



**MODIFICACION PUNTUAL DEL
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA EC-2 DEL PLAN PARCIAL DE
LA LLOMA LLARGA, - EDUCATIVO CULTURAL PRIVADO-
LICEO FRANCÉS DE VALENCIA.**

PROMOTOR:

LYCÉE FRANÇAIS DE VALENCE
C/ ORENGA, 20 - 46980 PATERNA VALENCIA.

SITUACIÓN:

MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES ORENGA, MURTA,
MELISSA, Y MALVA EN LLOMA LLARGA, PATERNA.

ARQUITECTO :

JORGE LABRANDERO CERVERA col. CTAV 04711.

14 noviembre de 2017



INDICE

I.	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA EC2 –EDUCATIVO CULTURAL- DEL PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA EN PATERNA	3
1	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1	INTRODUCCIÓN.....	3
1.2	ANTECEDENTES.....	3
2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	3
3	PROPÓSITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	4
4	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE	4
5	NECESIDAD DE UNA RÁPIDA TRAMITACIÓN	7
6	ANEXO GRAFICO: REDISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA EN ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL	8
7	PLANOS	9

EN EL PRESENTE PROYECTO NO SE HA PODIDO VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE AQUELLAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE TITULARIDAD PRIVADA NO ACCESIBLES POR MEDIO DE LOS DIARIOS OFICIALES

Valencia, noviembre de 2017.
EL ARQUITECTO, COL. CTAV Nº 04711

Fdo.: Jorge Labrandero Cervera.



1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA EC2 – EDUCATIVO CULTURAL- DEL PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA EN PATERNA

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 INTRODUCCIÓN

El centro docente Liceo Francés lleva instalado en el municipio de Paterna desde el año 1977 en el que se abre el curso escolar sobre las nuevas edificaciones asentadas en el polígono de la Loma Llarga por entonces en un ámbito no consolidado con el resto del casco urbano de Paterna. Cabe recordar que la citada institución inició su andadura académica en Valencia casi un siglo antes, en el año 1889.

Actualmente el centro docente tiene la consideración por parte del gobierno francés de centro educativo francés situado fuera del territorio de la República Francesa. Depende de la Agencia para la Enseñanza Francesa en el Extranjero -AEFE- en la categoría de centro de gestión directa.

A nivel urbanístico el centro está incluido en la parcela EC2

1.2 ANTECEDENTES

Liceo Francés ubicado en parcela de SUELO URBANO, educativo cultural EC2, del PLAN PARCIAL LLOMA LLARGA aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 23 de Julio de 1997 (B.O.P. de Valencia de 9/12/1997).

El Plan Parcial LLOMA LLARGA y su Homologación tienen aprobación definitiva. 09/02/2000 en D.O.G.V.

El tercer texto refundido, (B.O.P. de 03-09-05) recoge aprobación por Decreto de Alcaldía nº 2.111 de 5 de mayo de 2004.

CRONOLOGÍA

La aprobación de la modificación puntual nº 25 del PGOU de Paterna está en el origen de la redacción de un estudio de detalle de la parcela.

Se presenta Estudio de detalle de reordenación de volúmenes, expediente 64/2002, aprobado el 25 de julio de 2002 en sesión ordinaria del ayuntamiento de Paterna.

Se presenta nuevo Estudio de Detalle, expediente municipal 75/2009, aprobado en pleno el Ayuntamiento de fecha 25 noviembre de 2009 actualmente en vigor. B.O.P. n.º 308, de 29/12/09.

Más recientemente el ayuntamiento en sesión de fecha 25 noviembre de 2015 (BOP n.º 50, de 14/03/2016) resuelve aprobar la modificación puntual –febrero 2015- del estudio de detalle de la parcela EC-2, del Plan Parcial de la Loma Llarga, cuyo objeto es adaptar la definición geométrica de la ocupación de la parcela a las nuevas necesidades derivadas del proyecto de construcción de una sala de usos polivalentes.

Esta propuesta de modificación de instrumento de ordenación tiene su origen en la necesidad actual de adecuar nuevos espacios educativos para complementar los ya disponibles situados en plantas altas de las edificaciones existentes de los edificios de Vestuarios, H1 y B.

2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Si bien el número de alumnos total del centro oscila poco de un curso al siguiente, resulta que dadas las características del Liceo, como colegio extranjero, provoca que el reparto de alumnos de las distintas escuelas infantil, primaria, secundaria repartidas en las edificaciones puede cambiar hasta el punto que



sea necesaria para el curso siguiente una nueva aula situada en proximidad del resto de aquellas que agrupan el mismo nivel educativo.

Desde un punto de vista técnico la presente modificación del Estudio de Detalle afecta al reajuste exclusivamente de los volúmenes al surgir la necesidad de:

Acondicionar un nuevo volumen que dé continuidad a los ya previstos en 3ª planta de edificios H2 con edificio A y resto del H1.

Disponer de más edificabilidad destinada a actividades deportivas (para una sala de musculación, etc.)

Se verifica que, a fecha actual, el nivel previsto de edificabilidad de una 3ª planta en edificios C 1 y C2 puede resultar poco viable o difícil de alcanzar ya que el propio patio interior de los edificios perdería su funcionalidad actual ante la construcción de una excesiva altura resultante de las fachadas interiores recayentes a él.

3 PROPÓSITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta DE modificación puntual tiene por objeto la definición geométrica de los volúmenes edificables de la parcela, derivada de trasladar la edificabilidad prevista en la última planta de los edificios C1 y C2 para satisfacer las nuevas necesidades de sobre elevar las edificaciones existentes;

- en planta 3ª del edificio H1,
- planta 1ª del bloque de vestuarios y
- en plantas 1ª y 2ª del edificio B.

No afecta por tanto, ni modifica, los estándares de ocupación (m²S) actualmente vigentes en la parcela.

Se consigue reducir las diferencias de alturas entre los distintos volúmenes / edificios del conjunto escolar igualando alturas.

La actual dirección del centro estima oportuno considerar la posible sobreelevación en los citados edificios dadas las actuales necesidades de nuevos espacios y al no resultar viable a corto plazo consumir la edificabilidad que supone el nivel de 3ª planta alta prevista para los edificios C1 y C2.

4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

A) AJUSTE EN LA DEFINICIÓN GEOMETRICA DE LOS VOLÚMENES EN EDIFICIOS C1 Y C2:

Según estudio de detalle 2009 y 1ª modificación puntual de febrero 2015, los dos edificios C1 y C2, de planta anular, tienen una edificabilidad prevista que supone sobre elevar dos plantas por encima de la existente de II alturas (planta baja + I).

Los desgloses y cálculos de edificabilidad por edificio y plantas aquí empleados son los correspondientes al documento inicial del Estudio de Detalle 2009. Para cada edificio afectado por la presente modificación puntual vienen indicados en los planos siguientes:

Edificabilidad edificio B	plano 04.02.
Edificabilidad edificio C1	plano 04.04.
Edificabilidad edificio C2	plano 04.05.
Edificabilidad edificio H1	plano 04.06.

Para los citados edificios se tienen hasta la presente modificación los siguientes parámetros recogidos en la tabla INCREMENTOS PREVISTOS DE VOLUMETRÍA Y OCUPACIÓN EN PARCELA (estudio 2009)



EDIFICIO CON AMPLIACIÓN	PLANTAS AFECTADAS SOBRE RASANTE	VOLUMETRÍA M ² T	OCUPACIÓN M ² S
C1 + 2 x 503,30	sobre elevación de una IIIª y IVª planta	2 x 503,30 = 1.006,60	0,00
C2 + 2 x 502,93	sobre elevación de una IIIª y IVª planta	2 x 502,93 = 1.005,86	0,00

Se propone limitar la sobre elevación asignada hasta ahora sobre la edificación existente **a sólo una de la dos alturas previstas** para ambos edificios.

El cómputo de m²t objeto de redistribución resultante es:

C1: 503,30 m²t. / 0,00 m²s.

C2: 502,93 m²t. / 0,00 m²s.

Suman **1.006,23 m²t**

Este volumen de 1.006,23 m²t sin ocupación en parcela se redistribuye y se traslada para sobre elevar las edificaciones existentes según las necesidades internas de docencia tal y como se propone en tabla siguiente:

EDIFICIOS A SOBRE ELEVAR CON EL TECHO DE LOS EDIFICIOS C1 Y C2	PLANTAS AFECTADAS SOBRE RASANTE	VOLUMETRÍA M ² T	OCUPACIÓN M ² S
Vestuarios	sobre elevación de una IIª planta	192,01	0,00
H1	sobre elevación de una IIIª planta	376,61	0,00
H1	sobre elevación de una IIIª planta	54,16	0,00
B	sobre elevación de una IIª planta	73,01	0,00
B	sobre elevación de una IIIª planta	293,83	0,00
"RESTO SIN DEFINIR UBICACIÓN EXACTA"	CUALQUIERA	16,61	0,00
		Total: 1.006,23 m ² t	Total: 0,00 m ² s

Por lo que recogiendo esta redistribución de volúmenes e incorporándola a la nueva tabla-resumen de INCREMENTOS PREVISTOS DE VOLUMETRÍA Y OCUPACIÓN EN PARCELA resultará como sigue:



2ª MODIFICACION PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA EC2 P.P. LLOMA LLARGA. JUNIO 2016

INCREMENTOS PREVISTOS DE VOLUMETRÍA Y OCUPACIÓN EN PARCELA

EDIFICIO CON AMPLIACIÓN	PLANTAS AFECTADAS	(YA CONSUMIDO HASTA MOD.2ª ED JUNIO 2016)	VOLUMETRÍA MODIF. ED (m³t)	OCUPACIÓN MODIF. ED (m²s)
(1) A + 2 x 791,48m²T	SOBRE ELEV. EN PL.3ªv4ª		1.582,96	0,00
(1) A + 4 x 31,00m²t	PL.BAJA HASTA 3ª	124,00 m²t / 31,00 m²s	0,00	0,00
B + 1 x 375,00m²t	SOBRE ELEV. EN PL. 2ª		375,00	0,00
B	SOBRE ELEV. EN PL. 1ª		+ 73,01	0,00
B	SOBRE ELEV. EN PL. 2ª		+293,83	0,00
(1) C + 1 x 56,00m²t	AMPL.PL. BAJA	56,00 m²t / 56,00 m²s	0,00	0,00
(1) C + 3 x 200,00m²t	AMPL.PL.BAJA+1ª	(pasa a Sala Polivalente)	0,00	0,00
C1 + 1 x 503,30 m²t	SOBRE ELEV. PL.3ªv4ª		1.006,60-503,30	0,00
C2 + 1 x 502,93m²t	SOBRE ELEV. PL.3ªv4ª		1.005,86-502,93	0,00
H1	SOBRE ELEV. PL.3ª		+430,77	0,00
H2 + 4 x 70,74 m²t	2 x PB HASTA 1ª	1x70,74 m²t / 70,74 m²s	0,00	0,00
H2 + COMPLETAR PL 2ª	SOBRE ELEV. EN PL. 2ª		418,06	0,00
H2 + AMPLIAR COMPLETA PLANTA 3ª	SOBRE ELEV. EN PL 3ª		656,70	0,00
(1) H2 + ESCALERA	AMPL. PL. BAJA	0,00 m²t / 12,60m²s	0,00	0,00
(2) EDIFICIO SALA POLIVALENTE+AULARIO	PL. BAJA HASTA 3ª	2.320,00 m²t / 877,30 m²s	0,00	0,00
ZONA DEPORTIVA:				
BLOQUE DE ASEOS Y ZONA CUBIERTA	AMPL. PL. BAJA		561,35	0,00
BLOQUE PREFABRICADO+59,24x3+60,76x2	AMPL. PL. BAJA+2		299,24	59,24
(1) VESTUARIO+ASEOS+ALM.DEPORTES Y LIMPIEZA	PL. BAJA	299,24 m²t / 59,24 m²s	+192,01	0,00
RESTO SIN DEFINIR UBICACIÓN EXACTA	CUALQUIERA	(trasvases con Sala Poliv.)	507,23+16,61	0,00

M2 TOTALES PREVISTOS EN FUTURAS AMPLIACIONES DE VOLUMEN (RESTANTE POR CONSUMIR)	(A)	(A)	59,24
---	-----	-----	-------

EDIF./OCUPAC. CONSTRUIDA EXISTENTE ANTES DE LA 1ª MODIFICACIÓN ESTUDIO DETALLE FEBRERO 2015
EDIF./OCUPAC. CONSTRUIDA ENTRE 1ª MODIFICACIÓN FEB.2016 Y LA PRESENTE 2ª MODIFICACIÓN JUNIO 2016

CEDEN SOLO TECHO SIN VARIAR SU OCUPACIÓN EN PARCELA

RECUPERAN SOLO TECHO SIN VARIAR SU OCUPACIÓN EN PARCELA (SOBRE ELEVACIONES)

ESTUDIO DE DETALLE 2009 y modificaciones posteriores: TOTAL (suman A+B+C)	19.848,50 m³t	7.017,50 m²s
---	---------------	--------------

Valores límite Edificabilidad y Ocupación en parcela:
19.848,50 (Máx. Edificab.)
7017,50 (Máx. Ocupación)

- (1) Estos valores han sido consumidos por las construcciones realizadas entre 2009 y 2015 en la parcela y se han grafado como "volumen edificado"
(2) Este valor representa la edificabilidad y ocupación consumidos desde la 1ª modificación de ED de fecha febrero 2015.



5 NECESIDAD DE UNA RÁPIDA TRAMITACIÓN

Dado que la actividad docente no es compatible con las obras de reforma y ampliación, el colegio dispone tan sólo de los períodos estivales para la ejecución de las obras de sobre elevación en edificación existente. Ello conlleva una dificultad añadida, máxime cuando las fases iniciales de los trabajos arrancan dentro de período lectivo afín de cumplir con los plazos estrictos de entrega de obra terminada.

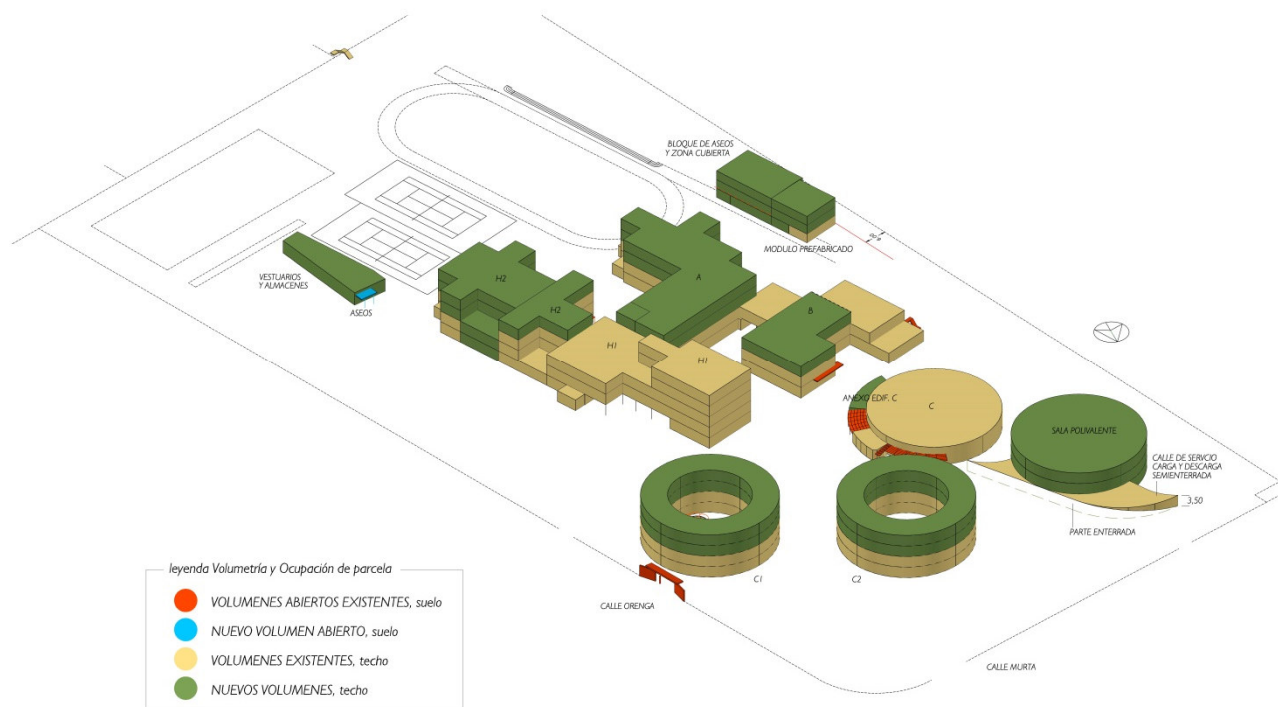
Puesto que el fundamento de esta 2ª modificación puntual –septiembre 2017- justificado en párrafos anteriores es de sencilla exposición, queda por manifestar el interés del Colegio en poder conseguir, en consecuencia, una rápida tramitación tanto de la documentación propia de esta 2ª modificación puntual como la del resto que la acompaña. Se trata de poder conseguir en el menor plazo posible todos los informes y autorizaciones administrativas previas al trámite final de solicitud de licencia de obra de ampliación, de cara a iniciar progresivamente la ejecución de las obras dentro del plazo previsto para invierno-primavera de 2017-2018 y ofrecer las nuevas instalaciones ya operativas antes de iniciar en septiembre 2018 el período lectivo 2018-2019.

Valencia, noviembre de 2017.
El arquitecto, col. CTAV nº 04711

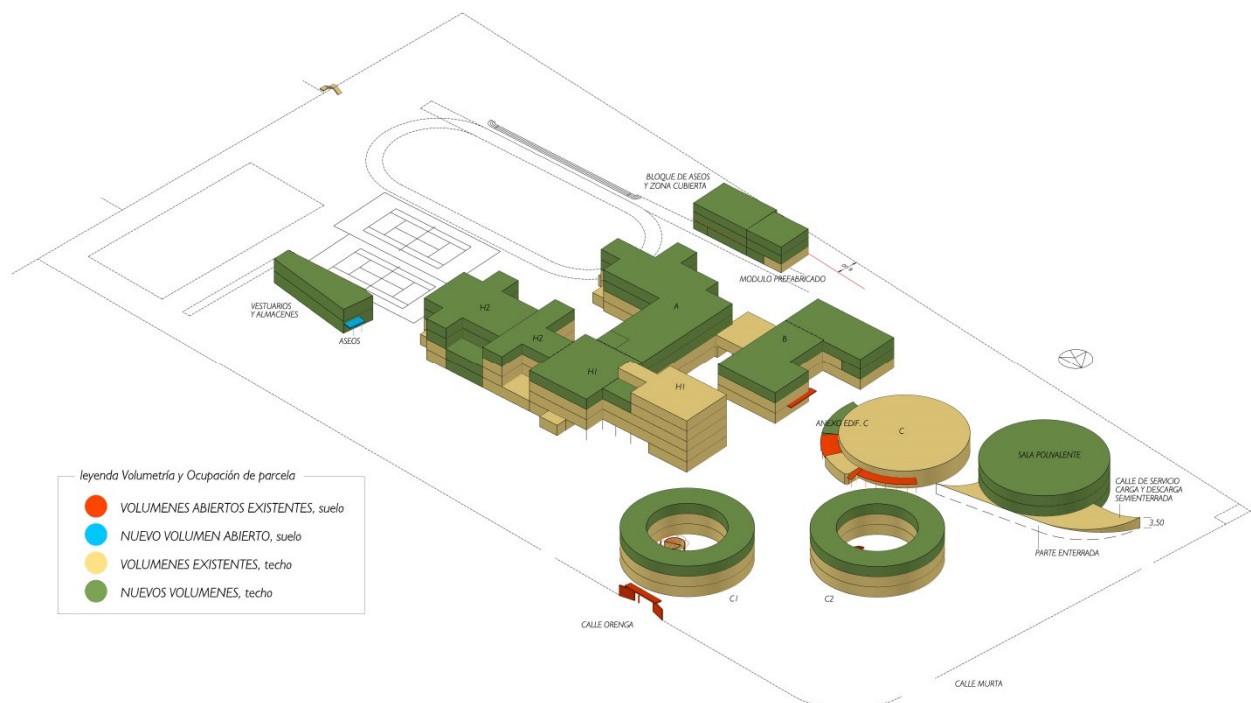
FDO.: Jorge Labrandero Cervera.



6 ANEXO GRAFICO: REDISTRIBUCIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA EN ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL



Estudio de Detalle 2009 incorporando la 1ª Modificación Puntual de Febrero 2015, vigente actualmente.



Modificación propuesta –septiembre 2017-: se traslada volumetría de la IV altura de los edificios de planta anular C1 y C2 para trasladarla como sobreelevación, sin cambios de la ocupación de suelo:

- al bloque aislado de vestuarios,
- al edificio H1 (conformando un conjunto único en IV altura entre los edificios H2, H1 y A) y
- al edificio B (unificando su volumen hasta III altura).



7 PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN (estudio de detalle vigente)
DEL ESTUDIO DE DETALLE 2009 INCLUYENDO SU 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL FEBRERO 2015.

i.1	Situación - Extracto "Temático-3G coma y sectores vuelo"	E - 1/2500.
i.2	Ampliación volumetría prevista.	E – 1/500
i.3	Volumetría de parcela desde orientación Norte.	S/E
i.4	Volumetría de parcela desde orientación Sur.	S/E

PLANOS DE 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL NOVIEMBRE 2017.
DEL ESTUDIO DETALLE 2009 INCLUYENDO 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL.

MP.01	Situación - Extracto "Temático-3G coma y sectores vuelo"	E - 1/2500
MP.02	Ampliación volumetría prevista.	E – 1/500
MP.03	Volumetría de parcela desde orientación Norte	S/E
MP.04	Volumetría de parcela desde orientación Sur (modifica plano nº 03.4 ED.2009)	S/E