

**ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA SITUADA
ENTRE LAS CALLES AZORÍN Y SAN ANTONIO ABAD EN
ALCOY (Alicante).**

56
PROMOTOR: IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ÚLTIMOS DÍAS
DR. ARQUITECTO: CAMILO GRAU GARCÍA

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES AZORÍN Y SAN ANTONIO ABAD EN ALCOY (Alicante).

PROMOTOR: IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ÚLTIMOS DÍAS

=====

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. ESTUDIO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES
4. FOTOCOPIAS DE DOCUMENTOS
5. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Septiembre de 1995
Alcoy 5 de octubre de 1995
EL SECRETARIO,



ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES AZORÍN Y SAN ANTONIO ABAD EN ALCOY (Alicante).

PROMOTOR: IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ÚLTIMOS DÍAS

=====

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

ANTECEDENTES

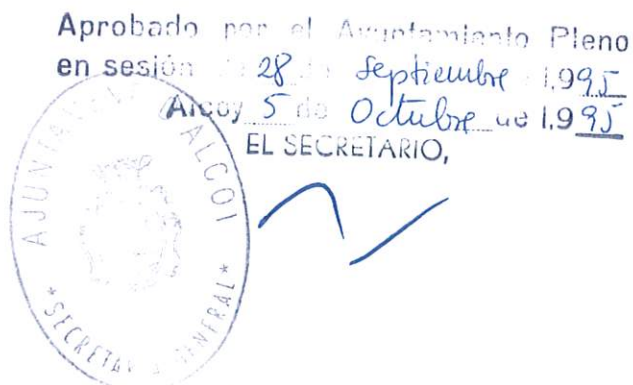
La Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, el 23 de Agosto de 1984, en respuesta a la solicitud de Información Urbanística sobre una parcela situada en la calle San Antonio Abad esquina a la calle Azorín, recibió un escrito del Ayuntamiento de Alcoy, definiendo la situación del solar citado de acuerdo con el Avance de la Revisión Adaptación del P.G.O.U. Se acompaña fotocopia (1).

Posteriormente y en fechas 9 y 21 de Febrero de 1994, se reciben dos escritos en los que se confirma la aprobación definitiva de la Unidad de Actuación nº 9 Calle Azorín; en la que están incluidos los terrenos propiedad de la Iglesia. Se acompañan fotocopias (2, 3 y 4).

En fecha 12 de Enero de 1995 se solicita nuevamente por la Iglesia la información urbanística actualizada, a la que el Ayuntamiento contesta el 23 de Enero como sigue:

"Que los citados terrenos están clasificados como suelo urbano con uso global residencial multifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza de edificación cerrada C3 Barrios Periféricos, todo ello según el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Se acompaña fotocopia de los artículos 270 a 277, 360 a 366 y 380 a 386 de la normativa urbanística de dicho P.G.O.U., aplicables en este caso"

Se acompaña fotocopia (5).



DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. PARA EL SOLAR

Se realiza un análisis de los artículos del Plan General que son de aplicación, a los efectos de justificar posteriormente la solución que se propone en el presente Estudio de Detalle.

— CAPÍTULO 2 - Ordenanza de edificación cerrada.

Según los Planos SU-1 al SU-39 la parcela está en la ZONA C-3 EDIFICACIÓN CERRADA EN BARRIOS PERIFÉRICOS.

— Art. 272 - Clasificación de los usos. Incluidos entre los posibles:

- Vivienda
- Dotacional

— Art. 273 - Situaciones de los usos.

Situación b. Edificio exclusivo aislado en manzana completa o entre medianeras.
El uso Educativo, socio cultural y religioso es compatible en la situación b y c.

— Art. 274 - Grados de los usos.

El uso característico de vivienda es compatible en todos los grados.
El uso dotacional Educativo - socio cultural y religioso en los grados 2, 3, 4 y 5.

— Art. 383 - Condiciones de ocupación de la edificación.

La manzana de la que forma parte el solar objeto del Estudio de Detalle, presenta una alineación interior consolidada en menos del 50% (aproximadamente un 30%). Para el cálculo de la edificabilidad posible en el solar que nos ocupa, se ha estimado procedente mantener la profundidad consolidada y dejar un patio de manzana edificado en planta baja.

— Art. 385 - Condiciones de edificabilidad. 3 Plantas.

Se estudia la edificabilidad con tres plantas, la baja de 4 m. de altura y los dos pisos de 3 m. a efectos del cálculo del volumen.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión 28 de Septiembre de 1995
A las 5 de Octubre de 1995
EL SECRETARIO,



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días adquirió el solar, de 1.836 m², con el propósito de edificar una capilla exenta, ocupando una superficie algo menor de 500 m², dejando el resto del espacio interior disponible para aparcamientos al aire libre, espacio para una pista deportiva y ajardinamiento perimetral.

Ello supone una renuncia a la edificabilidad permitida por el P.G.O.U. para construir el centro religioso.

El artículo 358 - Excepciones de aplicación contempla en su apartado 3:

"Cuando el edificio sea íntegramente de uso de equipamiento o asociado a éste, bien por estar afectado el correspondiente solar por este uso o por ser compatible con el característico de la zona, y aún cuando ocupe menos del 50 por ciento de la planta de la manzana, podrán alterarse las condiciones de volumen con las mismas limitaciones señaladas en el apartado anterior y previa aprobación de un Estudio de Detalle".

La propuesta que se grafía en los planos expresa la edificación que se propone alterando las condiciones de volumen y cumple los requisitos del artículo 358.2:

- Ocupa menos del 50% de la manzana.
- Uso religioso y socio cultural, dotado de aulas, compatible con el uso característico de la zona, no suponiendo perjuicio para los edificios colindantes.
- La edificabilidad posible se reduce de 14.748 m³ a 1.940 m³. En los planos se detallan estos extremos.

Artículo 359 - Compatibilidad de usos.

En referencia a este artículo en el que la admisión de usos compatibles está supeditada al cumplimiento de las condiciones ambientales, en el caso que nos ocupa, la implantación de la Iglesia mejora dichas condiciones al edificar menor volumen y crear zonas ajardinadas junto a los muros resistentes del desnivel del terreno respecto a las calles Azorín y San Antonio.

Se establece el compromiso de tratar dichos muros de contención y el vallado con los materiales adecuados para obtener un buen aspecto estético y ambiental, colaborando a ello un arbolado del porte necesario.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 Septiembre 1995

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 5 Octubre de 1995

EL SECRETARIO,

3. ESTUDIO DE SUPERFICIES Y VOLÚMENES

SEGÚN LAS ORDENANZAS DEL P.G.O.U.:

Como ya se ha dicho en relación al artículo 383, se ha considerado calcular la edificabilidad, no como manzana cerrada con los patios interiores necesarios, sino como manzana con patio central, manteniendo la profundidad edificable consolidada en su zona norte.

Superficie de la parcela = 1.836 m²

Superficie Edificable en Planta Baja 1.836 m²

Superficie Edificable en dos Plantas (2 x 1.234) 2.468 m²

Total Superficie 4.304 m²

Volumen P.Baja (4 m x 1.836) 7.344 m³

Volumen P.Pisos (3 m x 2.468) 7.404 m³

Total Volumen 14.748 m³

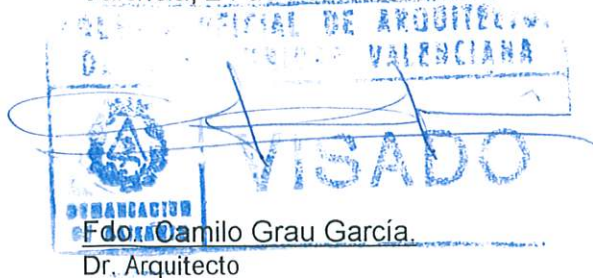
SEGÚN LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Superficie de la parcela = 1.836 m²

Superficie edificada = 485 m²

Volumen 4 m x 485 m² = 1.940 m³

Valencia, 24 de Febrero de 1995



4. FOTOCOPIAS DE DOCUMENTOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALCOY

RECIBIDO
CONSTRUCCION
OFICINA REGIONAL
MADRID
10 SET. 1984

Negociado Urbanismo La Alcaldía ^Presidencia en el día de la fecha ha dado
do la siguiente y literal resolución:

Referencia E.U.

R. S. N.º 338-A

E/1.354-Urb.

D E C R E T O : Vista la solicitud de don Bonifacio López Artero, como Supervisor de construcción de la Iglesia - de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, en la que interesa información urbanística sobre un solar situado en la - calle San Antonio Abad esquina a la calle Azorín, para la cons- trucción de un centro religioso, y visto el informe que al -- respecto emiten los Servicios Técnicos de Arquitectura, esta Alcaldía viene en disponer:

Primero.- Que se le transmita el informe técnico que literalmente copiado dice así:

"El solar de referencia está clasificado como suelo - urbano en Zona de Tolerancia Industrial, según el Plan Gene-- ral de 1.957 vigente en la actualidad. Así mismo, se informa que en el Avance de la Revisión Adaptación del P.G.O.U. dicho solar figura clasificado, también, como suelo urbano en zona - Residencial Multifamiliar Cerrada (RMC) y en área con alineaciones a determinar."

Segundo.- Que por la expedición del presente informe y en concepto de tasas, deberá el interesado abonar, en sellos municipales a la Oficina de Información, la cantidad de MIL - PESETAS (1.000'-ptas.).

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos consiguientes; previniéndole que contra esta liquidación cabe recurso económico-administrativo ante el Tribunal Provincial - correspondiente, en el plazo de quince días, contados desde el siguiente al de la notificación del presente oficio, y, en su caso, desde que hubiere sido denegado el recurso de reposición, que es potestativo en este caso, a tenor de lo dispuesto en los artículos 238 y 230 del Reglamento de Haciendas Locales de 4 de agosto de 1.952. No obstante, podrá Vd. utilizar cualquier -- otro recurso si lo estima oportuno.

Quedo a Vd. muchos años.
Alcoy 23 de agosto de 1.984.
EL SECRETARIO ACCTAL.,



Sr. D. Bonifacio López Artero, como Supervisor de construcción de la Igle-

Telefax

Para: D. CAMILO GRAU Nº Fax: 360 24 50
De: D. BONIFACIO LÓPEZ Nº Fax: 556 03 62
Fecha: 11/11/95 Nº Hojas: 4
Impresos Post-It™ 7669

1



EXCM. AJUNTAMENT
D'ALCOI

SECCION TERCERA

E/ 8856-0.

R.S.Nº 1198

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 1994, adoptó, entre otros, el siguiente y literal acuerdo:

"Propuesta de delimitación definitiva de la Unidad de Actuación nº 9 (UA-9, calle Azorín).

RESULTANDO que por D. Antonio Gascó Vidal se solicitó que se reconsiderase o anulase la delimitación definitiva de la Unidad de Actuación nº 9 (UA-9, calle Azorín).

RESULTANDO que el Sr. Arquitecto Municipal, con objeto de la aprobación inicial de la Unidad de Actuación nº 9, informó acerca de una nueva delimitación, que abarca solamente los terrenos del fondo del barranco en los que se concentran los usos dotacionales y zonas verdes, lo que permitirá el desarrollo independiente, con arreglo al planeamiento, del resto de los terrenos totalmente desconectado de los anteriores sin involucrarlos en la unidad de actuación.

RESULTANDO que por acuerdo del Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 18 de noviembre de 1993, se aprobó inicialmente la Unidad de Actuación nº 9 (UA-9, calle Azorín).

RESULTANDO que, según consta en el expediente, se citó personalmente a los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación mencionada y que en fechas 30 de noviembre de 1993 y 15 de diciembre de 1993, respectivamente, se publicó la aprobación inicial en uno de los diarios de mayor información de la provincia y en el B.O.P.

RESULTANDO que han transcurrido los plazos legales para presentar alegaciones, sin que se haya formulado ninguna.

CONSIDERANDO que en la tramitación del expediente se ha respetado escrupulosamente el procedimiento legalmente establecido.

CONSIDERANDO que, al amparo de lo dispuesto en el art.38, letras c) y d), del Reglamento de Gestión Urbanística, la determinación y delimitación de las unidades de actuación, cuando no estuviese contenida en los Planes, será aprobada definitivamente por la Entidad Local actuante y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia para la efectividad de la delimitación.

CONSIDERANDO que el ámbito con que aparece dicha Unidad de



EXCM. AJUNTAMENT
D'ALCOI

Actuación en los planos del P.G.O.U. tiene carácter meramente indicativo.

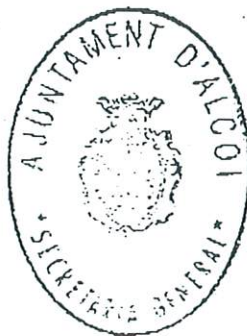
CONSIDERANDO que, a tenor de lo dispuesto en el art.22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, es competencia del Pleno la aprobación de los planes y demás instrumentos de ordenación y gestión previstos en la legislación urbanística.

Vistos los textos legales citados y demás normativa de general aplicación, el Ayuntamiento Pleno, con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios y por unanimidad de los señores asistentes, adopta los siguientes acuerdos:

Primero. - Aprobar definitivamente la delimitación de la Unidad de Actuación nº 9 (UA-9, calle Azorín), en los términos del informe del Sr.Arquitecto Municipal antes transcrito.

Segundo. - Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia."

Lo que le comunico a usted para su conocimiento y efectos oportunos. Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, según prevé el art. 52.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación a lo dispuesto en el artículo 109.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, podrá Vd. interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la notificación del presente oficio, previa comunicación a este Ayuntamiento; todo ello de conformidad con lo previsto en los arts. 58 de la Ley de 27 de diciembre de 1956, y 107.1 y 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. No obstante, podrá usted utilizar cualquier otro recurso que estime procedente.



Alcoy, 9 de febrero de 1994.
EL SECRETARIO ACCTAL.,

Jesús González de Vena

IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ÚLTIMOS DÍAS
C/Sierra de Guadarrama, 19 28850 - TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)



EXCM. AJUNTAMENT
D'ALCOI

SECCION TERCERA

E/ 8856-0.

R.S.Nº 1535

En relación a la alegación presentada por el Sr. Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar a la aprobación inicial de la UA-9 (B.O.P. nº 286, de 15 de diciembre de 1993), presentada en el Registro General de este Excmo. Ayuntamiento el 14 de febrero de 1994, por la presente me complace comunicarle que dicha unidad de actuación, transcurrido el plazo legal para formular alegaciones sin que se presentara ninguna, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 1994 (dicho acuerdo fue remitido a la Confederación Hidrográfica del Júcar por correo certificado con acuse de recibo el 14 de febrero de 1994).

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta la consideración jurídica del dominio público a que se refiere el art. 132 de la Constitución Española de 1978, en relación a lo dispuesto en los arts. 2 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, 2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, y 1.1.a) de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, dicha alegación ha sido puesta a disposición de los servicios técnicos de este Excmo. Ayuntamiento al objeto de, en su caso, proceder a revocar, al amparo de lo dispuesto en el art. 105.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o modificar (art. 38.2 del Reglamento de Gestión Urbanística) la delimitación definitiva de la unidad de actuación nº 9 (calle Azorín).

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

Alcoy, 21 de febrero de 1994.
EL ALCALDE,

José Sanus Tormo



IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ULTIMOS DIAS
C/Sierra de Guadarrama, 19 28850- TORREJON DE ARDOZ (Madrid)



EXCM. AJUNTAMENT
D'ALCOI

SECCION TERCERA

E/ 2589-Urb.

Ref. AI/mcc

R.S.No 426

En relación al escrito presentado por Vd., con fecha de entrada en este Ayuntamiento 12 de enero de 1995 (Registro núm. 285), por el que solicita información urbanística sobre unos terrenos situados en la confluencia de las calles Azorín y San Antonio Abad, por el Sr.Arquitecto Municipal se ha emitido el siguiente informe:

"Que los citados terrenos están clasificados como suelo urbano con uso global residencial multifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza de edificación cerrada C3 Barrios Periféricos, todo ello según el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Se acompaña fotocopia de los artículos 270 a 277, 360 a 368 y 380 a 386 de la normativa urbanística de dicho PGOU, aplicables en este caso".

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

Alcoy, 23 de enero de 1995.

EL ALCALDE,



José Sanus Torno

Ante mí en Teste de - 5545211

RECIBIDO
CONSTRUCCION
OFICINA REGIONAL
MADRID
31 ENE 1995

SR.D. MIGUEL CABRERA MORALES, en representación de la Iglesia de
Jesucristo S.U.D.- C/ Calderón, 4, 2º -CIUDAD-

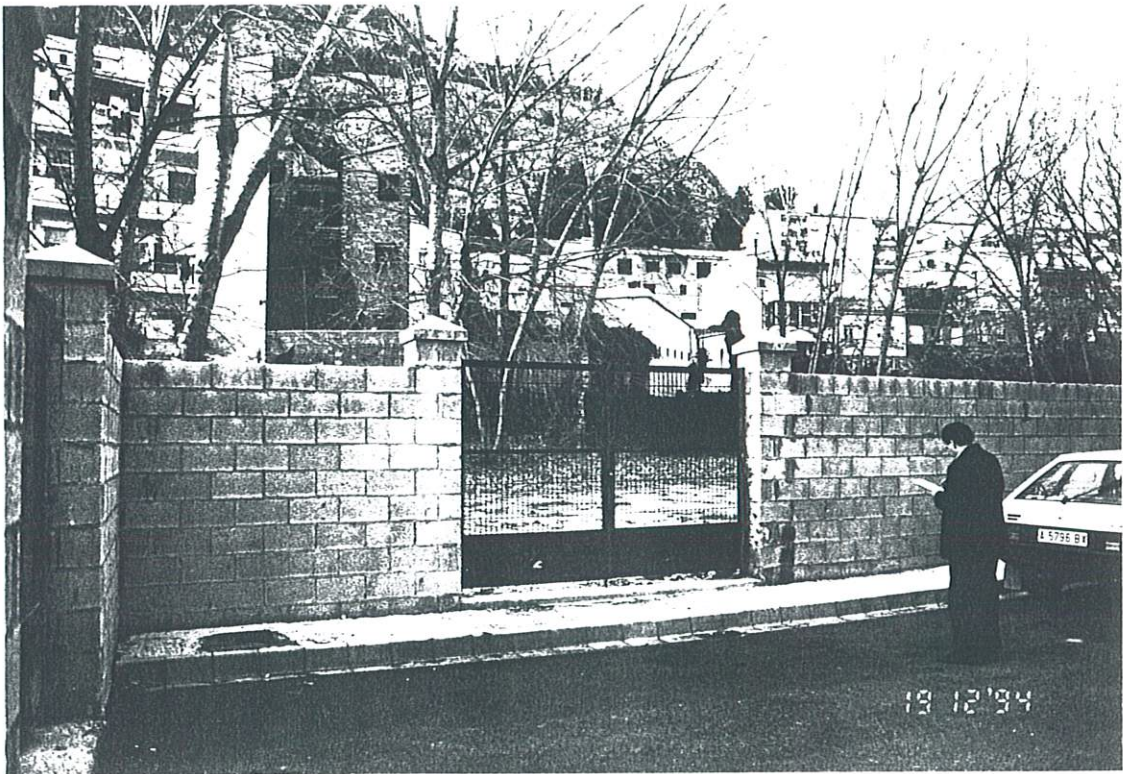
5. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA



C/ SAN ANTONIO MAD.



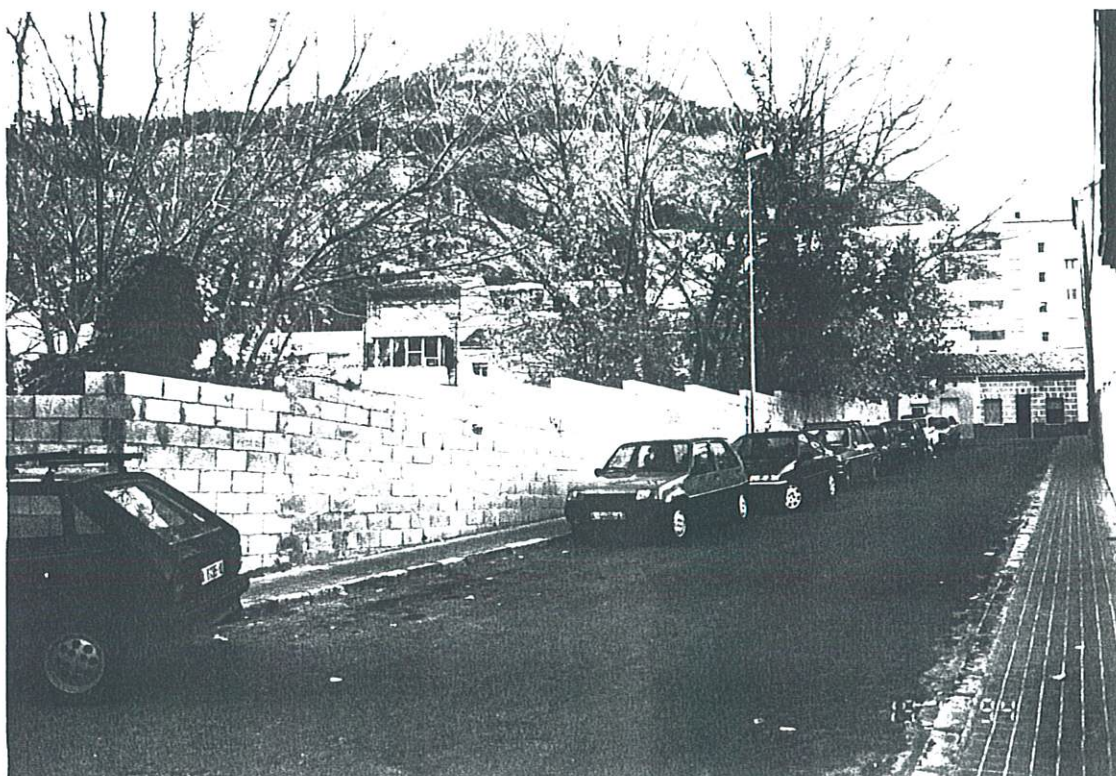
C/ S. ANTONIO MAD



ACCESIO SUR



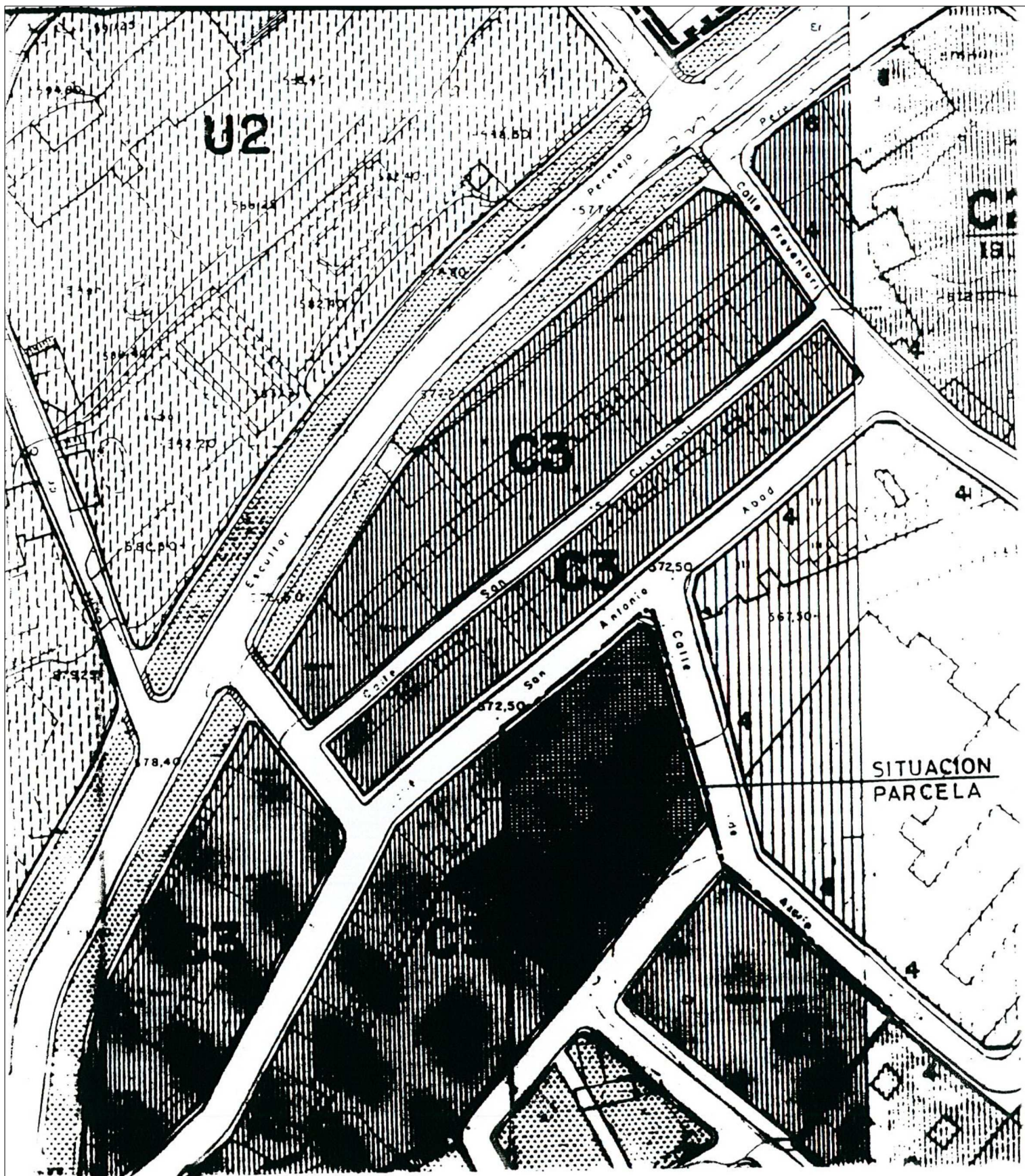
INTERIOR SOLAR



C/ AZORIN



C/ FAUNA SUR.

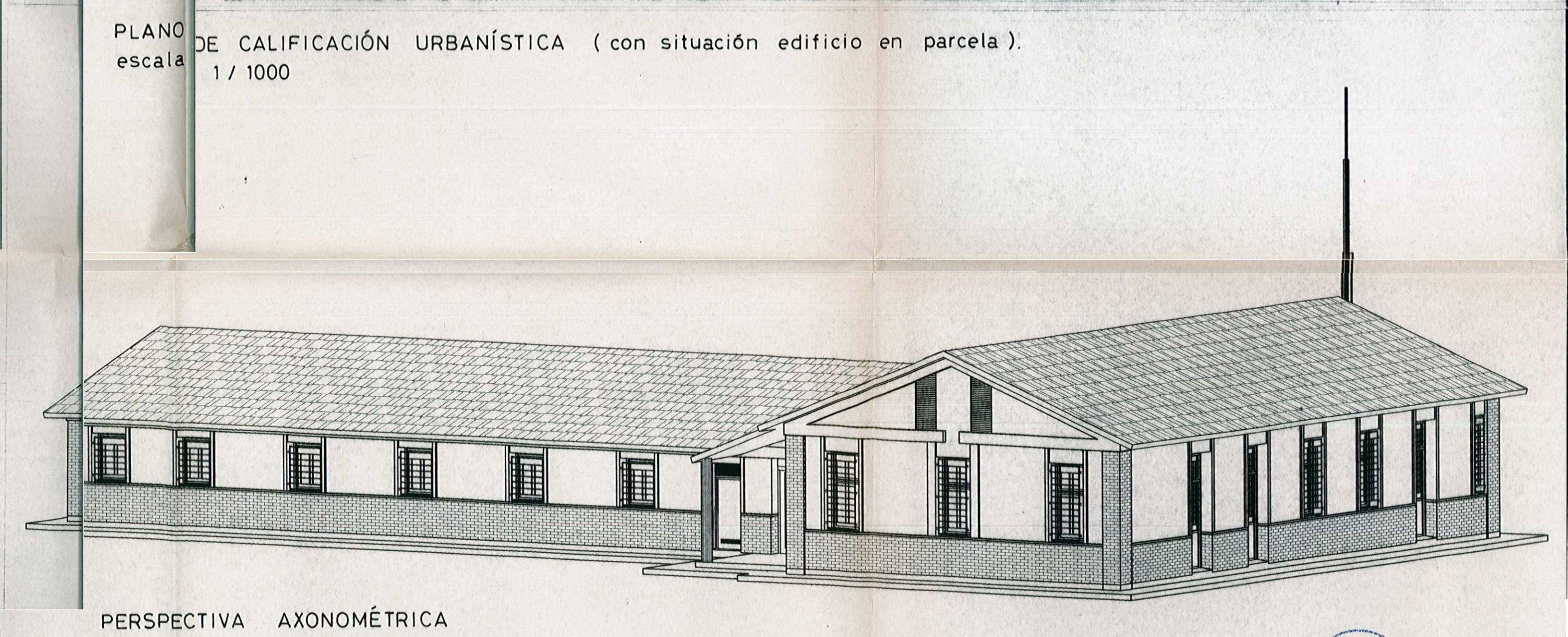
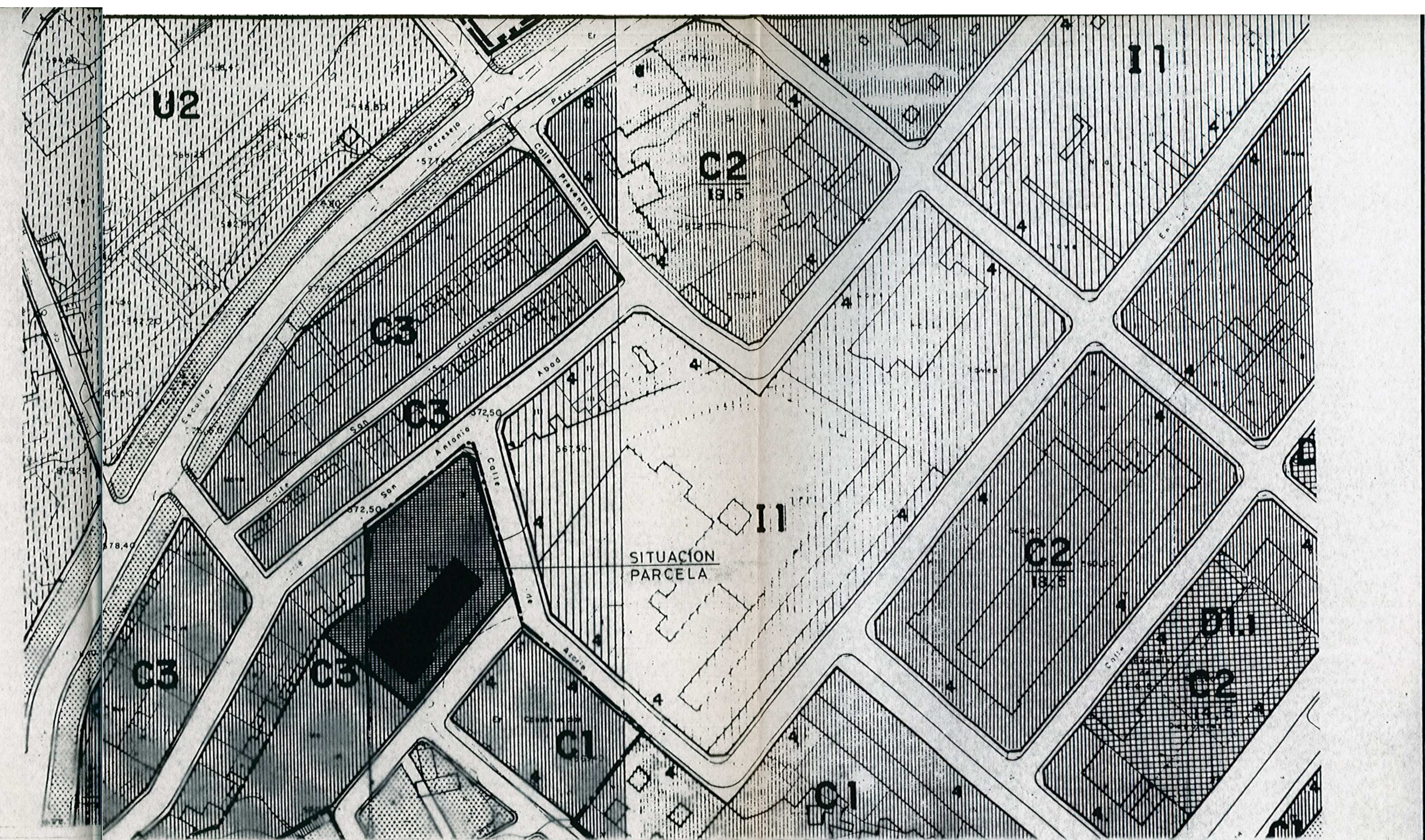
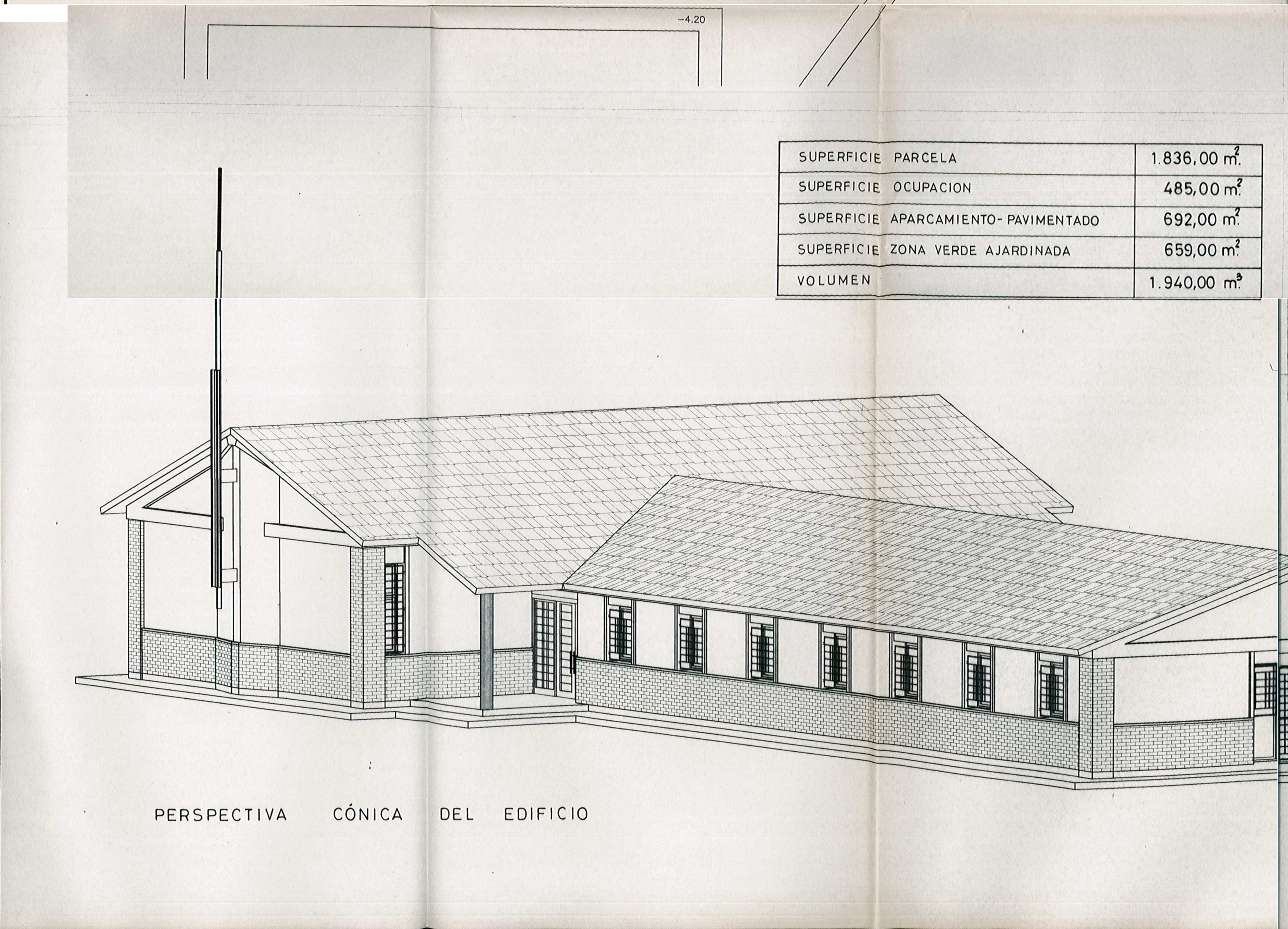
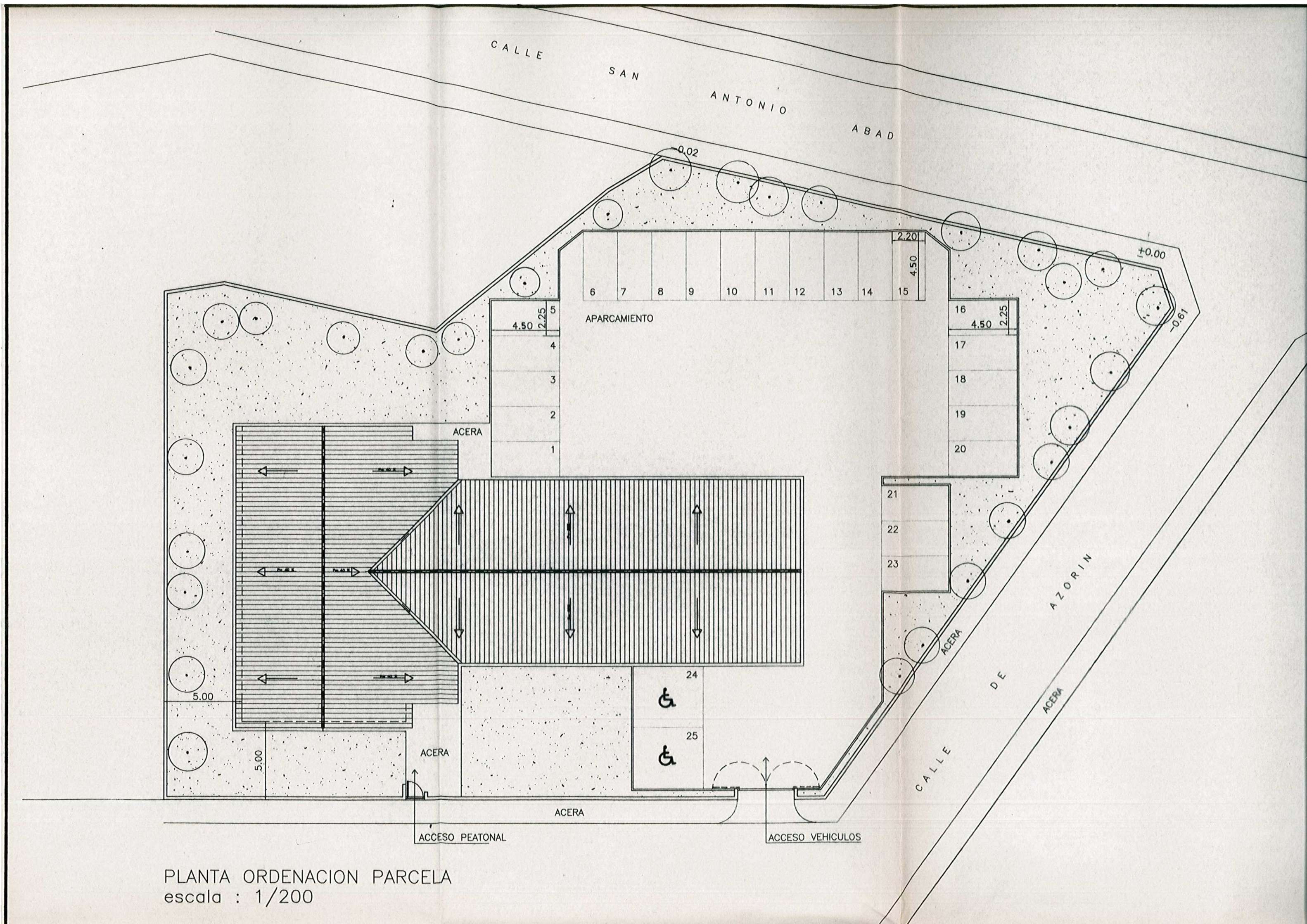


PLANO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (con situación edificio)
 escala: 1 / 1000



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 28 de Septiembre de 1995
 Alcoy 5 de Octubre de 1995
 EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 28 de Septiembre de 1994
Alcay 5 de Octubre de 1994
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO D'ALCOY
24 MARÇ 1995
CONFORME
L'Arquitecte Municipal
Inte...

PROMOTOR : LA IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ÚLTIMOS DÍAS

DR. ARQUITECTO : CARLOS GRAU GARCIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO
PL. LEGION ESPAÑOLA VALENCIA 46010, TL. 3603166

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES AZORIN Y SAN ANTONIO ABAO EN ALCOY (alicante).

PLANO PLANTA DE ORDENACION DE LA PARCELA CON VISTAS DEL EDIFICIO.

OBRA Nº
PLANO Nº REV.
2

PROYECTO N.º 1/95

EDIFICIO (S 160 - 13)

ESCALA : 1/200

FEBRERO 1995