

**ESTUDIO DETALLE MODIFICACION DETERMINACIONES
ORDENACION PARCELA EQUIPAMIENTO DOCENTE.
C/ AZAHAR, 22. ALICANTE**

PROMOTOR: "LA LLAR, COOP. V.". C/ AZAHAR, 22. STA. FAZ, 03559 ALICANTE.

ARQUITECTO: MARIUS BEVIA I GARCIA.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LAS
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA DE
EQUIPAMIENTO DOCENTE SITA ENTRE LAS CALLES AZAHAR Y
MOSTAZA DE ALICANTE.



1. ANTECEDENTES.

1.1.- ENCARGO Y PROMOTOR.

El promotor de este Estudio de Detalle, "La LLar Coop. V." cooperativa de trabajo asociado (C.I.F. F-03083540), como titular de la Escuela Infantil "Aire Libre", representada por su presidenta, D^a Remedios Picó Navarro con D.N.I. 74.209.076-M, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Azahar, 22, 03559 Santa Faz de Alicante, ha encargado al arquitecto que suscribe, Marius Bevia i García, colegiado en el COACV con el nº 3.129, la redacción del presente documento.

1.2.- ANTECEDENTES.

Con fecha 12 de Julio de 1976, por acuerdo de la Comisión Municipal Permanente, se concedió licencia de construcción para un Centro de Educación Preescolar en la Partida de Orgegia promovido por la Cooperativa de Enseñanza "Aire Libre". Dicha escuela, desarrollada en una sola planta, tenía una superficie construida de 758,24 m².

La propiedad de dicho centro y de la parcela soporte de dicha edificación, con una superficie registral de 5.000 m², se transmitió a los promotores del presente Estudio de Detalle, "La LLar, Coop. V." en Marzo de 1982, siendo desde entonces los titulares del citado centro de enseñanza en el que desarrollan su actividad con todas las autorizaciones administrativas pertinentes.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.



2.1.- ÁMBITO DE LA PROPUESTA.

Comprende la manzana que limita al oeste con la calle Azahar, al norte con el término municipal de Mutxamel, al noreste con calle Mostaza, y al este y sur con suelo no urbanizable, discurrendo por su interior la calle Poleo, en fondo de saco. Está clasificada como suelo urbano con una calificación diferenciada: la mitad sur de la manzana como Segunda Residencia Grado 2 (clave SR2), y como Equipamiento Docente (E/D) el extremo norte. Parte de esta zona dotacional, el solar correspondiente a la Escuela Infantil "Aire Libre", es el elemento concreto objeto de este Estudio de Detalle, aunque por normativa se tenga que abarcar la totalidad de la manzana.

2.2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto utilizar la posibilidad establecida por el artículo 100 de las Normas Urbanísticas de PGMO de Alicante respecto a la adecuación de las condiciones de ordenación para las parcelas destinadas a usos dotacionales, cuando las previstas en el citado Plan General no resulten adecuadas para el correcto funcionamiento de dicho uso dotacional.

En concreto, el edificio existente en la actualidad tiene una superficie útil de 712,83 m². y la medición real de la parcela edificable, tomando como base las alineaciones fijadas por el PGMO (sin contar con el extremo norte de la zona vallada que pertenece al término municipal de Mutxamel), es de 4.647 m². La edificabilidad máxima que le corresponde sería la asignada a las zonas de Segunda Residencia grado 2, es decir, 0,15 m² útiles/m² parcela, lo que representa un total de 697,05 m² útiles, inferior incluso a la ya existente.

La necesidad de ampliación y adaptación de las aulas actuales a las superficies mínimas exigidas por la LOGSE, fundamentalmente en lo que respecta al segundo ciclo de educación infantil, justifica la necesidad de utilizar la figura del Estudio de Detalle prevista en el citado artículo 100 para conseguir esta adaptación de las condiciones de ordenación al correcto funcionamiento del uso dotacional.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.



Al encontrarse la parcela que nos ocupa en una zona de Segunda Residencia Grado 2, las condiciones de volumen de la edificación son las establecidas en el artículo 167 de las Normas Urbanísticas del PGMO:

1. Retranqueos: 10 m. a alineación exterior y 5 m. a los restantes linderos.
2. Ocupación máxima de parcela: 10%.
3. Superficie útil computable no excederá de 0,15 m²/m².
4. Altura máxima de la edificación: 2 plantas y 7,00 m.

Como uso dotacional (la parcela está calificada como Equipamiento Docente (E/D), la normativa urbanística aplicable es la prevista en el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante, a saber:

"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. Sino se hallan enclavadas en zonas con normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA2).

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 criterios.

- a) *No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y grado en que se haya de situar el equipamiento. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a 1 m²/m² útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta 1 m²/m²; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta 0,75 m²/m²; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta 0,25 m²/m² (todas ellas Expresadas en m²/m² útiles). Asimismo podrá incrementarse hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación de la normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2).*

..."

3.2.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Dado que la zona en la que se encuentra la parcela tiene una edificabilidad inferior a 1 m²/m², mediante el presente Estudio de Detalle se pretende asignar a la parcela que nos ocupa la edificabilidad máxima admitida legalmente en el citado artículo 100 para la zona en la que se encuentra. Así las condiciones de volumen de la edificación quedarían como sigue:

1. Retranqueos: 10 m. a alineación exterior y 5 m. a los restantes linderos.
2. Ocupación máxima de parcela: **30%**.
3. Superficie útil computable no excederá de **0,25 m²/m²**.
4. Altura máxima de la edificación: 2 plantas y 7,00 m.

4. DOCUMENTACION.

Consta el presente Estudio de Detalle de la documentación siguiente:

1. Memoria descriptiva y justificativa.
2. Plano de situación (E. 1:20.000).
3. Plano de clasificación y calificación (E. 1:2.000).
3. Plano de planta de parcela y edificación existente: superficies y propuesta (E. 1:500).

Sant Joan d'Alacant, 15 de Mayo de 1998

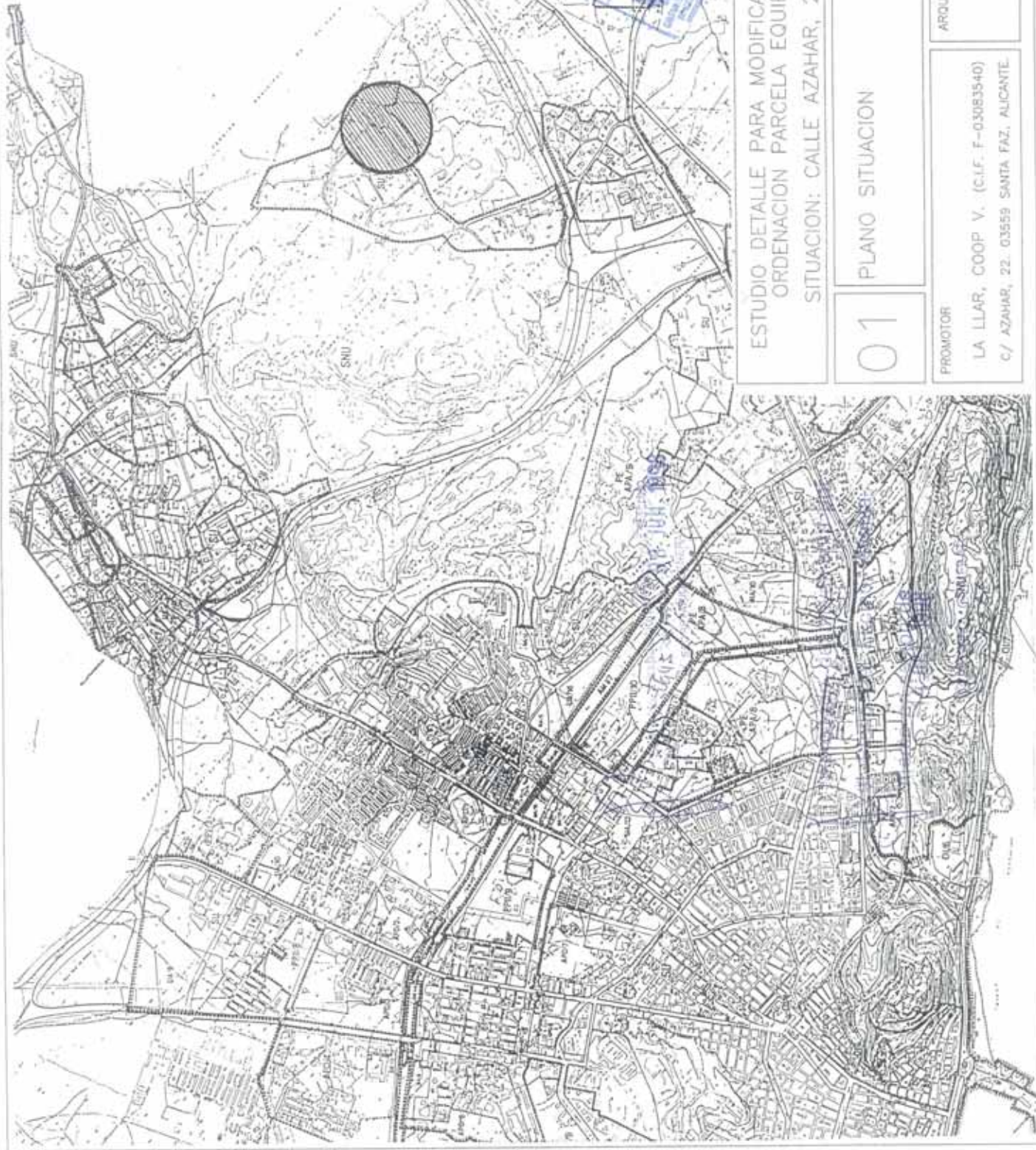
Fdo. Marius Beviá i García.

Colegiado nº 3.129 del COACV-A.

Matriculo nº 945 de fecha 08 III 1998
El secretario general

Aprobado definitivamente por
el Plano del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de _____
14 OCT. 1998

EL SECRETARIO GENERAL.



ESTUDIO DETALLE PARA MODIFICACION DETERMINACIONES
 ORDENACION PARCELA EQUIPAMIENTO DOCENTE/
 SITUACION: CALLE AZAHAR, 22. PARTIDA ORGEGIA

01

PLANO SITUACION

E. 1:20.000

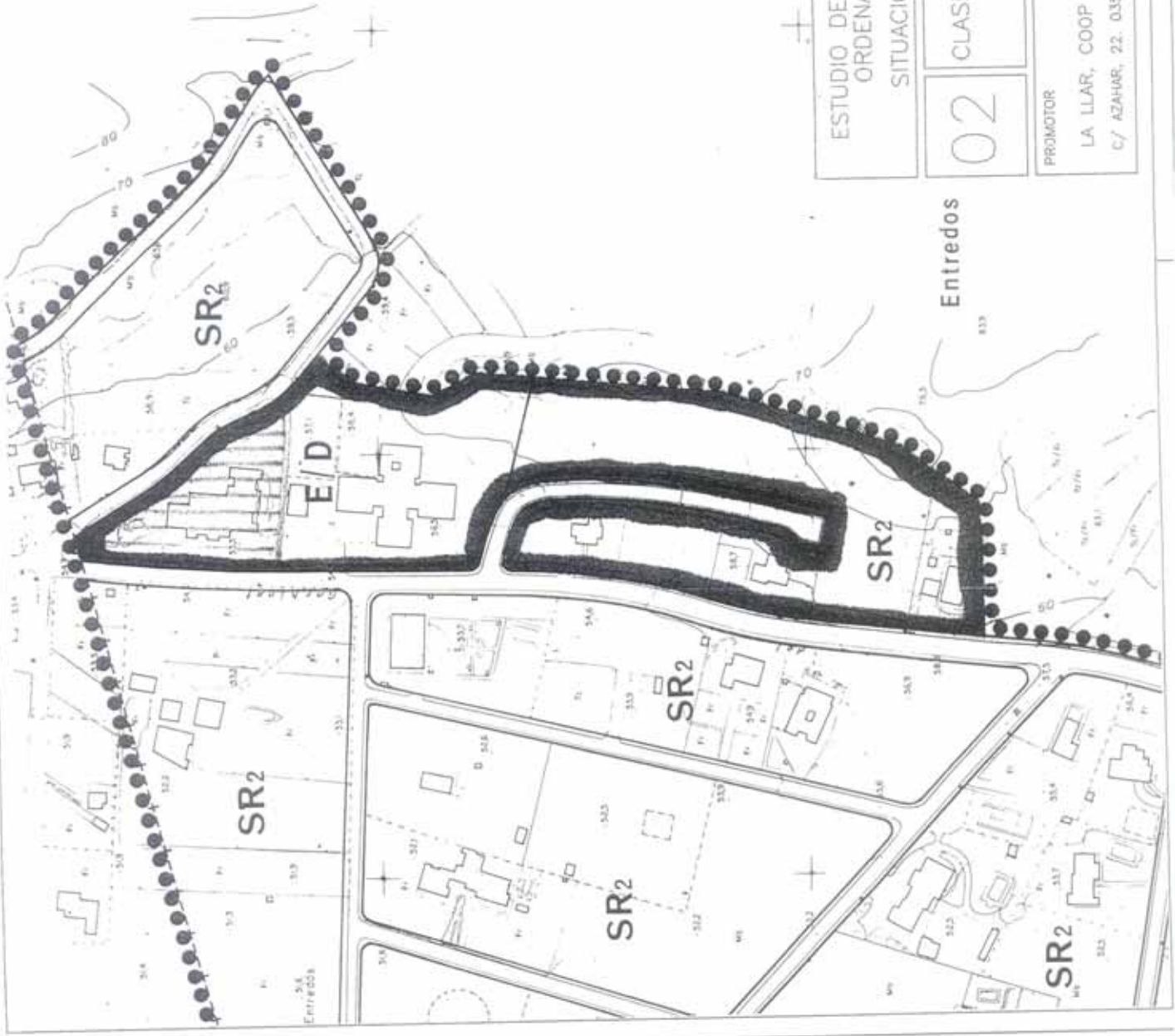
MAYO 1988

PROMOTOR

LA LLAR, COOP. V. (C.I.F. F-03083540)
 C/ AZAHAR, 22. 03559 SANTA FAZ. ALICANTE

ARQUITECTO

MARIUS BEVA GARCIA (S. 29. COACV-A.)




 Emplazamiento en la inscripción número 945 de fecha 08 JUN 1998
 EL INGENIERO TECNICO
Luay

COLEGIO DE INGENIEROS

ESTUDIO DETALLE PARA MODIFICACION DETERMINACIONES ORDENACION PARCELA EQUIPAMIENTO DOCENTE SITUACION: CALLE AZAHAR, 22. PARTIDA ORGEGIA por el Pleno del EXCMO. AYUNTAMIENTO de ALICANTE	
02	CLASIFICACION Y CALIFICACION <i>caso de</i> <i>14 JUN 1996</i>
PROMOTOR	ARQUITECTO
LA LLAR, COOP V. (C.I.F. F-03083540) C/ AZAHAR, 22. 03559 SANTA FAZ, ALICANTE.	 MARIUS BEVA GARCIA (N.129 COADY-A.)

Entredos



- SUPERFICIE PARCELA NETA: 4.647 M².
(EXCLUYENDO AREA EN TERMINO MUTXAMEL)
- ▨ SUPERFICIE UTIL EDIFICIO EXISTENTE: 472,83 M².
EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR ESTUDIO DETALLE: 0,25 M²/M².
SUPERFICIE UTIL MAXIMA: 1.161,75 M².

14 OCT. 1998
 06 JUN. 1998
 14 OCT. 1998

ESTUDIO DETALLE PARA MODIFICACION Y EDIFICACION DE DETERMINACIONES
 ORDENACION PARCELA EQUIPAMIENTO CENTE.

SITUACION: CALLE AZAHAR, 22, PARTIDA ORGEGIA

03

E. 1:500

PLANTA DE PARCELA Y EDIFICACION EXISTENTE: SUPERFICIES Y PROPUES.

PROMOTOR
 LA LLAR, COOP. V. (C.I.F. F-03083540)
 C/ AZAHAR, 22. 03559 SANTA FAZ, ALICANTE.

ARQUITECTO
 MARIUS BEVIA I GARCIA (3-129 COACV-A.)