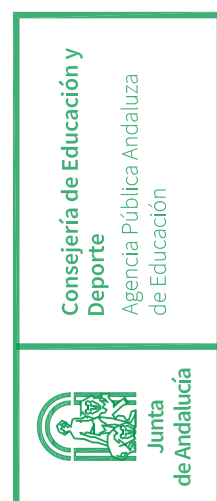


Estudio de Detalle "Colegio C.E.I.P Casines"



Situación: c/ Tierra y libertad, 11510, Puerto Real (Cádiz).

Cliente: Agencia Pública Andaluza de educación. Conserjería de Educación. Junta de Andalucía.

Sociedad proyectista: Méndez y Díaz Arquitectura SCP y Balleto, Marín y Muñoz Arquitectos SCP, CEIP Casines Puerto Real, UTE.

Técnicos redactores: Juan Fco. Díaz Montilla (arquitecto colegiado nº 5396 del COA Sevilla, NIF 75882582Q) José Fernando Muñoz Rubio (arquitecto colegiado nº 3791 del COA Sevilla, NIF 28894486T)

Fecha: Noviembre 2021



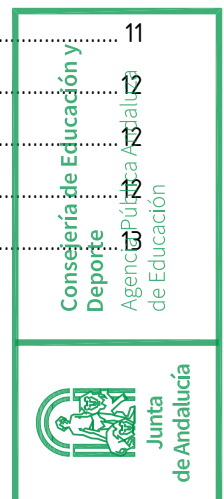
Junta
de Andalucía

**Consejería de Educación y
Deporte**

Agencia Pública Andaluza
de Educación

Índice

1. Cliente.....	5
2. Entidad proyectista y técnicos redactores	5
3. Objeto y antecedentes	5
4. Ámbito, estado actual y delimitación de la parcela.....	6
4.1. Ámbito.....	6
4.2. Estado actual.....	7
4.3 Delimitación actual de parcela y nueva propuesta.....	8
5. Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes	9
6. Justificación de la conveniencia y procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.....	11
7. Ordenación general propuesta	11
8. Justificación de accesibilidad	12
9. Estudio económico – financiero.....	12
10. Conclusiones.....	12
11. Planos	13





Junta
de Andalucía

Consejería de Educación y
Deporte

Agencia Pública Andaluza
de Educación

1. Cliente

Se redacta el presente Estudio de Detalle en referencia a la documentación requerida por la Conserjería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, para la puesta en disposición de la parcela destinada a la construcción de una ampliación de CEIP Casines, y en referencia a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Puerto Real.

2. Entidad proyectista y técnicos redactores

Entidad proyectista:

"Méndez y Días Arquitectura SCP y Balleto, Marín y Muñoz Arquitectos SCP, CEIP Casines Puerto Real, UTE"

Domicilio: c/ Jesús del Gran Poder 22, 1ºB. 41930 Bormujos.

Técnicos firmantes:

Juan Fco. Díaz Montilla, NIF 75882582Q, arquitecto colegiado nº 5396 del COA Sevilla y José Fernando Muñoz Rubio, NIF 28894486T, arquitecto colegiado nº 3791 del COA Sevilla.

3. Objeto y antecedentes

Se trata de una parcela que forma parte de la finca con referencia catastral 3359302QA5435N0001BQ, conforme el PGOU vigente de Puerto Real, la parcela posee clasificación de Sistema General de Equipamientos contemplándose el uso docente.

Actualmente se encuentra edificado un centro educativo de tipología A-2.

Se prevé la ampliación del complejo educativo ocupando parte de la parcela de dominio público anexo al actual colegio, de manera que acogiéndonos al PGOU de Puerto real, es necesario la redacción de dicho documento por los siguientes motivos:

En referencia al artículo 1.3.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Puerto Real, en el cual se establece en condiciones generales para las parcelas sin edificar y recogidas en los planos de ordenación:

- Retranqueos a todos los linderos igual a mitad de su altura y con un mínimo de cinco metros.

Con lo cual, en base al artículo 8.3.10 de dichas Normas Subsidiarias, se establece la necesidad de redactar un Estudio de Detalle cuando sea preciso una modificación de sus alineaciones.


De este modo se decide presentar el Estudio de Detalle, con el objeto de valorar la posible futura edificación de uso educativo anexo al actual, aprovechando la edificabilidad, y que dé servicio a las necesidades presentes y futuras.



4. Ámbito, estado actual y delimitación de la parcela

4.1. Ámbito

El ámbito de aplicación del presente Estudio de Detalle se circunscribe a los límites del actual Colegio CEIP Casines. Se circunscribe a los límites de la parcela del actual colegio CEIP Casines, dentro de la finca matriz de referencia catastral anteriormente mencionada, cuya ficha descriptiva y gráfica se adjunta a continuación

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3359302QA5435N0001DQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TIERRA Y LIBERTAD
11510 PUERTO REAL [CÁDIZ]

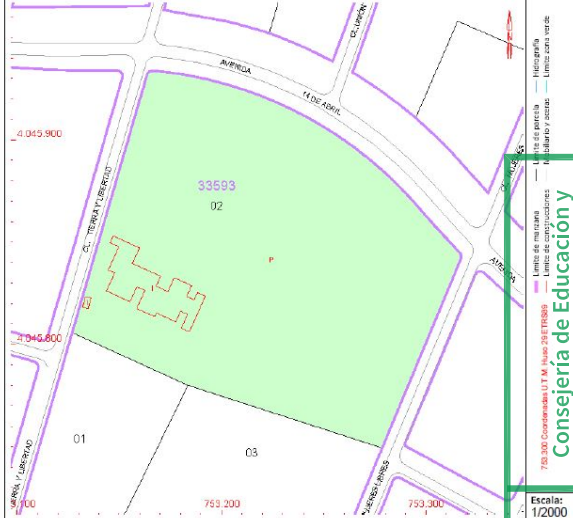
Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 860 m²
Año construcción: 2011

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	1/00/01	845
INDUSTRIAL	1/00/02	15

PARCELA

Superficie gráfica: 22.374 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Miércoles , 20 de Octubre de 2021

Consejería de Educación y Deporte
Agencia Pública Andaluza de Educación

Junta de Andalucía

El futuro edificio se sitúa en el solar situado en el este del casco urbano de Puerto Real, dentro del ámbito del Suelo Urbano Consolidado, Sub-zona 9, Polígono II-C "Casines", zona de expansión, ya consolidada, de uso predominante residencial, con viviendas unifamiliares adosadas de dos plantas de altura y edificios plurifamiliares de cinco plantas en el frente de la Avenida 14 de Abril.

4.2. Estado actual

Es una parcela de morfología rectangular con uno de sus vértices inclinado (c/ Tierra y Libertad) y otro de ellos con trazado curvilíneo (Av. 14 de abril). La topografía es plana con una ligera elevación hacia la esquina sur-este, en la cual sube unos 0,80 centímetros. Las lindes este y sur dan directamente a dos caminos peatonales pertenecientes a la zona arbolada "Pilar de Casines".



Fotografía aérea de ubicación de la parcela

La superficie de la parcela es de 8.910,00 m² según topográfico y documentación facilitada. Se aprecia la existencia de un Centro de Transformación (nº 77788) en calle Tierra y Libertad, perteneciente a la compañía suministradora EPRESA.

Los linderos son los siguientes:

- Noreste: Avenida 14 de Abril
- Sureste: zona verde
- Suroeste: centro educativo existente
- Noroeste: calle Tierra y Libertad.

De acuerdo con el programa de necesidades de la primera ejecución del CEIP Casines, el proyecto tiene por objeto la definición de un centro A2 ampliable a C2 incluyendo la posible disposición de una pista polideportiva de 32x44 m. y una zona de estacionamiento para 24 vehículos; la distribución interior de la edificación A2 y su disposición en la parcela facilitará la conexión con la futura ampliación; además dicha disposición deberá permitir que las futuras obras de ampliación afecten el mínimo posible al módulo A2.

Por tanto, el actual colegio cuenta con una sola planta sobre rasante con todo el programa de aulas infantiles y espacios administrativos necesarios y especificados en su programa. Dispone además de 11 plazas de aparcamiento en el espacio libre al oeste de la parcela, ampliables para la futura ampliación.

Se adjunta levantamiento planimétrico y topográfico de la actual edificación CEIP Casines y perímetro del edificio existente en Anexos.

4.3 Delimitación de parcela

En la actualidad, la parcela se encuentra físicamente delimitada en los linderos norte, sur y oeste (cerramiento de valla de barrotes de acero con base de murete de hormigón) respetando el acerado y viario, y en su lado este, se encuentra delimitada parcialmente (vallado de malla tipo hércules) hasta la mitad de la parcela edificada.

La delimitación concreta de la parcela, se adjunta plano nº 03.

Con este perímetro, se obtiene una superficie de parcela (8.910,00 m²).

La nueva propuesta de ampliación del CEIP Casines plantea la ejecución de un nuevo módulo educacional en el lindero sur-este de la parcela, en conexión con la actual zona administrativa de la escuela infantil. Creando de esta forma un único complejo educativo infantil + primaria en forma de L dejando la zona central libre para albergar los usos recreativos, esparcimiento y pistas deportivas.



5. Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes

El planeamiento de aplicación vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, aprobado definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el 22/12/2009 (BOJA nº70 de 13/04/2010).

Como ya se ha mencionado con anterioridad, la parcela está situada en el este del casco urbano de Puerto Real, dentro del ámbito del Suelo Urbano Consolidado, Sub-zona 9, Polígono II-C "Casines", zona de expansión, ya consolidada, de uso predominante residencial, con viviendas unifamiliares adosadas de dos plantas de altura y edificios plurifamiliares de cinco plantas en el frente de la Avenida 14 de Abril.

Justificamos a continuación las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, artículo

8.3.9 "Zona 3. Polígonos Residenciales", para el Sector II-C "Casines":

- Clasificación del Suelo: Urbano Consolidado
- Calificación: Equipamiento (uso pormenorizado: (D) Docente)
- Superficie de parcela: 8.910 m²
- Ocupación máxima: 70%

Artículo 1.3.14 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de edificación de los equipamientos existentes serán las que le correspondan según la zona y sector donde se encuentren, definiéndose por la superficie de la parcela ocupada y la altura máxima que se recoge en los planos de ordenación.

2. Se establecen como condiciones generales para las parcelas sin edificar y que se encuentren recogidas en los planos de ordenación o las que resulten de la sustitución de un equipamiento existente, las siguientes:

- La ocupación máxima de la parcela será del 70% de su superficie, con retranqueos a todos los linderos igual a la mitad de su altura con un mínimo de cinco metros.
- La altura máxima de cuatro plantas sobre rasante.
- La reserva obligatoria de plazas de aparcamientos según las superficies construidas, a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos.
- En todo caso y para las nuevas propuestas se deberá tramitar un Estudio de Detalle para definir en cada caso las condiciones de edificación particulares con arreglo a las determinaciones anteriores.

Artículo 4.7.3 Condiciones del uso Docente.

Para todos los edificios dotacionales destinados a la enseñanza infantil, primaria y secundaria se establecen las relaciones de dos (2,00) metros cuadrados de superficie construida y de tres (3,00) metros cuadrados de superficie libre por alumno. La dotación de aseos será también proporcional al número total de alumnos según lo dispuesto por la Consejería de Educación y Ciencia para los centros públicos y privados, que regula también el resto de dependencias de un centro de enseñanza.



Artículo 8.3.11 Condiciones particulares para las sub-zonas.

9. Polígono II- C. Casines.

_Parcela mínima: 140 m2 de superficie y 7,00 m de fachada en tipología unifamiliar y de 1.350 m2 en viviendas colectivas.

_Altura máxima: Dos, cinco y siete plantas, según parcelas.

_Ocupación máxima: 40 % de parcela neta definida por alineaciones en parcelas de vivienda colectiva y del 50 % en unifamiliares. En las de Equipamientos la ocupación podrá ser del 70%.

_La edificabilidad se limita al índice de 2,08 m2 de superficie construida por cada m2 de superficie de parcela neta.

_Se permiten las tipologías residenciales de vivienda unifamiliar y colectiva en bloque, según localización de las parcelas.

_Se deberá tramitar un Estudio de Detalle para la ordenación de las parcelas de Dotaciones públicas.

_Usos pormenorizados: residencial en todas las categorías y terciario compatible.

Conforme a la normativa anteriormente relacionada, el resumen de parámetros urbanísticos más significativos aplicables a la parcela en su estado actual sería el siguiente:

CONCEPTO	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
SUP.PARCELA	4.565,00 m2	8.910,00 m2
OCUPACIÓN MÁX.	70%	30%
RETRANQUEOS	5	2
ALTURA MÁX (S.RASANTE)	4 PLANTAS	2 PLANTAS

Consejería de Educación y
Deporte
Agencia Pública Andaluza
de Educación



6. Justificación de la conveniencia y procedencia de la redacción del Estudio de Detalle

Tras el análisis de los puntos anteriores de la descripción de la parcela, la normativa y planeamiento de aplicación y constatado que el actual edificio existente no consume el total de la edificabilidad disponible de la parcela, se detecta igualmente que dicho edificio existente incumple parcialmente algunos de los parámetros de la normativa, por lo que resultarían los siguientes parámetros:

- Separación a linderos (menor a 5 m en el lindero este y sur, en concreto 2,00 m y 3,00m).

Este estudio de detalle define las condiciones de convivencia del actual edificio con el futuro nuevo, y todo ello con el fin de definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente, así como el de establecer el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Ordenación general propuesta

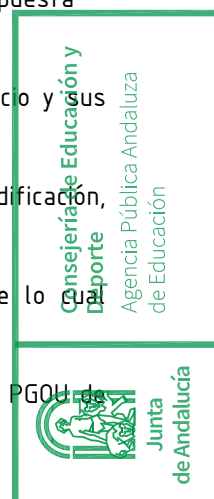
La información de este punto se completa en los planos nº 05 "Ordenación general propuesta - Alineaciones y rasantes" y nº 06 "Ordenación general propuesta - Sección".

Este estudio de detalle define los parámetros que establecen la convivencia entre dicho edificio y sus linderos.

Se plantea por tanto la formalización de los linderos máximos de implantación de la nueva edificación, delimitada por:

- Alineación a calle peatonal al sur y este. Separación mínima 5m por normativa, de lo que existe en el proyecto, 3,00 m hacia la calle al sur, y 2,00 m hacia la calle al este.

[*] Nota: la separación entre edificios se determina en función de lo que se indica en el PGOU de Puerto Real



8. Justificación de accesibilidad

Al no ser necesaria obra de urbanización alguna por tratarse de ordenación de una parcela que ya cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, será el proyecto de ejecución de la futura edificación el que deberá justificar las condiciones de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

En la actualidad la topografía de la parcela es sensiblemente plana y no presenta inconveniente alguno para el cumplimiento del citado decreto.

9. Estudio económico – financiero

En el caso que nos ocupa, no procede estudio económico – financiero, puesto que no son necesarias obras de urbanización al desarrollarse la actuación dentro de una única parcela que ya cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, que solo deberán ser adaptados a las nuevas necesidades y que el futuro proyecto de edificación deberá recoger.

Por el mismo motivo, no se prevé programa de actuación de ningún proyecto u obras de urbanización previas distintas a la propia solicitud de licencia de obras mediante proyecto de ejecución de la futura edificación.

10. Conclusiones

A la vista de lo expuesto de manera detallada en el presente Estudio de Detalle, se solicita expresamente informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Sevilla, para proceder a la aprobación provisional del mismo.

Bormujos (Sevilla), noviembre de 2021

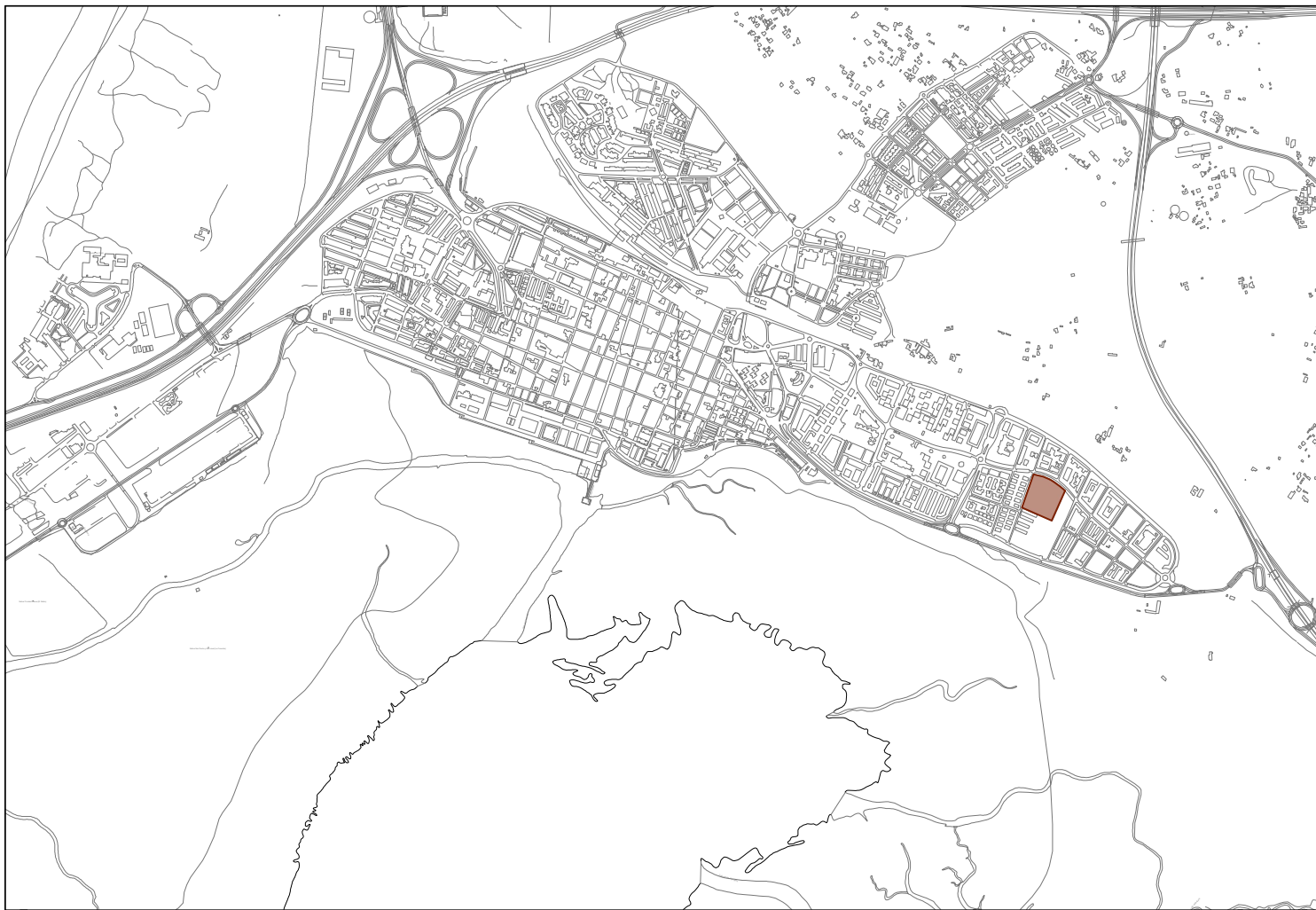


(Fdo: Méndez y Díaz Arquitectura SCP y Balleto, Marín y Muñoz Arquitectos SCP, CEIP Casines Puerto Real, UTE)

11. Planos

- 01 Situación, emplazamiento y determinaciones PGOU
- 02 Estado actual – Topográfico y planimétrico
- 03 Estado actual – Sección y alzado
- 04 Delimitación actual de parcela y nueva propuesta
- 05 Ordenación general propuesta – Alineaciones y rasantes
- 06 Ordenación general propuesta – Sección y alzado





SITUACIÓN E= 1/25.000



EXTRACTO PLANO GUÍA "ORDENACIÓN DEL SUELO" - PGOU PUERTO REAL



EMPLAZAMIENTO E= 1/7.500

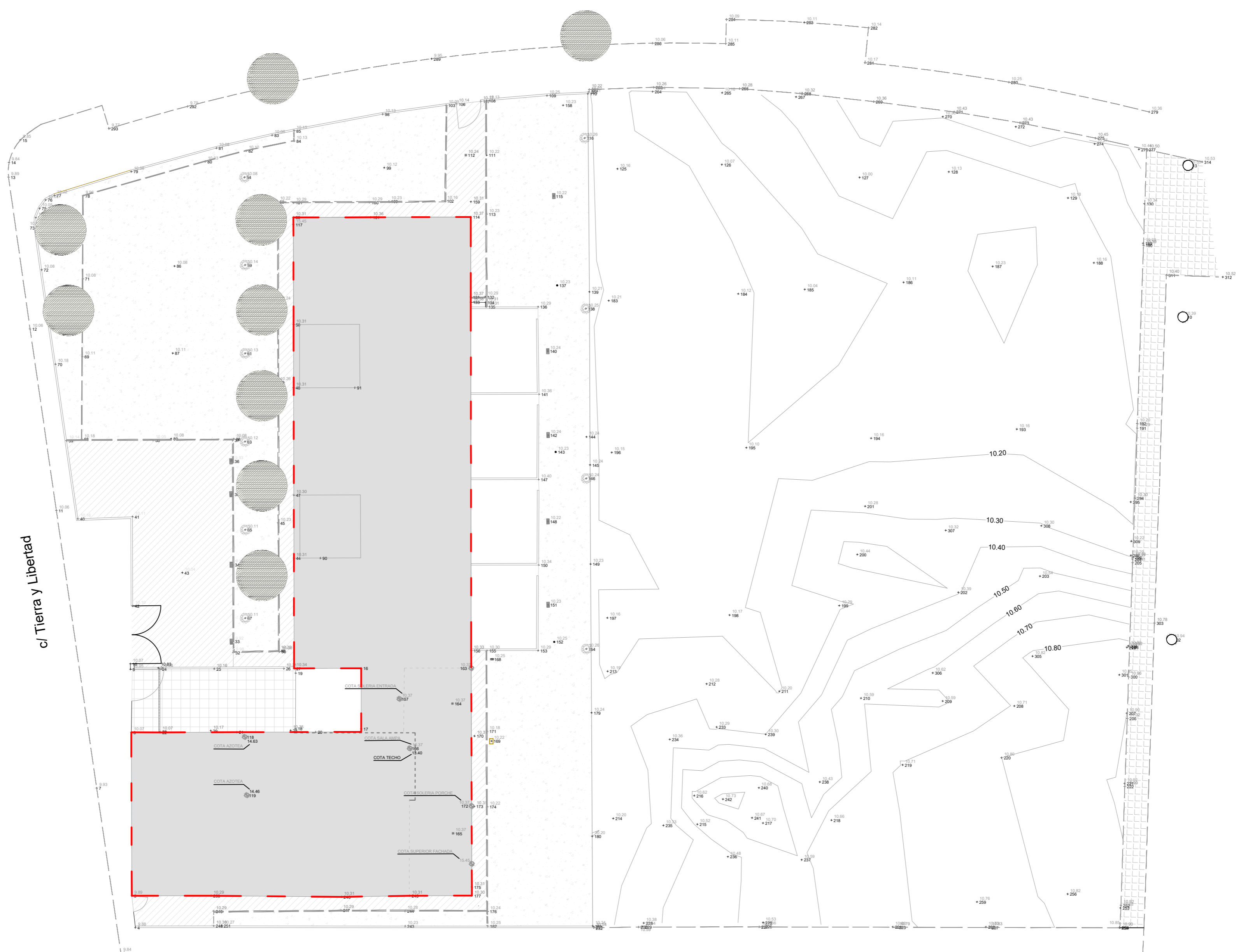
Consejería de Educación y Deporte
 Agencia Pública Andaluza de Educación








Estudio de Detalle para la ampliación de segunda fase (primaria) de nuevo centro dos líneas de infantil y primaria, tipo C2, del CEIP Casines. Pto. Real

<p>Promotor:  AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN Consejería de Educación y Deporte CONSERJERÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE JUNTA DE ANDALUCÍA. AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN.</p>	<p>Sociedad proyectista:  ARCHITECTURE ENGINEERING CONSULTING  UTE MDA y bm2 CASINES</p>	<p>Técnicos redactores:  JOSÉ FERNANDO MUÑOZ  JUAN Fco. DÍAZ MONTILLA</p>	<p>Expte.:181/ISE/2020/SC Fecha: Noviembre, 2021 Escala: varias</p>
--	--	---	---

<p>Descripción: Estudio de detalle Situación, emplazamiento y determinaciones PGOU</p>	<p>Plano nº: 01</p>
---	--------------------------------------



-  Pozo
-  Farola
-  Reg. de Agua
-  Imbormal
-  Delimitación edificación existente

Consejería de Educación y Deporte
 Agencia Pública Andaluza de Educación

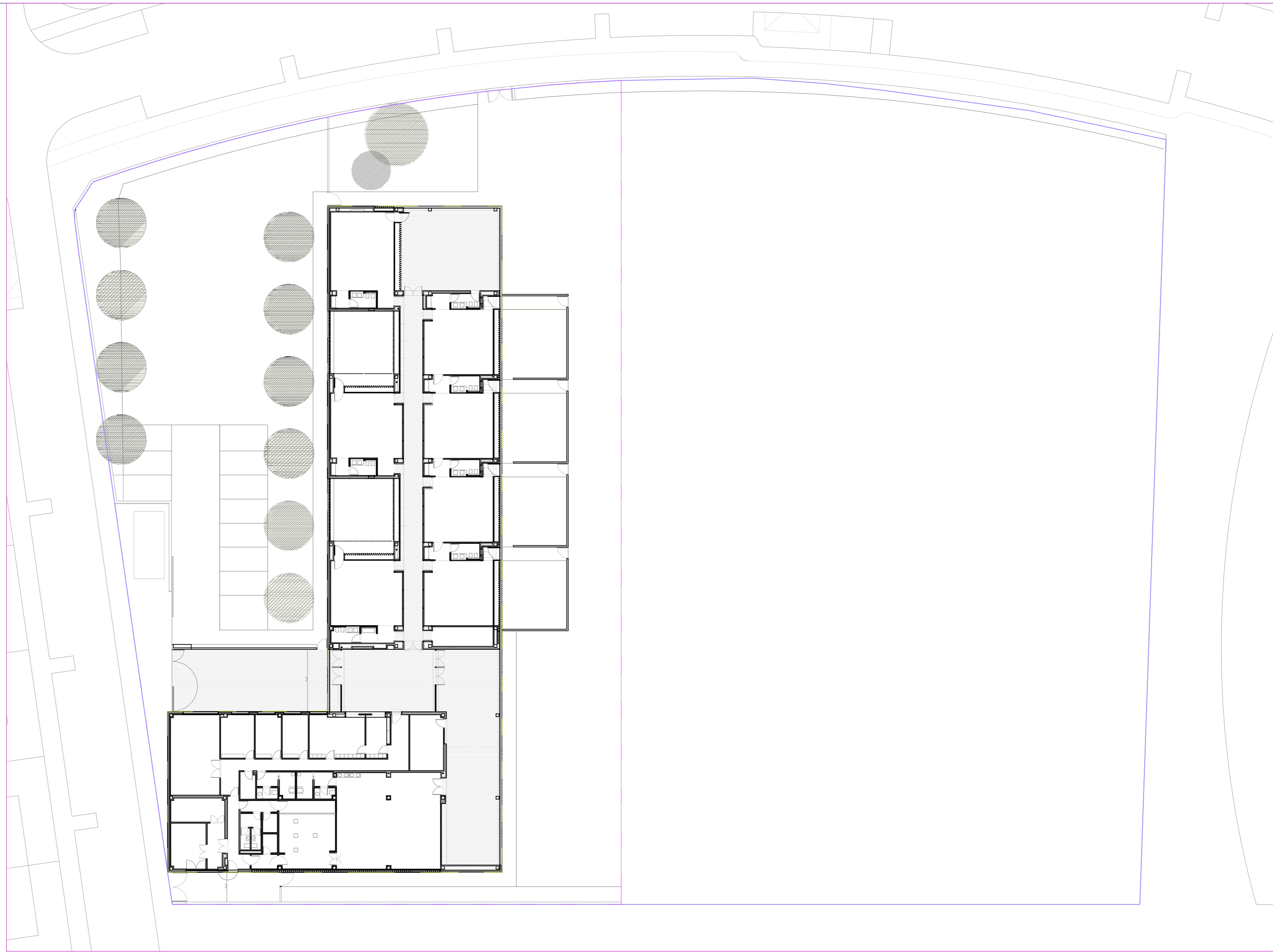


Junta de Andalucía

Estudio de Detalle para la ampliación de segunda fase (primaria) de nuevo centro dos líneas de infantil y primaria, tipo C2, del CEIP Casines. Pto. Real

Promotor:  AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN Consejería de Educación y Deporte CONSERJERÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE JUNTA DE ANDALUCÍA AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN	Sociedad proyectista: Técnicos redactores:  bm2 MDAarquitectura UTE Mda y bm2 CASINES	  JOSÉ FERNANDO MUÑOZ JUAN Fco. DÍAZ MONTILLA	Expte.:181/ISE/2020/SC Fecha: Noviembre, 2021 Escala: 1/300
--	---	---	---

Descripción: Estudio de detalle Estado actual - Topográfico y planimétrico	Plano nº: 02
--	---



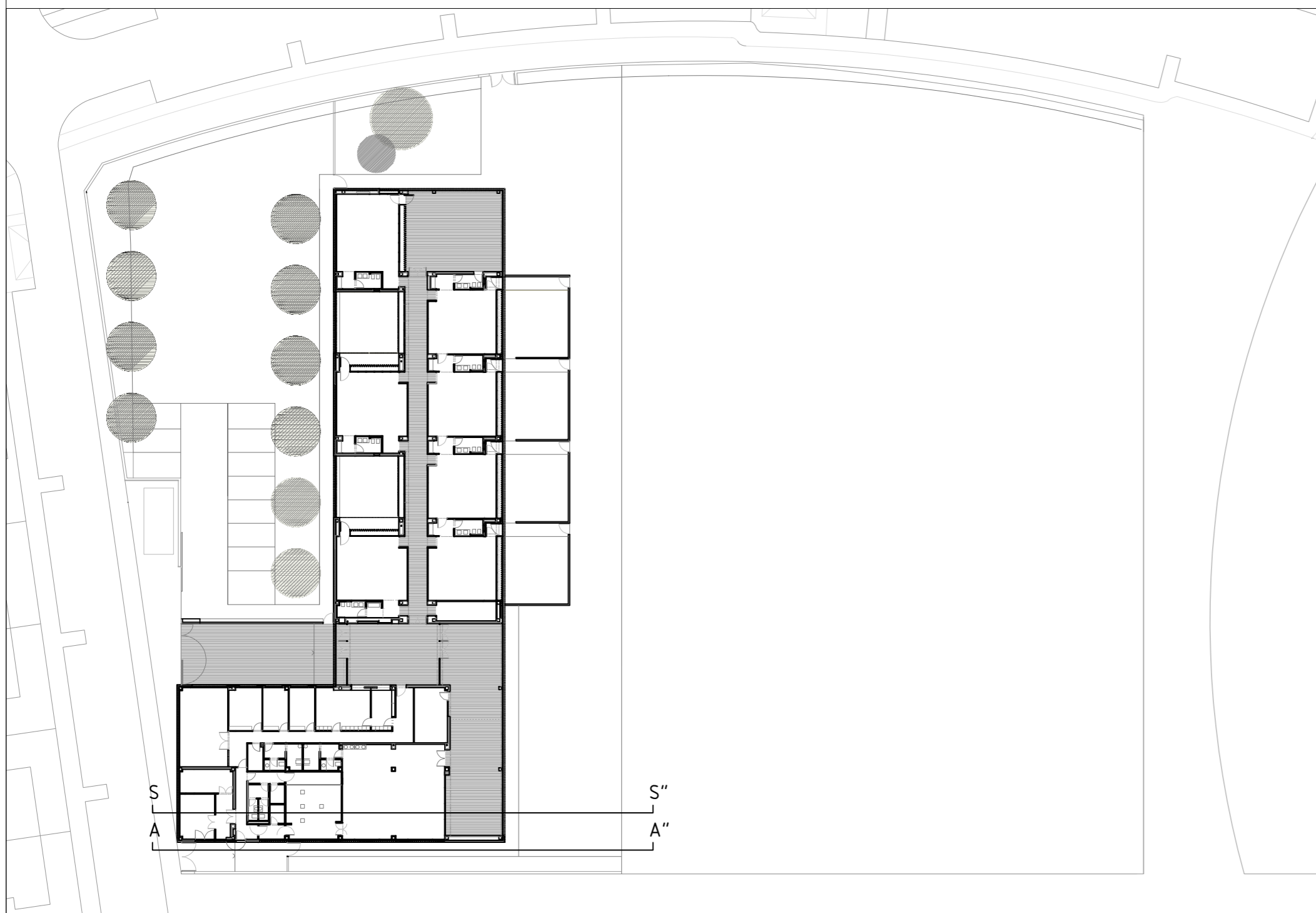
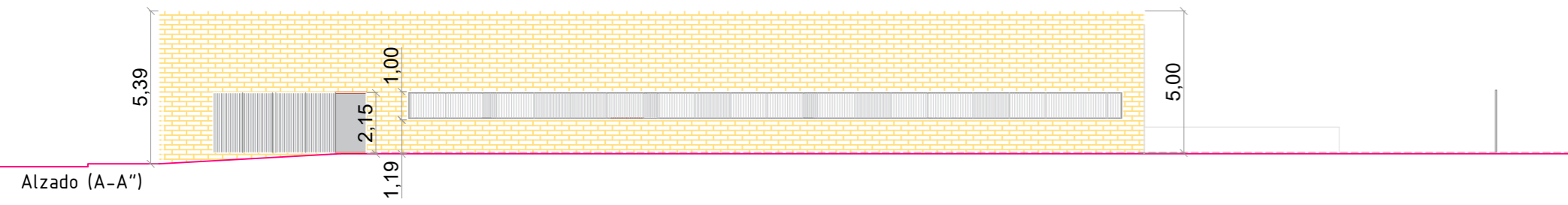
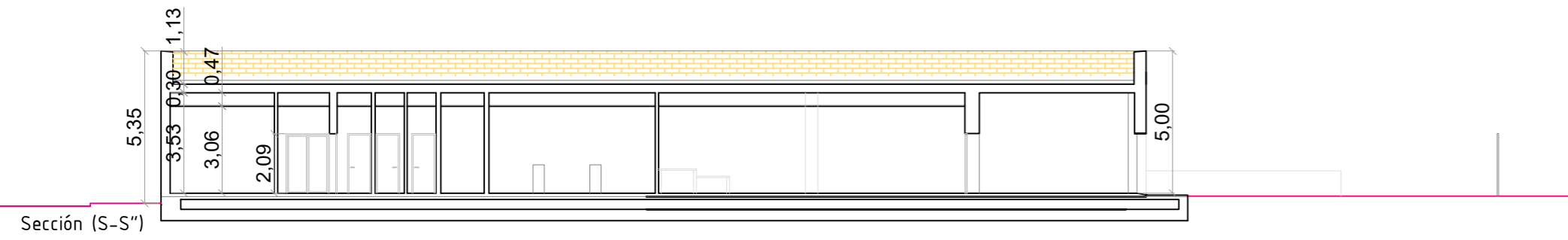
- - - Perímetro edificación existente
- - - Ocupación actual de la parcela
- Perímetro parcela

Estudio de Detalle para la ampliación de segunda fase (primaria) de nuevo centro dos líneas de infantil y primaria, tipo C2, del CEIP Casines. Pto. Real

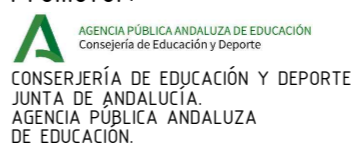



<p>Promotor:</p> <p>A AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN Consejería de Educación y Deporte</p> <p>CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE JUNTA DE ANDALUCÍA AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN</p>	<p>Sociedad proyectista: bm2 ARCHITECTURE ENGINEERING ACQUISITION</p> <p>MDa ARQUITECTURA UTE Mda y bm2 CASINES</p>	<p>Técnicos redactores:</p> <p><i>JFM</i> JOSÉ FERNANDO MUÑOZ</p> <p><i>JDM</i> JUAN Fco. DÍAZ MONTILLA</p>	<p>Expte.:181/ISE/2020/SC Fecha: Noviembre, 2021 Escala: 1/300</p>
--	---	---	--

<p>Descripción:</p> <p>Estudio de detalle Estado actual - Delimitación parcela y edificio existente</p>	<p>Plano nº:</p> <p>03</p>
---	-----------------------------------

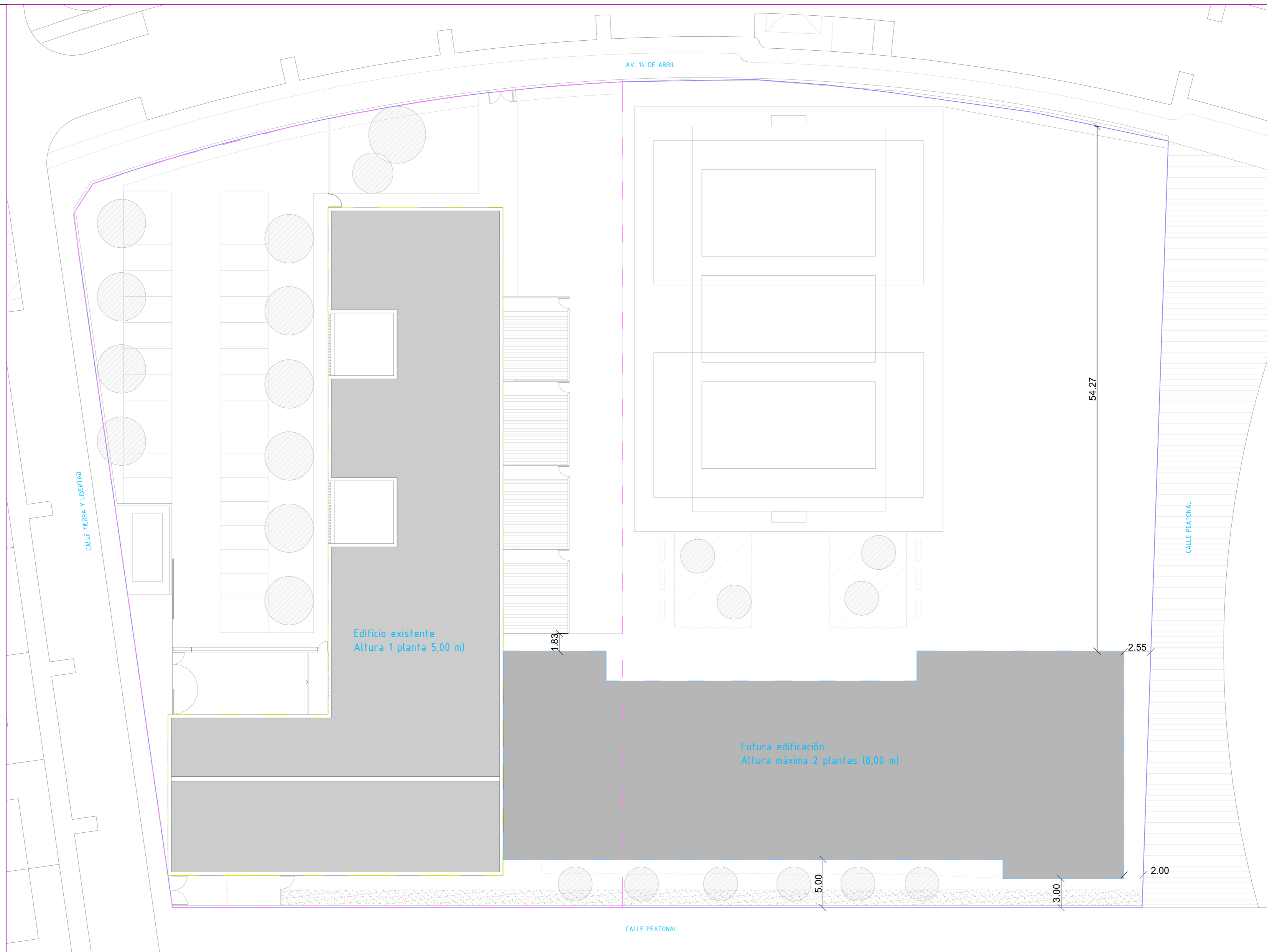




Estudio de Detalle para la ampliación de segunda fase (primaria) de nuevo centro dos líneas de infantil y primaria, tipo C2, del CEIP Casines. Pto. Real

Promotor:  AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN Consejería de Educación y Deporte CONSERJERÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE JUNTA DE ANDALUCÍA AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN	Sociedad proyectista: bm2  MDA ARQUITECTURA UTE MDa y bm2 CASINES	Técnicos redactores:  JOSÉ FERNANDO MUÑOZ  JUAN Fco. DÍAZ MONTILLA	Expte.:181/ISE/2020/SC Fecha: Noviembre, 2021 Escala: 1/200
---	--	--	---

Descripción: Estudio de detalle Estado actual - Sección y alzado	Plano nº: 04
--	----------------------------



- Perímetro edificación existente
- Ocupación actual de la parcela
- Perímetro parcela
- Perímetro edificio ampliación

Estudio de Detalle para la ampliación de segunda fase (primaria) de nuevo centro dos líneas de infantil y primaria, tipo C2, del CEIP Casines. Pto. Real

Promotor:

AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN
 Consejería de Educación y Deporte
 CONSERJERÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA
 DE EDUCACIÓN

Sociedad proyectista:

ARCHITECTURE
bm2
 ENGINEERING
 CONSULTING
MDA
 ARQUITECTURA
 UTE MDA y bm2 CASINES

Técnicos redactores:

JOSÉ FERNANDO MUÑOZ

 JUAN Fco. DÍAZ MONTILLA

Expte.:181/ISE/2020/SC

Fecha: Noviembre, 2021
 Escala: 1/300

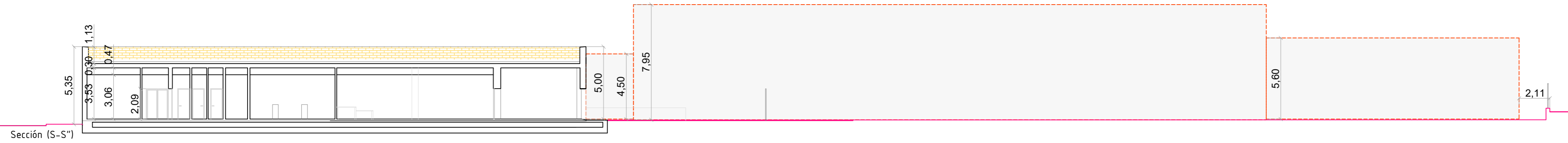
Descripción:

Estudio de detalle
 Ordenación general propuesta. Alineaciones y rasantes

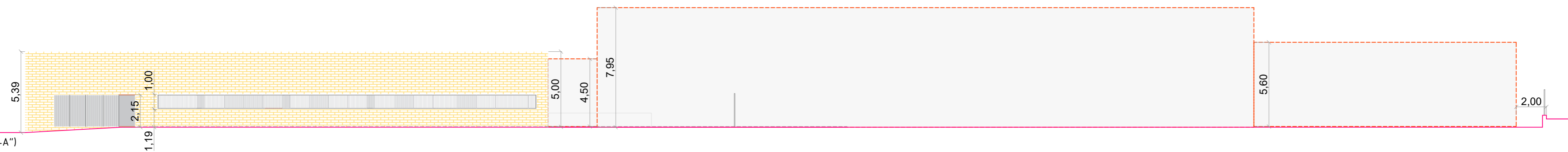
Plano nº:

05





Sección (S-S')



Alzado (A-A'')



Estudio de Detalle para la ampliación de segunda fase (primaria) de nuevo centro dos líneas de infantil y primaria, tipo C2, del CEIP Casines. Pto. Real

Promotor: AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN Consejería de Educación y Deporte CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE JUNTA DE ANDALUCÍA AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN.	Sociedad proyectista: bm2 ARCHITECTURE ENGINEERING ACQUISITION	Técnicos redactores: JOSÉ FERNANDO MUÑOZ JUAN Fco. DÍAZ MONTILLA	Expte.:181/ISE/2020/SC Fecha: Noviembre, 2021 Escala: varias
---	---	--	--

Descripción: Estudio de detalle Ordenación general propuesta. Sección y alzado	Plano nº: 06
--	------------------------

Resumen Ejecutivo “Colegio C.E.I.P Casines”



Situación: c/ Tierra y libertad, 11510, Puerto Real (Cádiz).

Cliente: Agencia Pública Andaluza de educación. Conserjería de Educación. Junta de Andalucía.

Sociedad proyectista: Méndez y Díaz Arquitectura SCP y Balleto, Marín y Muñoz Arquitectos SCP, CEIP Casines Puerto Real, UTE.

Técnicos redactores: Juan Fco. Díaz Montilla (arquitecto colegiado nº 5396 del COA Sevilla, NIF 75882582Q) José Fernando Muñoz Rubio (arquitecto colegiado nº 3791 del COA Sevilla, NIF 28894486T)

Fecha: Noviembre 2021



Junta
de Andalucía

Consejería de Educación y
Deporte

Agencia Pública Andaluza
de Educación

Índice

1. Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes	5
2. Planos	5





Junta
de Andalucía

Consejería de Educación y
Deporte

Agencia Pública Andaluza
de Educación

1. Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes

El planeamiento de aplicación vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, aprobado definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. en sesión celebrada el 22/12/2009 (BOJA nº70 de 13/04/2010).

Como ya se ha mencionado con anterioridad, la parcela está situada en el este del casco urbano de Puerto Real, dentro del ámbito del Suelo Urbano Consolidado, Sub-zona 9, Polígono II-C "Casines", zona de expansión, ya consolidada, de uso predominante residencial, con viviendas unifamiliares adosadas de dos plantas de altura y edificios plurifamiliares de cinco plantas en el frente de la Avenida 14 de Abril.

Justificamos a continuación las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, artículo

8.3.9 "Zona 3. Polígonos Residenciales", para el Sector II-C "Casines":

- Clasificación del Suelo: Urbano Consolidado
- Calificación: Equipamiento (uso pormenorizado: (D) Docente)
- Superficie de parcela: 8.910 m²
- Ocupación máxima: 70%

Artículo 1.3.14 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de edificación de los equipamientos existentes serán las que le correspondan según la zona y sector donde se encuentren, definiéndose por la superficie de la parcela ocupada y la altura máxima que se recoge en los planos de ordenación.

2. Se establecen como condiciones generales para las parcelas sin edificar y que se encuentren recogidas en los planos de ordenación o las que resulten de la sustitución de un equipamiento existente, las siguientes:

- La ocupación máxima de la parcela será del 70% de su superficie, con retranqueos a todos los linderos igual a la mitad de su altura con un mínimo de cinco metros.
- La altura máxima de cuatro plantas sobre rasante.
- La reserva obligatoria de plazas de aparcamientos según las superficies construidas, a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos.
- En todo caso y para las nuevas propuestas se deberá tramitar un Estudio de Detalle para definir en cada caso las condiciones de edificación particulares con arreglo a las determinaciones anteriores.

Artículo 4.7.3 Condiciones del uso Docente.

Para todos los edificios dotacionales destinados a la enseñanza infantil, primaria y secundaria se establecen las relaciones de dos (2,00) metros cuadrados de superficie construida y de tres (3,00) metros cuadrados de superficie libre por alumno. La dotación de aseos será también proporcional al número total de alumnos según lo dispuesto por la Consejería de Educación y Ciencia para los centros públicos y privados, que regula también el resto de dependencias de un centro de enseñanza.



Artículo 8.3.11 Condiciones particulares para las sub-zonas.

9. Polígono II- C. Casines.

_Parcela mínima: 140 m2 de superficie y 7,00 m de fachada en tipología unifamiliar y de 1.350 m2 en viviendas colectivas.

_Altura máxima: Dos, cinco y siete plantas, según parcelas.

_Ocupación máxima: 40 % de parcela neta definida por alineaciones en parcelas de vivienda colectiva y del 50 % en unifamiliares. En las de Equipamientos la ocupación podrá ser del 70%.

_La edificabilidad se limita al índice de 2,08 m2 de superficie construida por cada m2 de superficie de parcela neta.

_Se permiten las tipologías residenciales de vivienda unifamiliar y colectiva en bloque, según localización de las parcelas.

_Se deberá tramitar un Estudio de Detalle para la ordenación de las parcelas de Dotaciones públicas.

_Usos pormenorizados: residencial en todas las categorías y terciario compatible.

Conforme a la normativa anteriormente relacionada, el resumen de parámetros urbanísticos más significativos aplicables a la parcela en su estado actual sería el siguiente:

CONCEPTO	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
SUP.PARCELA	4.565,00 m2	8.910,00 m2
OCUPACIÓN MÁX.	70%	30%
RETRANQUEOS	5	2
ALTURA MÁX (S.RASANTE)	4 PLANTAS	2 PLANTAS

Consejería de Educación y
Deporte
Agencia Pública Andaluza
de Educación

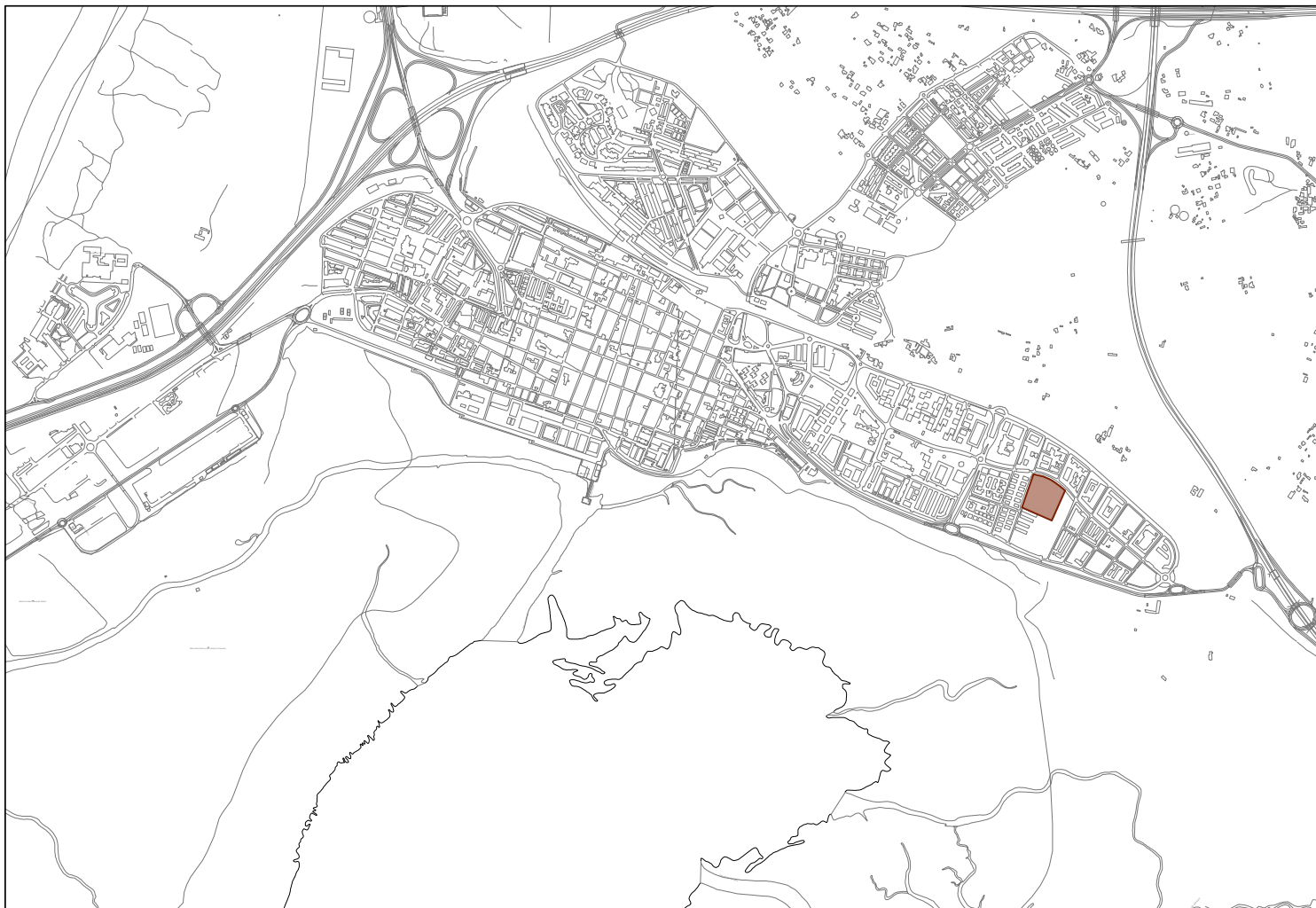


2. Planos

- 01 Situación, emplazamiento y determinaciones PGOU
- 05 Ordenación general propuesta – Alineaciones y rasantes



 <p>Junta de Andalucía</p>	<p>Consejería de Educación y Deporte Agencia Pública Andaluza de Educación</p>
---	---



SITUACIÓN E= 1/25.000



EXTRACTO PLANO GUÍA "ORDENACIÓN DEL SUELO" - PGOU PUERTO REAL








EMPLAZAMIENTO E= 1/7.500

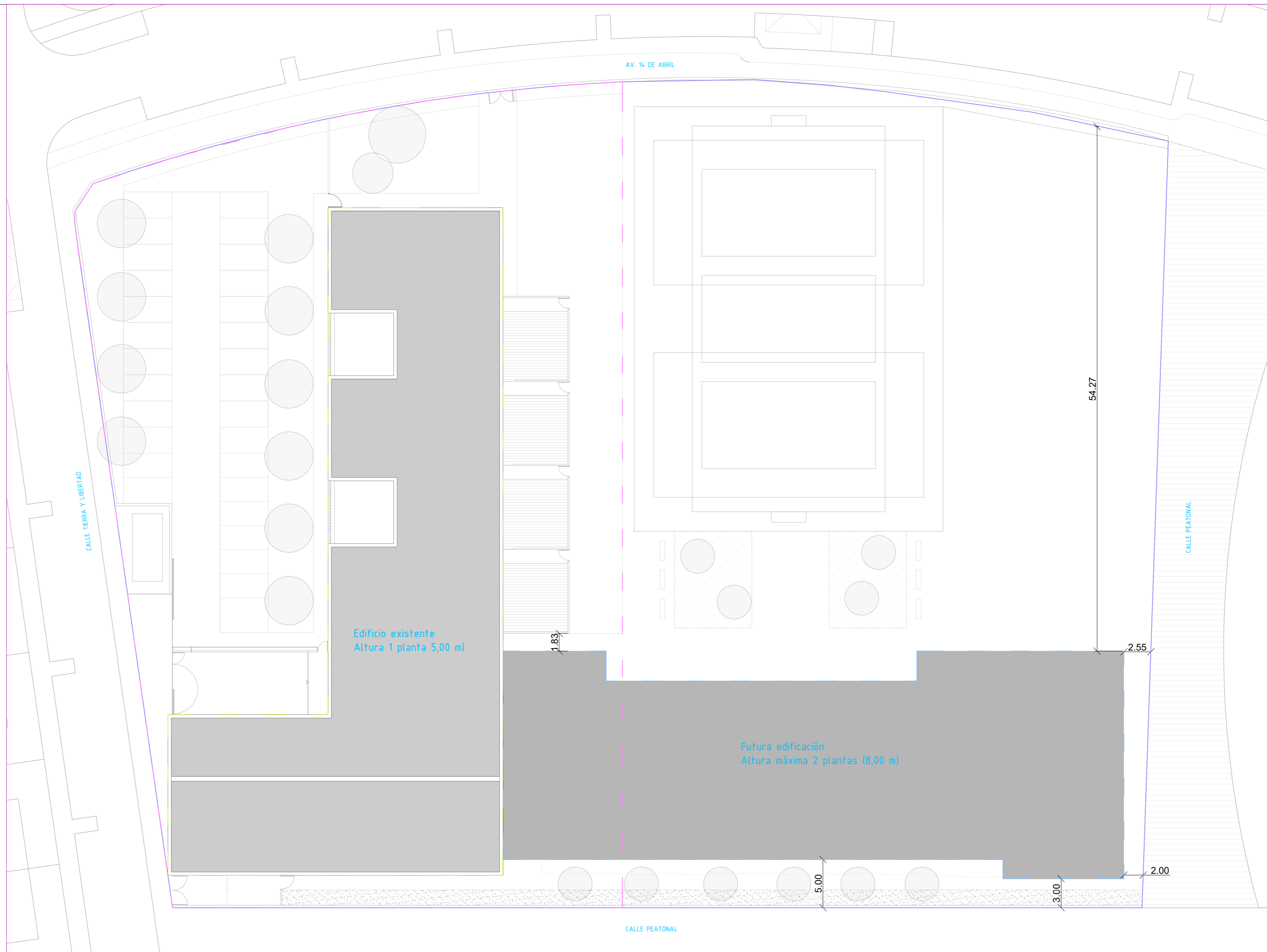
Consejería de Educación y
Deporte
Agencia Pública Andaluza
de Educación



Estudio de Detalle para la ampliación de segunda fase (primaria) de nuevo centro dos líneas de infantil y primaria, tipo C2, del CEIP Casines. Pto. Real

<p>Promotor:  AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN Consejería de Educación y Deporte CONSERJERÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE JUNTA DE ANDALUCÍA. AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN.</p>	<p>Sociedad proyectista:  ARCHITECTURE ENGINEERING CONSULTING  UTE MDA y bm2 CASINES</p>	<p>Técnicos redactores:  JOSÉ FERNANDO MUÑOZ  JUAN Fco. DÍAZ MONTILLA</p>	<p>Expte.:181/ISE/2020/SC Fecha: Noviembre, 2021 Escala: varias</p>
---	--	---	---

<p>Descripción: Estudio de detalle Situación, emplazamiento y determinaciones PGOU</p>	<p>Plano nº: 01</p>
---	---



- Perímetro edificación existente
- Ocupación actual de la parcela
- Perímetro parcela
- Perímetro edificio ampliación

Estudio de Detalle para la ampliación de segunda fase (primaria) de nuevo centro dos líneas de infantil y primaria, tipo C2, del CEIP Casines. Pto. Real

Promotor:

AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA DE EDUCACIÓN
 Consejería de Educación y Deporte
 CONSERJERÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 AGENCIA PÚBLICA ANDALUZA
 DE EDUCACIÓN

Sociedad proyectista:

ARCHITECTURE
bm2
 ENGINEERING
 CONSULTING
MDA
 ARQUITECTURA
 UTE MDA y bm2 CASINES

Técnicos redactores:

José Fernando Muñoz
Juan Fco. Díaz Montilla
 JOSÉ FERNANDO MUÑOZ JUAN Fco. DÍAZ MONTILLA

Expte.:181/ISE/2020/SC

Fecha: Noviembre, 2021
 Escala: 1/300

Descripción:

Estudio de detalle
 Ordenación general propuesta. Alineaciones y rasantes

Plano nº:

05

