúmen: En el epígrafe siguiente se realiza estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones del Plan, del Estudio de Detalle aprobado y de las que se obtienen en el presente Estudio de Detalle, conforme al art. 66 del Reglamento de Planeamiento. Como se observara el volúmen resultante del Estudio de Detalle es inferior al permitido por el planeamiento, por lo que el volúmen restante y que en la actualidad es innecesaria su utilización podrá ordenarse mediante otro estudio de detalle que se realice y apruebe.

d) Condiciones de edificabilidad: La ordenación del Estudio de Detalle se concreta en: area de edificaciones existentes, espacios deportivos no edificables y area edificable "ex novo".

- Sobre las condiciones en las areas de edificaciones existentes se mantienen sus actuales condiciones de ocupación y altura, según se grafía en el plano correspondiente.

- Sobre el area de espacios deportivos no edificables, se mantienen el area como no edificable salvo la ocupación de 100 m<sup>2</sup>. en una sola planta y una altura no superior a 3,50 mts., como posibles anexos para almacén deportivo, vestuarios ó aula infantil y se podrá ocupar en P. Sótano en todo el area..

- Sobre el area edificable "ex novo" las condiciones son:

- Ocupación.....: 100 %

- Nº de plantas.: 5.

- Altura máxima.: 15,70 mts. s/ cota referencia p. baja.

(\* ) Esta mayor altura referente a la especificada en el P.G.O.U. se plantea por las condiciones impuestas a nivel escolar con altura libre de planta superior a la residencial, así como por tratar de dar continuidad y comunicación a los forjados de la dotación escolar existente continua.

- Vuelos a c/ Plus Ultra: según condiciones P.G.O.U.

- Edificabilidad máxima: 4.627,47 m<sup>2</sup>t.

Condiciones de uso:

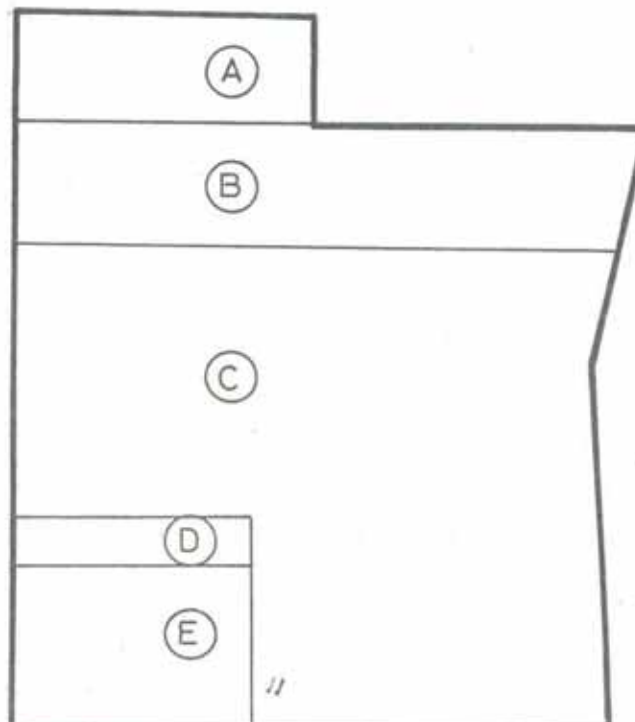
Se mantienen las especificadas por el Plan General en la zona correspondiente.



**3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES, (en la parte del ámbito modificada)**

AREA	F. S. O. U.	ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO
A	Baja..... 159,20 a2t. 3 plantas: 8x15..... 360,00 a2t. Aticos: 8x12..... 96,00 a2t. Total..... 615,20 a2t.	(*) 5 plantas 5 x 180,0 = 900 a2t.	5 plantas 5 x 160 = 800 a2t.
B	Baja..... 344,33 a2t. 3 plantas: 3x8,45x15. 380,25 a2t. 3x8,45x15. 387,00 a2t. Aticos: 8,45x12..... 101,40 a2t. 8,45x12..... 103,20 a2t. Total..... 1.316,18 a2t.	0	5 plantas 32,5x16x5=2.600 a2t.
C	Baja..... 1.212,92 a2t. 3 plantas: 3x20,4x15. 918,00 a2t. 3,28,4x15. 1.287,00 a2t. Aticos: 20,4x12..... 244,80 a2t. 28,4x18..... 427,00 a2t. Total..... 4.091,72 a2t.	100 a2t.	1 planta = 100 a2t.
D	Baja..... 48,00 a2t. 3 plantas: 3x15x3.... 135,00 a2t. Aticos: 3x12..... 36,00 a2t. Total..... 219,00 a2t.	48 a2t.	
E	Baja..... 193,60 a2t. 3 plantas: 3x12,1x15. 544,50 a2t. Aticos: 12,1 x 12..... 145,00 a2t. Total..... 883,30 a2t.	5 plantas: (5x12x16)... 960 a2t. Aticos: (12,1x1,07). 129,47a2t Total...1.097,47a2t	1.097,47 a2t.
TOTAL	7.125,40 a2t.	2.145,47a2t	4.627,47 a2t

C/. PLUS ULTRA



C/. GARBINET

E= 1:500

#### 4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Conforme al art. 6 d) del vigente P.G.O.U. de Alicante, así como al art. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), el documento pertinente para la ordenación de volúmenes como instrumento de ordenación complementario es el Estudio de Detalle, como es el caso que nos ocupa.

Su procedencia nace en virtud del art. 100 2 b) del P.G.O.U. en función de que una de las parcelas no esta calificada para uso dotacional docente, pero si permitido y por otro lado, en el mismo articulo, en su apartado 1 establece que si las determinaciones del planeamiento no resultarán adecuadas a las necesidades para el correcto funcionamiento del uso dotacional podrán variarse tales condiciones, mediante Estudio de Detalle.

Alicante, Marzo de 1.995



LABORATORIO DE PROYECTOS, S. L. rep. por  
D. Jesus Quesada Polo  
Arquitecto

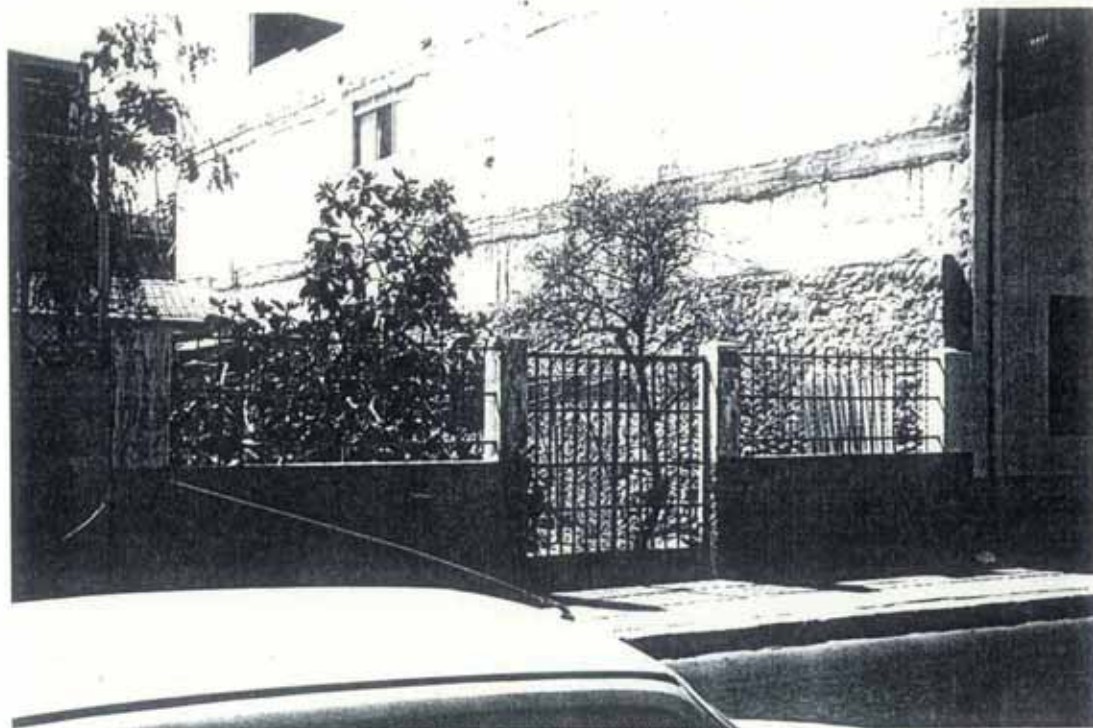


Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 10 JUL. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,



5.- FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL. AMBITO DE ACTUACION



FACHADA A C/ GARBINET



FACHADA A C/ PLUS ULTRA

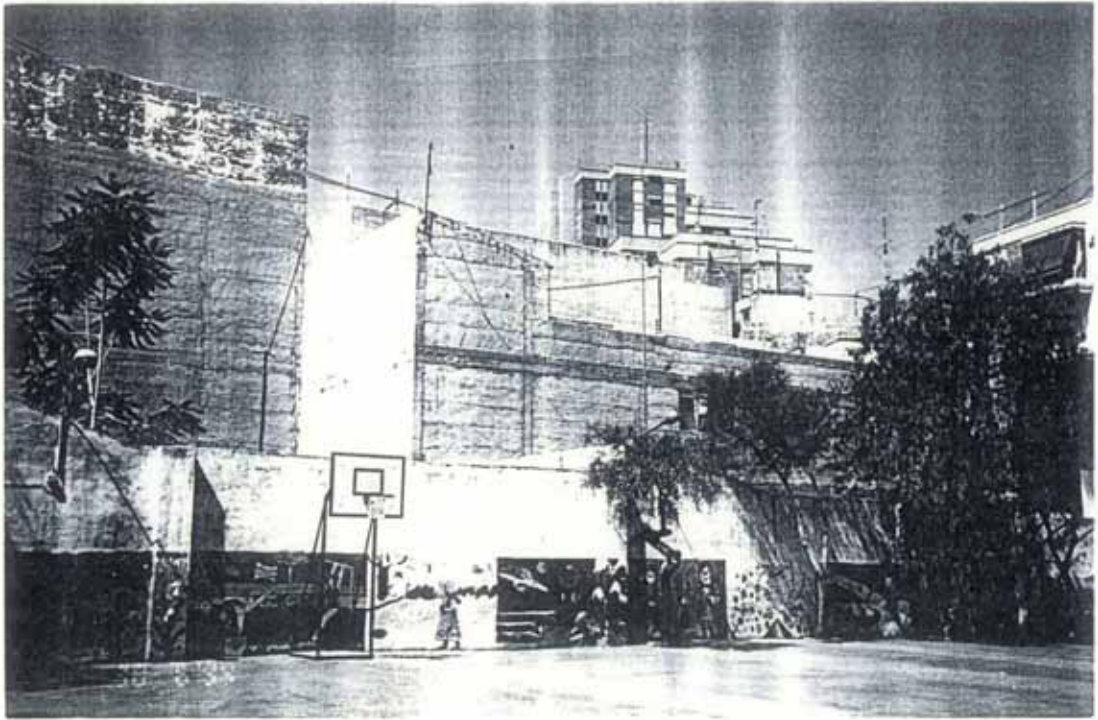




FACHADA A C/ PLUS ULTRA



MEDIANERIAS ACTUALES VISTAS DESDE PATIO COLEGIO



MEDIANERIAS ACTUALES VISTAS DESDE PATIO COLEGIO



# PLANOS





**JESUS OJEBADA POLO**

**ARQUITECTO**

PL - 21 MARZO-1995

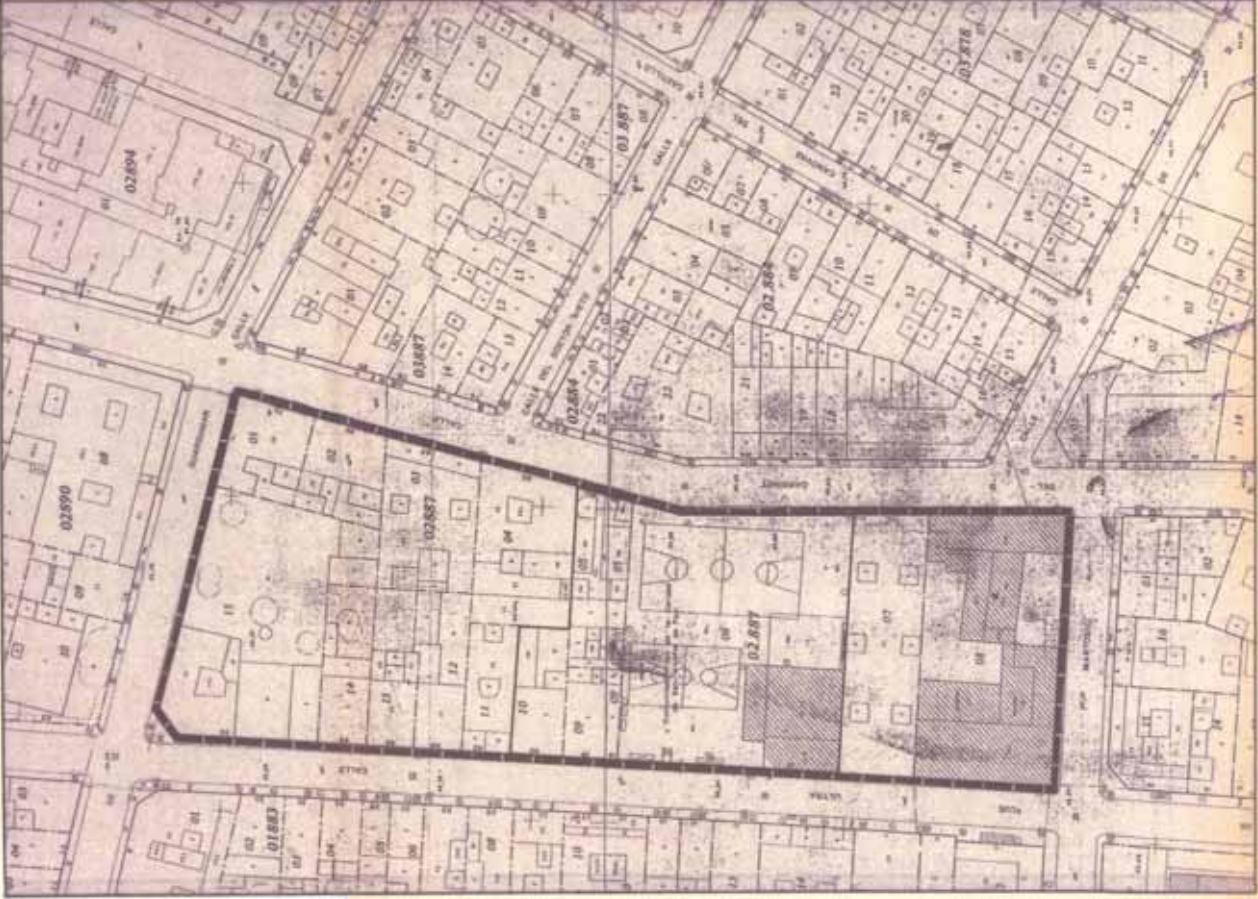
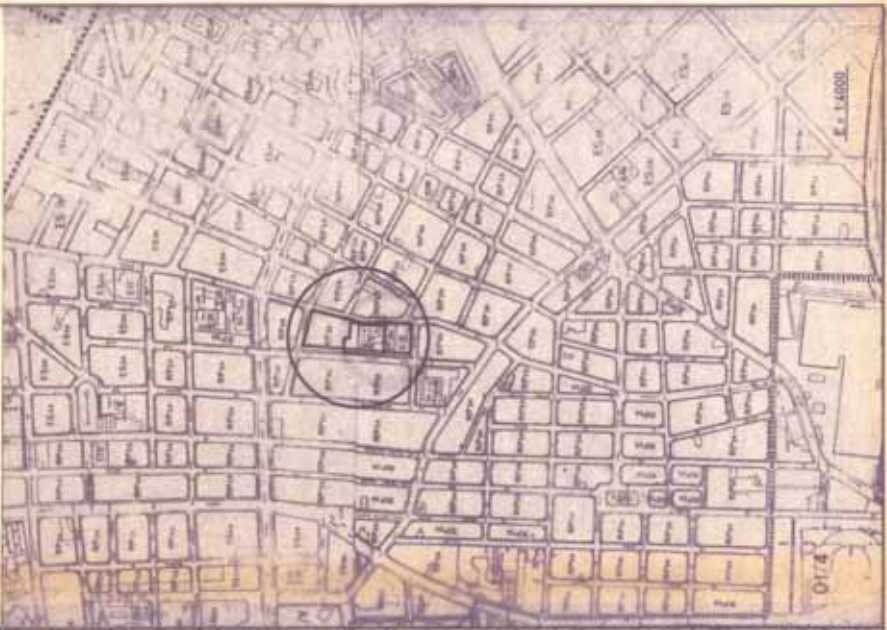
LABORATORIO DE PROYECTOS - LA ALDEA DE LOS ANDES - 51000000 - 51000000

MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES EN UNO DE LOS LOTES DE LA ZONA DE LA ALDEA DE LOS ANDES

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

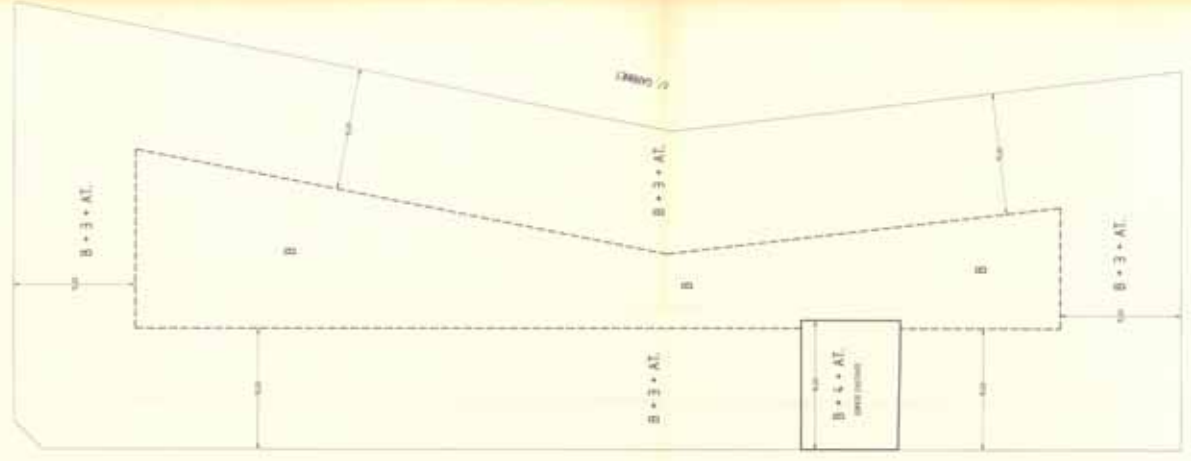
1580  
14000  
1995

COPIA DE LAS HUELLAS DE LA CONSTRUCCION DE LA ALDEA DE LOS ANDES Y LA PLUS ULTRA DE EL CANTON DE CAHABON



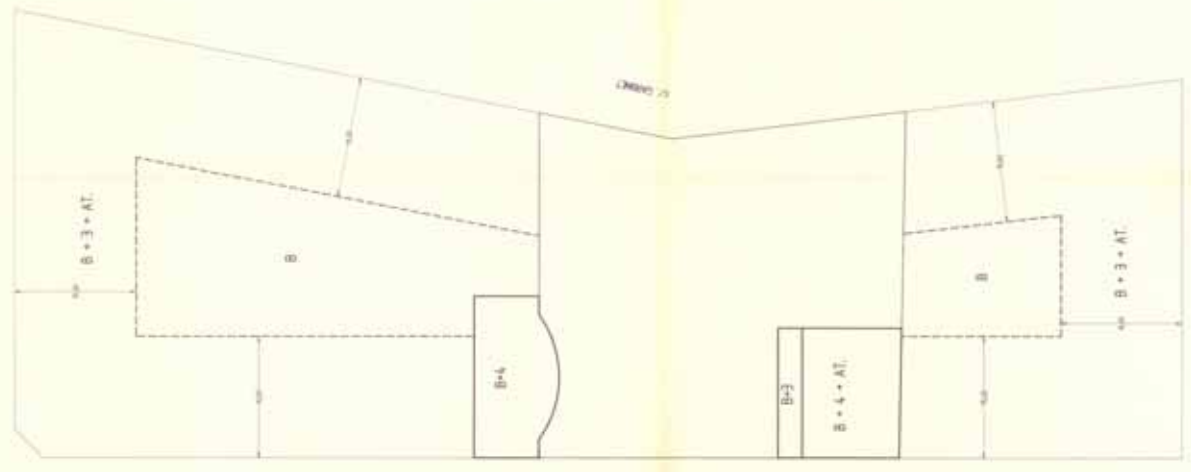
PLANO DE DISEÑO DE VOLÚMENES PROPUESTO EN ESTUDIO DE DETALLE  
SOPORTE DEBILITADO O INHABILITADO • VOLUMEN 22252574

U.T. SUPERIOR



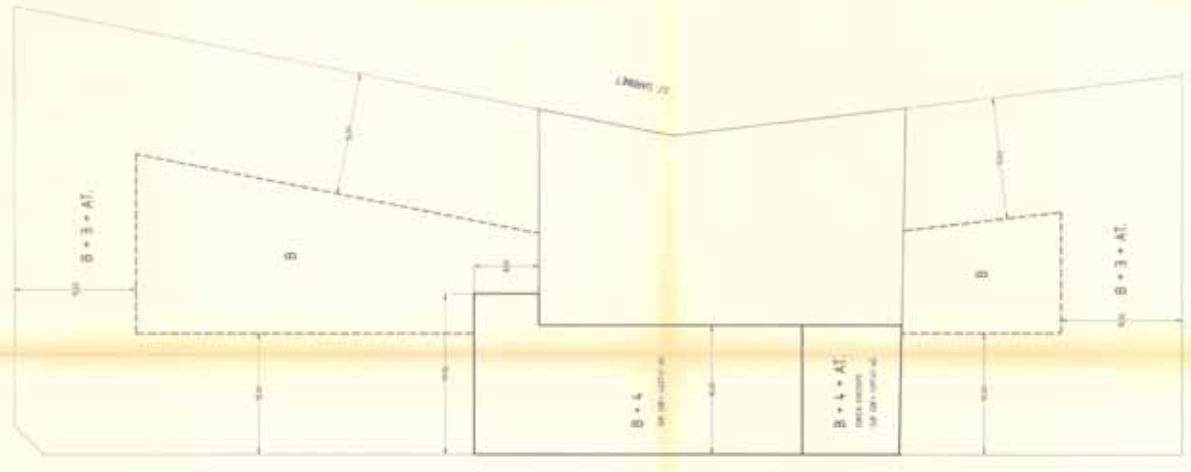
PLANO DE DISEÑO DE VOLÚMENES O PLANEAMIENTO PROPOSTO  
SOPORTE DEBILITADO O INHABILITADO • VOLUMEN 22252574

U.T. SUPERIOR



PLANO DE DISEÑO DE VOLÚMENES PROPUESTO EN ESTUDIO DE DETALLE  
SOPORTE DEBILITADO O INHABILITADO • VOLUMEN 22252574

U.T. SUPERIOR



<b>JESUS CARRERA POLO</b>	
ARQUITECTO	
PL. 27	PROF. 995
CARRERA DE INGENIERIA CIVIL	
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE EL SALVADOR	
INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDIOS DE DETALLE	
PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE VOLÚMENES EN UN EXISTENTE	
VOLUMEN 22252574	
FECHA: 10/05/2012	
DISEÑADOR: JESUS CARRERA POLO	
REVISOR: JESUS CARRERA POLO	
AUTORIZADO: JESUS CARRERA POLO	
PROYECTO: 10/05/2012	
ESTADO: 2	
DIRECCION GENERAL DE INGENIERIA CIVIL	
DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS DE DETALLE	
CARRERA DE INGENIERIA CIVIL	
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE EL SALVADOR	
CALLE: AV. LA PAZ, 10/05/2012	
C.A. 10/05/2012	