DOCUMENTO DE VERSIÓN PRELIMINAR

ESTUDIO DE DETALLE

EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA URBANA SITA CARRER 578, nº2
DE LA CANYADA, PATERNA (València).

CARRER 578, nº2.
LA CANYADA, PATERNA (València)

Proponente: **ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA**

GREEN LABEL ENERGY
architecture & engineering
Seu Social: Carrer de Jesús, 60, 14º - 46007 València
Of. Tècnica: Gran Via Ferran el Catòlic, 76 - 46007 València
greenlabel@telefonica.net · jordi.soler@arquiaux.es
telèfon: 96 384 07 19 · mòbil: 659 439 555

ESTUDIO DE DETALLE
DEL ÁMBITO DE LA PARCELA URBANA SITA CARRER 578, Nº2
DE LA CANYADA, PATERNA (València).

Carrer 578, nº2.
LA CANYADA, PATERNA (València).

FASE	**DOCUMENTO DE VERSIÓN PRELIMINAR**
PROPONENTE	**ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA**
EQUIPO REDACTOR	**GREEN LABEL ENERGY** **(Jordi Soler i Giménez,** arquitecto)

GREEN LABEL ENERGY
architecture & engineering
Seu Social: Carrer de Jesús, 60, 14º - 46007 València
Of. Tècnica: Gran Via Ferran el Catòlic, 76 - 46007 València
greenlabel@telefonica.net · jordi.soler@arquiaux.es
telèfon: 96 384 07 19 · mòbil: 659 439 555

Índice

I. MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
1.2. ANTECEDENTES.
1.3. INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO, DEL ESTUDOI DE DETALLE PRESENTADO POR "ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA" (EXP. 212/2019/57, DECRETO 3000/2020, FECHA 28/09/2020)
1.4. RÉGIMEN JURÍDICO.
1.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
1.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
1.7. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.
2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
2.3. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN
2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
2.5. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
2.6. RESUMEN NUMÉRICO. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS.

II. PLANOS

II. LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I01	ENCUADRE TERRITORIAL. EMPLAZAMIENTO	1/5000 1/10000
I02	PLANEAMIENTO VIGENTE (PGOU PATERNA) CLASIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/1000
I03	PLANEAMIENTO VIGENTE (MpPG PATERNA) CALIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/1000
I04	PLANEAMIENTO VIGENTE (MPPG DE PATERNA) ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/500
I05	ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/500
I06	ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO SOBRE ORTOFOTO ACTUAL	1/500
I07	PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/500

PLANOS DE ORDENACIÓN

O01	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/500
O02	REFUNDIDO EN EL CONTEXTO URBANO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ORTOFOTO ACTUAL	1/500
O03	ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	1/500
O04	AFECCIONES SECTORIALES (en materia de Carreteras de titularidad Estatal)	1/500

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento es promovido por ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA, que encarga su redacción a GREEN LABEL ENERGY, S.L., por medio de sus profesionales.

Su redacción ha sido realizada por Jordi Soler i Giménez, nº colegiado 11272 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, arquitecto de GREEN LABEL ENERGY, S.L.

El presente ESTUDIO DEL DETALLE EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA URBANA SITA CARRER 578, Nº2 de LA CANYADA, PATERNA (València), (en adelante ED), se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto de ordenar los volúmenes de los equipamientos docente previstos en la parcela urbana de referencia, cuyo titular es Escuela 2 Cooperativa Valenciana.

El presente ED da respuesta a la condición de tramitación previa necesaria para dar curso a la solicitud de la licencia urbanística del proyecto de construcción que se desarrolle en su ámbito.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto mencionado anteriormente. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.2. ANTECEDENTES.

El planeamiento vigente en el ámbito objeto de la presente modificación es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en fecha 15 de noviembre de 1990.

El 13 de Julio de 2009, se redacta texto refundido de la Modificación Puntual nº 51 del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna “Aumentar uso en dos parcelas de la Cañada (a uso Docente) “, por la Oficina Técnica Municipal del Ajuntament de Paterna, y publicada en el BOP n.º 300, de 18/12/2009.

El planeamiento vigente para dicha modificación era el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en fecha 15 de noviembre de 1990, que establecía para cada una de las parcelas la siguiente clave de ordenación.

Parcela catastral	Clave de ordenación	Artículo PGOU
7586709YJ1778N0001AZ	Clave 47 “Equipamiento deportivo”	216
7091312YJ1779S0001XM	Clave 05, “Unifamiliar Aislada”	184

Con la MpPG nº51, para los ámbitos afectados se estableció como uso exclusivo el dotacional docente privado, adscribiendo las parcelas a la clave de ordenación 35 “Zona de equipamiento docente”, del PGOU, según expresa el artículo 204 del PGOU de Paterna

El día 20 de julio de 2017 se realiza agrupación de tres fincas registrales mediante Escritura de Agrupación de Fincas otorgada ante el notario de València JOSÉ VICENTE ROIG DALMAU, protocolo número 1804, dos de las cuales constituyen el ámbito del presente documento:

- Subparcela 01: Cuya referencia catastral previa a la agrupación era 7586708YJ1778N0001WZ, en la actualidad identificada catastralmente como Calle CTRA PATERNA-PLA DEL POU 9, cuya superficie según levantamiento topográfico de 15 de septiembre de 2016, es de 1.604,11 m2
- Subparcela 02: Cuya referencia catastral previa a la agrupación era 7586707YJ1778N0001HZ, en la actualidad identificada catastralmente como Calle CTRA PATERNA-PLA DEL POU 11, cuya superficie según levantamiento topográfico de 15 de septiembre de 2016, es de 1.921,54 m2s

En fecha 22 de diciembre de 2017 tuvo entrada solicitud de licencia para CONSTRUCCION de la FASE 1 DE AMPLIACIÓN DE ESCUELA 2 PARA EL DESDOBLAMENTO DE LÍNEAS EDUCATIVAS consistente en EDIFICIO PARA UBICACIÓN DE 6 AULAS Y S.U.M. DE EDUCACION INFANTIL SEGUNDO CICLO Y EDIFICACION DE GIMNASIO DE EDUCACION PRIMARIA Y ESO en la C / 578 Nº 2, suscrita por D. Luis Cervellera Martínez, actuando en representación de ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA. Expte nº 213/2017/2247-OBRMAY

En fecha 08/06/2018, con número 1927, se dicta el Decreto que resuelve Conceder a ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA, licencia de obras en la C / 578 Nº 2, de esta Población, consistente en CONSTRUCCION EDIFICIO PARA UBICACIÓN DE 6 AULAS Y S.U.M. DE EDUCACION INFANTIL SEGUNDO CICLO Y EDIFICACION DE GIMNASIO DE EDUCACION PRIMARIA Y ESO. Expte nº 213/2017/2247- OBRMA

De acuerdo con Decreto de concesión de licencia urbanística, la actuación requiere, conforme la Normativa Complementaria sobre reserva de aparcamientos en sectores de baja densidad (BOP nº 283 del 28/11/2002), la reserva de aparcamiento, la cual se propone en parcela colindante calificada como dotacional deportivo. Dado que la parcela indicada es propiedad del solicitante, en tanto que no se destine al uso dotacional previsto, siendo este un uso compatible al servicio del uso dominante, ha sido informada favorablemente por los Servicios Técnicos municipales, con las condiciones que figuran en la parte resolutiva.

La autorización de dicho aparcamiento se hace bajo el supuesto del art. 216 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Habiéndose aportado por el titular, compromiso de la licencia de realizar la materialización de la reserva de aparcamiento en parcela privada una vez se destine la parcela al uso dotacional deportivo previsto.

El proyecto de urbanización de adecuación interior de parcela para aparcamiento privado exterior descubierto forma parte de los proyectos técnicos que han sido objeto de concesión de licencia ya que de acuerdo con licencia urbanística.

De acuerdo con Decreto de concesión de licencia urbanística, se aprueba ESTUDIO DE MOVILIDAD PARA LA AMPLIACIÓN DE ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA POR EL DESDOBLAMIENTO DE LAS LÍNEAS EDUCATIVAS AUTORIZADAS POR CONSELLERIA DE EDUCACIÓ. VALENCIA (NOVIEMBRE 2017). Dicho documento integrante de la documentación de la licencia de obras incluía en su análisis y documentación propositiva la totalidad del desdoblamiento de las líneas educativas previstas hasta 2028. En consecuencia, en él ya se incluía la previsión de crecimiento completa del centro y su afectación a la movilidad del entorno.

El 4 de abril de 2019 se publica en el DOGV el DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana. En el ANEXO II *Transferencias de carreteras a los* ayuntamientos *(tramos de carretera que serán caminos de dominio público*) se incluye la Carretera CV-368 de Paterna al Pla del Pou por La Cañada a su término municipal

Como consecuencia de dicha desafectación y su desclasificación como carretera de la red local valenciana, Escuela 2 Cooperativa Valenciana como proponente del estudio de movilidad aprobado por la autoridad municipal ejecuta el enlace del Carrer del Pla del Pou con la CV-368, de acuerdo con apartado QUINTO del Decreto ya mencionado anteriormente de número 1927 y fecha 08/06/2018, para *permitir acceso desde la carretera CV-368 a la C/ 570, con una sola dirección de entrada desde la carretera y nunca salida.*

Con este motivo, se redacta *Proyecto de Urbanización ADECUACIÓN DEL NUEVO ACCESO POR VIAL DE SERVICIO DESDE CV-368 (CAMINO DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL) AL VIAL URBANO CARRER 570 DE LA CANYADA DE PATERNA, a instancias de* Escuela 2 Cooperativa Valenciana, con fecha de junio 2019, para la ejecución de un nuevo acceso a la Canyada (Paterna) mediante adecuación de vial de servicio existente cuyo trazado discurre desde CV-368 (camino de dominio público municipal) hasta la rotonda que enlaza el vial urbano carrer 570. Dicho y la actuación que contempla se tramita como ANEXO al expediente de obras número 213/2017/2247-OBRMAY,para complimento del apartado quinto del DECRETO Nº1927 de 08/06/2018 de concesión de licencia de obras del Ajuntament de Paterna.

En fecha de 16/05/2019, conforme al artículo 50 y 46.3 de la LOTUP, Escuela 2 Cooperativa Valenciana como proponente del trámite entrega por registro de entrada al Ayuntamiento de Paterna, junto con el Documento Inicial Estratégico, la memoria-solicitud de inicio de procedimiento para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PATERNA referente al CAMBIO DE USO EN PARCELA URBANA, DE USO RESIDENCIAL EN ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (CLAVE 5) A USO DOTACIONAL PRIVADO ESCOLAR, ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO (CLAVE 35*), sita en Carrer 578, nº10, nº12 y nº14 - Carrer del Pla del Pou nº9 y nº11 de la LA CANYADA, PATERNA (València), cuyo proponente es ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA y DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA URBANA SITA CARRER 578, Nº10, Nº12 Y Nº14 - CARRER DEL PLA DEL POU Nº9 Y Nº11 de la CANYADA, PATERNA (València), cuyo proponente es ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA.*

En 25/06/2019 se entrega el Proyecto de urbanización por registro de entrada al Ayuntamiento de Paterna, y en agosto del mismo año se finalizan las obras del nuevo enlace de acceso desde la CV368 y la calle 570 mediante vial de servicio.

En 12/08/2019 se comunica al Ayuntamiento de Paterna mediante entrega por Registro del Certificado de Final de Obra firmado por el Arquitecto director de obra, el final de las obras previstas en el Proyecto de urbanización del nuevo acceso a la Canyada (Paterna) por medio de vial de servicio entre la CV-368 (camino de dominio público municipal) y rotonda que enlaza con la calle 570, manifestando que se han realizado de manera fiel al mencionado proyecto autorizado por la Oficina Técnica municipal.

En 02/09/2019, se emite autorización de apertura e inicio de la Actividad mediante por pate del Área de Sostenibilidad y Vertebración Territorial de la dependencia de Edificación y Usos del Ajuntament de Paterna para el ejercicio de la actividad de CENTRO DE ENSEÑANZA DE INFANTIL Y GIMNASIO en la C/ 578 nº 2 de la Canyada

En fecha 29 /07/2020, un año y más de dos meses después de su presentación, se dicta decreto de Alcaldía nº 2306, que resuelve con relación al expediente nº 212 /2019/57:

- Disponer el inicio del trámite para la evaluación ambiental y estratégica de la propuesta de Modificación Puntual del Plan General, presentada por ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA, que va acompañada de Estudio de Detalle de la zona.
- Solicitar de las administraciones públicas afectadas, que se relacionan a continuación, la emisión de los correspondientes informes: Oficina Técnica, áreas de infraestructuras, patrimonio, movilidad y redes; y Servicios municipales.

En fecha 28/09/2020 se dicta nuevo DECRETO Nº 3000 de 28 de septiembre de 2020, por la que se aprueba el informe ambiental FAVORABLE por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Paterna de cambio de uso en parcela urbana de uso residencial en zona unifamiliar aislada (Clave 05) a uso dotacional escolar privado (Clave 35*); y simultáneo Estudio de Detalle. En él se incluyen las determinaciones siguientes:

- *Se elaborará Estudio de Integración Paisajística, de acuerdo con el art. 6 de la LOTUP y con el contenido del Anexo II de la misma.*
- *Se incluirá en la Modificación Puntual y Estudio de Detalle las consideraciones sobre el ruido ambiental que deba de cumplir la edificación a desarrollar en la parcela para ampliación del colegio.*
- *El Estudio de Detalle ajustará los parámetros urbanísticos a los recogidos en el art. 204 del PGOU, a los correspondientes a la zona de ordenación donde se ubica el establecimiento escolar, definidos para la Clave 05 del PGOU (en lo que no se regule por el art.204 del PGOU) y completadas por lo contenido en las normas generales para la edificación en suelo urbano (Capítulo Octavo: Sección primera y tercera) del PGOU.*
- *La Versión Preliminar de la Modificación Puntual deberá contener la participación en la ejecución del nuevo enlace mediante rotonda a la Carretera Pla del Pou, de acuerdo con las necesidades de movilidad de la ampliación del centro educativo y proporcional al mismo.*
- *Deberá solicitarse informe al Ministerio de Fomento en los trámites de consulta siguientes a la emisión del presente Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.*
- *Se deberá solicitar informe al Área de movilidad y seguridad vial de la Policía Local de Paterna sobre la Justificación de la Modificación Puntual en relación con la movilidad generada que se realice en el documento de Versión Preliminar en los trámites de consulta*

El 08/10/2020 se publica en el número 8922 del Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) el Decreto de la Alcaldía número 3000, de 28 de septiembre, se ha aprobado el informe ambiental y territorial estratégico emitido por los servicios técnicos municipales, de la modificación puntual del Plan general de Paterna, de cambio de uso en parcela urbana de uso residencial en zona unifamiliar aislada (clave 05) a uso dotacional escolar privado (clave 35*), y simultáneo estudio de detalle, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente.

1.3. CONCLUSIONES DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO, DEL ESTUDOI DE DETALLE PRESENTADO POR "ESCUELA 2 COOPERATIVA VALENCIANA" (EXP. 212/2019/57, DECRETO 3000/2020, FECHA 28/09/2020)

El presente ESTUDIO DEL DETALLE EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA URBANA SITA CARRER 578, Nº2 de LA CANYADA, PATERNA (València), (en adelante ED), se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto de ordenar los volúmenes de los equipamientos docente previstos en la parcela urbana de referencia, cuyo titular es Escuela 2 Cooperativa Valenciana y que la modificación puntual del plan general a la que acompaña cambia el uso residencial de la parcela a uso dotacional privado educativo sin modificar los parámetros urbanísticos aplicables de la parcela de acuerdo con el planeamiento vigente.

Para su redacción y aprobación el ED incluye el cumplimiento de las determinaciones que el INFORME favorable AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO aprobado del expediente de referencia detalla en relación con dicho instrumento de desarrollo, y que son las que singuen:

- *Estudio de Detalle incluirá las consideraciones sobre el ruido ambiental que deba de cumplir la edificación a desarrollar en la parcela para ampliación del colegio.*
- *El Estudio de Detalle ajustará los parámetros urbanísticos a los recogidos en el art. 204 del PGOU, a los correspondientes a la zona de ordenación donde se ubica el establecimiento escolar, definidos para la Clave 05 del PGOU (en lo que no se regule por el art.204 del PGOU) y completadas por lo contenido en las normas generales para la edificación en suelo urbano (Capítulo Octavo: Sección primera y tercera) del PGOU.*
- *Deberá solicitarse informe al Ministerio de Fomento en los trámites de consulta siguientes a la emisión del presente Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.*

El presente documento se redacta de acuerdo con el informe ambiental aprobado según Decreto de Alcaldía arriba señalado, incluyendo la determinaciones y documentación arriba señalada de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial correspondientes.

Mediante tramitación simultánea al presente documento, y debiéndose proceder de manera previa a su aprobación definitiva, es de aplicación al presente ámbito la MpPG, cuyo alcance incluye la modificación de parámetros relativos a las condiciones de la edificación aplicables en la parcela objeto del Estudio de Detalle, y cuyas determinaciones debe dar cumplimiento el presente instrumento por ser aquel de rango superior.

1.4. RÉGIMEN JURÍDICO.

Las determinaciones del presente documento, de conformidad con lo previsto en la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, (DOCV nº 7329, de 31 de julio de 2014).

Modificada por la Ley 10/2015, DOCV nº 7689, 31 de diciembre de 2015.
Modificada por la Ley 13/2016, DOCV nº 7948, de 31 de diciembre de 2016.
Modificada por la Ley 21/2017, DOCV nº 8202, de 30 de diciembre de 2017.
Modificada por la Ley 27/2018, DOCV nº 8453, de 28 de diciembre de 2018.
Modificada por la Ley 1/2019, DOCV nº 8481, de 7 de febrero de 2019.
Modificada por la Ley 3/2019, DOCV nº 8491, de 21 de febrero.
Modificada por la Ley 9/2019, DOCV nº 8707, de 30 de diciembre de 2019

Se debe atender lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Paterna, en el que se enmarca el presente Estudio de Detalle y de las Ordenanzas particulares de las correspondientes del MpPG.

Asimismo, son de aplicación las siguientes legislaciones sectoriales:

- **En materia de Carreteras (Estatal)**

  - Ley 25/1988, de 29 de Julio, de **Carreteras**. (BOE, nº 182, de 30 de Julio de 1988).
  - Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento General de Carreteras**. (BOE, nº 228, de 23 de Septiembre de 1994).

1.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

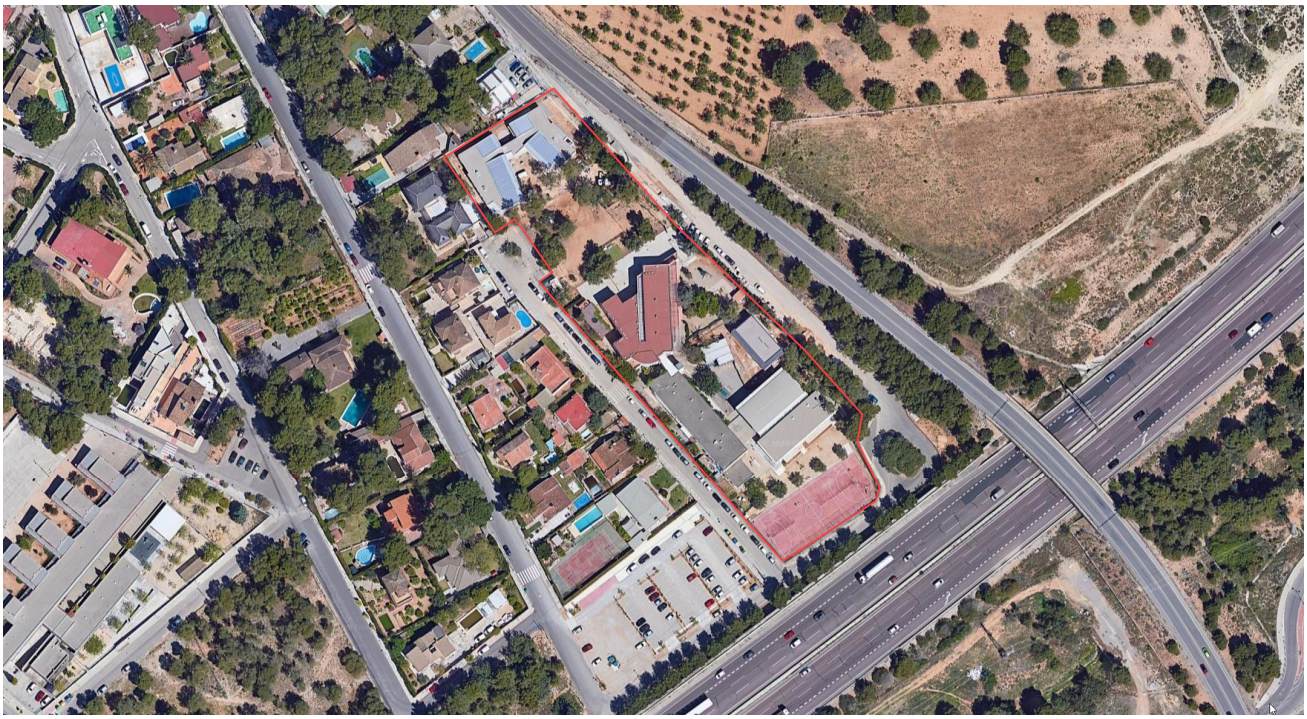
La presente propuesta de ED, tiene por objeto la manzana urbana cuya referencia catastral es 7586730YJ1778N0001RZ que resulta de la agrupación inscrita y dada de alta en catastro en el año 2017 de la parcela 7586709YJ1778N0001AZ, de la parcela 7586708YJ1778N0001WZ, y de la parcela 7586707YJ1778N0001HZ.

La parcela resultante de la agrupación tiene resuelto en el planeamiento municipal sus alineaciones, rasantes y ordenanzas, definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna y se corresponde con la parcela urbana resultante situada en término de Paterna, en la partida del Barranc Travessat, que tiene una extensión superficial de diez mil setecientos sesenta y nueve metros y dieciocho decímetros cuadrados (10.769,18 m2). La parcela se sitúa en el extremo este del Barrio de "La Canyada", junto al cruce a distinto nivel de la autovía A-7 y la carretera de Paterna a San Antonio de Benagéber (CV-368).

Los límites de la parcela son los siguientes:

- Al noreste por el Carrer del Pla del Pou (junto a la CV-368)
- Al sudeste por la calle 570 (junto a la Autovía A-7)
- Al sudoeste por la calle 578,
- Al noroeste por una parcela residencial de Suelo Urbano

GREEN LABEL ENERGY
architecture & engineering
Seu Social: Carrer de Jesús, 60, 14º - 46007 València
Of. Tècnica: Gran Via Ferran el Catòlic, 76 - 46007 València
greenlabel@telefonica.net · jordi.soler@arquiaux.es
telèfon: 96 384 07 19 · mòbil: 659 439 555



Dichos terrenos, se sitúan en el extremo este del Barrio de “La Cañada”, junto al cruce a distinto nivel de la autovía A-7 (By-Pass) y la carretera de Paterna a San Antonio de Benagéber (CV-368).

Están delimitados al noreste por la calle del Pla del Pou (junto a la CV-368), al sudeste por la calle 570 (junto a la Autovía A-7), al sudoeste por la carrer 578, y al noroeste por una parcela residencial de Suelo Urbano.

Su delimitación exacta aparece grafiada en los Planos de información del presente documento.

1.6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.6.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE

La legislación urbanística valenciana vigente establece en su artículo 41, la función de los Estudios de Detalle:

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

El PGOU de Paterna establece en el artículo 20 de sus Normas Urbanísticas las condiciones para la redacción de los Estudios de Detalle.

Dicho artículo, cuya redacción vigente se determina a partir de la aprobación de la modificación puntual nº9 del PGOU, establece lo siguiente:

1.- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales para el suelo urbanizable.

2.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.- Los estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán comportar la reducción del espacio viario diseñado por los planes de rango superior, ni suponer alteraciones en su continuidad.
b) No podrán imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.
c) El señalamiento de alineaciones complementarias de las existentes que, en su caso, sirvan a la nueva ordenación de volúmenes, no podrá comportar perjuicio, ni alterar la ordenación de los predios colindantes, de conformidad con el artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.
El ancho de los viales que pudieran diseñarse será coherente con la altura de las edificaciones que recaigan sobre los mismos, con un mínimo de (10) metros.
d) No podrán reducir los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.
e) No podrán introducir usos no autorizados en las ordenanzas particulares de las zonas ni alterar el uso pormenorizado, previsto por el planeamiento de rango superior.
f) No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad previstos en el planeamiento de rango superior, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
Esta redistribución de volumen solamente podrá implicar aumento del número de plantas en casos justificados, en las zonas con tipo de ordenación por alineación de vial, cuando la excesiva profundidad edificable haga imposible agotar la edificabilidad máxima permitida.
Dicho aumento podrá ser como máximo de una sola planta. Se considera excesiva profundidad edificable, a los efectos de la aplicación de la regla anterior, aquella que supera los (40) metros lineales, medidos ortogonalmente a las alineaciones de la fachada en todos sus frentes.
g) Los estudios de detalle que comporten aumento del número de plantas, además de cumplir con las limitaciones previstas en el apartado anterior, deberán referirse a manzanas completas o en caso contrario no ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) No podrán suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan, salvo que la misma esté definida de forma gráfica y también normativa, en cuyo caso será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo, siempre que ello no comporte aumento de volumen.

i) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior, sin perjuicio de que por razones de interés público, social o comunitario, el Ayuntamiento pueda aceptar la cesión gratuita de terrenos para destinos públicos no previstos en principio.

j) En las zonas de ordenanza en las que se declara compatible el uso de vivienda unifamiliar agrupada, se requerirá la formación del oportuno estudio de detalle para ordenación del volumen de la edificación que sustituya a los bloques de vivienda colectiva previstos en el plan como uso dominante.

k) Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento de Paterna, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá establecer la obligatoriedad de redactar estudios de detalle con objeto de conservar en su emplazamiento original construcciones o estructuras de interés histórico-artístico o arqueológico.

l) Los estudios de detalle no podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que la haga compatible con el interés público y sea congruente con los principios generales del planeamiento.

4.- Los estudios de detalle deberán observar, en todo caso, las determinaciones del planeamiento de rango superior no mencionadas en los apartados anteriores y en especial las normas urbanísticas correspondientes a cada zona y las determinaciones en materia de protección.

5.- Los estudios de detalle no podrán comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras o de cesiones que resulten de lo previsto en el planeamiento de rango superior y en la legislación urbanística, aunque sí podrán ampliar la cuantía de dichas cargas cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos.

A estos efectos los estudios de detalle nunca podrán reducir el nivel de cargas que resulta de la aplicación del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo, independientemente de que se reduzca el aprovechamiento máximo previsto en el plan general mediante la nueva ordenación de volúmenes.

En este caso el exceso de aprovechamiento a computar, si lo hubiere, será la diferencia entre el que se deriva de la aplicación de los parámetros del plan general y el resultante de aplicar sobre la superficie reordenada el ochenta y cinco (85) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente."

De acuerdo con la aprobación de la a Modificación Puntual nº25 del PGOU, el artículo 204.3.b de las NNUU del PG vigente, se establece lo siguiente para la Zona de equipamiento docente (clave 35).

3.-Condiciones para la edificación:

a) Las condiciones para la edificación serán las de las zonas contiguas a su localización. En cualquier caso, los parámetros físicos a los que debe ajustarse la composición arquitectónica se incluirán en el intervalo que, tenga por límites al mínimo de los mínimos y máximo de los máximos de los asignados por estas normas a cada uno de aquellos.
b) En suelo urbano, cuando la ordenación de la zona con la que se identifique la de equipamiento docente, a efectos de determinación de las condiciones para la edificación, no sea adecuada para su implantación; podrá realizarse un estudio de detalle que ordene nuevamente los volúmenes de la edificación, atendiendo a las siguientes limitaciones:

1º El índice de edificabilidad neta de parcela que resultará por aplicación de la ordenación de las zonas contiguas, podrá aumentarse en 0,25 m²/m². C

2º Cuando los cuerpos edificados deban separarse de los lindes de parcela, la distancia mínima a estos será de 5'00 metros.

3º Se permitirá la composición de elementos singulares de altura reguladora máxima 50 por ciento superior a la que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el anterior apartado a) de este párrafo, ocupando una superficie máxima del 5 por ciento de la parcela.

4º Se podrá ampliar la ocupación de parcela en un 25% sobre lo previsto en la zona

1.6.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN PARA EL ESTUDIO DE DETALLE.

La ordenación urbanística de la manzana objeto del presente Estudio de Detalle (en adelante ED), viene regulada en los planos de Ordenación pormenorizada del PG de Paterna, aprobado definitivamente por la CTU el 15 de noviembre de 1990 (BOP 27-11-1990), así como en las correspondientes Normas Urbanísticas (Capítulos 3, 9 y 11), perteneciendo dicha manzana a la Zona de ordenación urbanística Unifamiliar Aislada (Clave 05) en Suelo Urbano, en la que se encuentra la parcela calificada como Equipamiento Docente (Clave 35)

a) Régimen urbanístico de aplicación

La parcela de referencia tiene como uso exclusivo del suelo el dotacional docente privado, adscribiendo dichos terrenos a la clave de ordenación 35 “Zona de equipamiento docente”, del PGOU, según expresa el siguiente artículo.

> ***Articulo 204***
> ***Zona de equipamiento docente (clave 35).***
>
> ***1.-Definición****:*
>
> *Zona determinada para la localización de equipamiento docente.*
>
> ***2.-Condiciones de uso:***
>
> *a) Uso dominante: Docente.*

b) Usos compatibles: Vivienda unifamiliar, actividad artesana, taller en categorías primera a cuarta, hospedaje, espectáculos y actividades de publica concurrencia, oficinas, aparcamiento garaje, deportivo en sus tres categorías, cultural, religioso y espacios libres y zonas verdes.

c) Usos incompatibles: Todos los demás.

d) Uso exclusivo: No se determina.

3.-Condiciones para la edificación:

a) Las condiciones para la edificación serán las de las zonas contiguas a su localización. En cualquier caso, los parámetros físicos a los que debe ajustarse la composición arquitectónica se incluirán en el intervalo que, tenga por límites al mínimo de los mínimos y máximo de los máximos de los asignados por estas normas a cada uno de aquellos.

b) En suelo urbano, cuando la ordenación de la zona con la que se identifique la de equipamiento docente, a efectos de determinación de las condiciones para la edificación, no sea adecuada para su implantación; podrá realizarse un estudio de detalle que ordene nuevamente los volúmenes de la edificación, atendiendo a las siguientes limitaciones:

1º El índice de edificabilidad neta de parcela que resultará por aplicación de la ordenación de las zonas contiguas, podrá aumentarse en 0,25 m²/m².

2º Cuando los cuerpos edificados deban separarse de los lindes de parcela, la distancia mínima a estos será de 5'00 metros.

3º Se permitirá la composición de elementos singulares de altura reguladora máxima 50 por ciento superior a la que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el anterior apartado a) de este párrafo, ocupando una superficie máxima del 5 por ciento de la parcela.

4º Se podrá ampliar la ocupación de parcela en un 25% sobre lo previsto en la zona.

4.-Condiciones de aplicación de los usos compatibles:

a) Los usos a los que se refiere el apartado b) del párrafo 2 de este artículo, ostentaran la condición de compatibles, en tanto se dispongan para su ejercicio al servicio del uso dominante o como parte integrante del mismo.

b) El uso vivienda unifamiliar se limitará a satisfacer la demanda de alojamiento de un solo empleado de los encargados del mantenimiento y custodia de las instalaciones para el ejercicio de los usos dominante y compatibles, cuando ello, resulte necesario.

c) Conforme a lo dispuesto en el párrafo 5 de la norma 285 de las de coordinación del planeamiento de los municipios integrantes del Consell Metropolita de L'Horta, el uso docente se determina incompatible con cualesquiera otros usos no públicos en el solar donde se ubique.

1.7. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

De acuerdo con Informe Ambiental aprobado por Decreto nº 3000 de Alcaldía del Ayuntamiento de Paterna, de fecha 28/09/2020, el ámbito de estudio forma parte de una parcela que se encuentra dentro de la zona protección y límite de edificación de la autovía A-7, por lo que el expediente deberá contar con informe favorable del Ministerio de Fomento para su aprobación, para lo cual, deberá solicitarse informe en la siguiente FASE DE PROCEDIMIENTO.

Afección en materia de Carreteras-Estatal.

Dicha afección se debe al trazado de la autovía A7, cuya titularidad ostenta el Ministerio de Fomento, siendo, por tanto, de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.
  (BOE nº 182, de 30 de Julio de 1988).
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
  (BOE, nº 228, de 23 de septiembre de 1994).

Las zonas de afección serán las siguientes:

Estas zonas de afección vienen reguladas por los siguientes artículos de Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento General de Carreteras**.

En la documentación gráfica del presente documento se detalla con exactitud las zonas de afección en materia de Carreteras presentes en el ámbito de actuación.

- Zona de Dominio Público (Art. 74 a 76 RD 1812/1994.
  Delimitada entre el límite de calzada y una línea paralela situada a 8,00 m de la anterior (esta última deberá ajustarse al correspondiente deslinde).

- Zona de Servidumbre (Art. 77 a 81 RD 1812/1994),
  Delimitada entre la Zona de Dominio Público y una línea paralela, situada a 25,00 m de la arista exterior de calzada más próxima.

- Zona de Afección (Art. 82 a 83 RD 1812/1994).
  Delimitada entre la Zona de Servidumbre y una línea paralela, situada a 100,00 m de la arista exterior de calzada más próxima.

- Línea límite de la edificación (Art. 84 a 87 RD 1812/1994).
  Se sitúa de forma paralela a 50,00m en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25,00 m en el resto de carreteras, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de calzada más próxima.

  No obstante, lo anterior, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100,00 m, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de calzada más próxima.

  El trazado y afecciones de la infraestructura viaria, aparece convenientemente reflejado en los Planos de Información y Ordenación del ED.

En València, a octubre de 2020

Por Jordi Soler i Giménez
Arquitecto redactor

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

El objeto del presente ED consiste en ordenar los volúmenes y el área ocupable por la edificación sobre rasante del equipamiento docente previsto en la manzana descrita anteriormente, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 204.3b de las NNUU del PG vigente, en virtud del cual, en Suelo Urbano y mediante un Estudio de Detalle, se pueden modificar los parámetros urbanísticos de la parcela docente (con las limitaciones reflejadas en el citado artículo), con el fin de conseguir una implantación más adecuada de dicho uso.

En este sentido, el desarrollo y crecimiento actual de dicha actividad docente requiere de la ampliación de sus instalaciones, en los términos establecidos en el mencionado artículo 204.3.b de las NNUU.

2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Siempre en concordancia y de modo congruente con las directrices del PGOU, en aras a posibilitar la implantación completa del desdoblamiento de líneas del Centro Educativo Escuela 2, se propone la modificación del planeamiento para definir la ordenación de los volúmenes edificatorios de la parcela edificable incluida en ese ámbito con el fin de que una vez finalizada la tramitación y aprobados ambos documentos de planeamiento (MpPG y ED) los responsables de Escuela 2 puedan proceder a la solicitud de licencia urbanística para la ejecución de las obras correspondientes a la construcción de la nueva ampliación correspondiente a la Fase 2 del desdoblamiento de líneas educativas consistente en un nuevo aulario de Educación primaria y nuevas instalaciones destinadas a comedor y cocina adecuadas a la nueva demanda estimada.

Las pautas adoptadas en la reordenación propuesta son, a grandes rasgos, incorporar nueva edificación de dos plantas que albergue la dotación complementaria de aulas destinada a educación Primaria, un nuevo de comedor y nueva instalación de cocina, así como espacios docentes comentarios.

Del mismo modo se propone incrementar en una altura adicional el cuerpo edificado existente ubicado en el borde meridional de la manzana. En la actualidad la edificación referida se desarrolla exclusivamente en planta baja, y pasaría con la presente propuesta a planta baja y una planta piso.

Los nuevos cuerpos edificados quedarían conectados con los anteriores y se ajustan a los parámetros urbanísticos del conjunto de la parcela, tales como ocupación de parcela, edificabilidad y separación a lindes.

Al respecto conviene precisar el alcance del concepto de Área de movimiento de la edificación, al constituir el parámetro que regula gráficamente la ordenación de volúmenes propuesta.

Se define el Área de movimiento de la edificación, como el ámbito de la parcela sobre el cual puede disponerse la edificación, sin perjuicio de poder disponer cuerpos volados o elementos salientes a partir del plano de dicha edificación.

Por otro lado, el estudio volumétrico de la manzana de forma conjunta, permite abordar globalmente los parámetros urbanísticos de aplicación, dentro de las limitaciones legales que establece al respecto la LOTUP.

Todo lo anteriormente expuesto aparece reflejado en el Plano O01 *Ordenación pormenorizada según Estudio de Detalle*.

2.3. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN

Los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna de aplicación en el ámbito del presente Estudio de Detalle son los siguientes y se justifica la adecuación de la propuesta volumétrica a continuación:

PGOU DE PATERNA
DISPOSICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Articulo 133
1.-Es planta baja la que ocupa el piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan estas normas.

2.-Siempre que las normas específicas de cada zona no la determinen, la altura libre mínima de la planta baja será la siguiente:

En el caso del volumen edificable previsto en el presente ED, se prevé:
Nuevo edificio de 2 plantas para educación primaria y comedor: El forjado tiene una altura libre de 3,50m y la altura hasta falso techo es de: 3,00m en aulas, y de 2,70m en espacios de circulación.

Articulo 139
En el tipo de ordenación por edificación aislada el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados y semicerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones a los lindes de parcela, se tendrán en cuenta los cerrados, los semicerrados y los abiertos.

En el caso del volumen edificable previsto en el presente ED
El tipo de ordenación es por edificación aislada.
Por tanto, los vuelos de los cuerpos salientes deben cumplir las condiciones arriba establecidas y computan para el cálculo de edificabilidad, en función de su condición de abierto, semicerrado y cerrado, y para la ocupación, en cualquier caso.

Articulo 140

1.-Son elementos salientes, los zócalos, rejas, pilastras, gárgolas, aleros, marquesinas, parasoles y cualesquiera otros que con carácter fijo sobresalen de la alineación de fachada, de la alineación interior o de los paramentos exteriores de la edificación, sin que puedan ocuparse o ser habitados.

En el caso del volumen edificable previsto en el presente ED:
Se disponen elementos salientes de los paramentos exteriores de la edificación, sin que puedan ser habitados.

Por encima de 2'70 metros, sobre la rasante oficial podrán disponerse elementos salientes cuyo vuelo máximo con respecto a la alineación de fachada se mantendrá inferior a 1'50 metros. En ningún caso, el vuelo de tales elementos salientes sobrepasara una línea ideal, interior a la acera a la que aquella resultara recayente, trazada a 0'60 metros del borde exterior de la misma.

En el caso del volumen edificable previsto en el presente ED:
El presente ED define el Área de movimiento de la edificación, como el ámbito de la parcela sobre el cual puede disponerse la edificación, sin perjuicio de poder disponer cuerpos volados o elementos salientes a partir del plano de dicha edificación, y siempre de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial, en su caso.

El vuelo máximo de los aleros de cubierta no superara en más de 0'10 metros al que en estas normas se determine para los cuerpos salientes en cada alineación de fachada o alineación interior.

En el caso del volumen edificable previsto en el presente ED:
No se prevén vuelos de aleros de cubierta.

La regulación de los elementos salientes no permanentes, tales como toldos, persianas, rótulos anuncios y cualesquiera otros que ostenten dicha condición será la que se contiene en la correspondiente ordenanza municipal en vigor en el momento de la aprobación de este plan.

En el caso del volumen edificable previsto en el presente ED:
No se prevén elementos salientes no permanentes de aleros de cubierta.

Articulo 141

1.-Son patios de luces los espacios no edificados situados dentro del volumen de la edificación, destinados a obtener iluminación y ventilación.

En el caso del volumen edificable previsto en el presente ED:
No se prevén patios de luces exteriores, por abrirse a espacios libres interiores de parcela.

En todo caso, será el proyecto constructivo, documento legal requerido para la obtención de las pertinentes licencias urbanísticas, de apertura y de funcionamiento de la actividad, el encargado de definir la envolvente edificatoria definitiva de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación de acuerdo al planeamiento general vigente.

CAPITULO IX.
ZONAS EN SUELO URBANO NO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DIFERIDO

La parcela objeto del proyecto resulta de la agrupación de 3 fincas registrales diferenciadas y colindantes. El suelo está calificado como CLAVE 35, equipamiento docente en entorno de CLAVE 5.

En el caso del volumen edificable previsto en el presente ED:
La edificación que se prevé tiene el objetivo permitir la ampliación del equipamiento DOCENTE, cuyo uso urbanístico tiene la condición de uso exclusivo en la totalidad de la parcela

PGOU DE PATERNA. SISTEMAS
Articulo 204 Zona de equipamiento docente (clave 35).

1.-Definición:
Zona determinada para la localización de equipamiento docente.

2.-Condiciones de uso:
a) Uso dominante: Docente.
b) Usos compatibles: Vivienda unifamiliar, actividad artesanal, taller en categorías primera a cuarta, hospedaje, espectáculos y actividades de pública concurrencia, oficinas, aparcamiento-garaje, deportivo en sus tres categorías, cultural, religioso y espacios libres y zonas verdes.
c) Usos incompatibles: Todos los demás.
d) Uso exclusivo: No se determina.

El uso del suelo de la parcela cuyo ámbito es el del ED, está calificado como CLAVE 35, uso DOCENTE exclusivo.

3.-Condiciones para la edificación:
a) Las condiciones para la edificación serán las de las zonas contiguas a su localización. En cualquier caso, los parámetros físicos a los que debe ajustarse la composición arquitectónica se incluirán en el intervalo que, tenga por limites al mínimo de los mínimos y máximo de los máximos de los asignados por estas normas a cada uno de aquellos.

En el caso del presente ED:
La edificación de la parcela objeto de planeamiento se regula por la Clave 05, *unifamiliar aislada*

b) En suelo urbano, cuando la ordenación de la zona con la que se identifique la de equipamiento docente, a efectos de determinación de las condiciones para la edificación, no sea adecuada para su implantación; podrá realizarse un estudio de detalle que ordene nuevamente los volúmenes de la edificación, atendiendo a las siguientes limitaciones:

1º El índice de edificabilidad neta de parcela que resultara por aplicación de la ordenación de las zonas contiguas, podrá aumentarse en 0,25 m²/m².

2º Cuando los cuerpos edificados deban separarse de los lindes de parcela, la distancia mínima a estos será de 5'00 metros.

3º Se permitirá la composición de elementos singulares de altura reguladora máxima 50 por ciento superior a la que corresponda por aplicación de lo dispuesto en el anterior apartado a) de este párrafo, ocupando una superficie máxima del 5 por ciento de la parcela.

4º Se podrá ampliar la ocupación de parcela en un 25% sobre lo previsto en la zona.

En el caso del presente ED:
Los terrenos incluidos en el ámbito del ED están clasificados como suelo urbano, y calificados como CLAVE 35.

El presente ED tiene el objetivo de reordenar los volúmenes y, de acuerdo con el presente artículo de las NNUU del PGOU se aplica el incremento de los parámetros de ocupación para dicho ámbito hasta alcanzar un valor máximo del 37,5% y de edificabilidad para dicho ámbito hasta alcanzar un valor máximo del 0,65m2t/m2s.

Las nuevas edificaciones que se implanten dentro del área de movimiento definido por el presente ED, se separan de los lindes de la parcela una distancia mínima de 5,00m.

El presente ED prevé la composición de elementos singulares de altura reguladora máxima 10,50m, 50 por ciento superior a los 7'00m de altura de cornisa máxima prevista, ocupando una superficie máxima de 50 m2, muy inferior a 538,45m2, valor máximo que resulta de aplicar el 5 por ciento de la superficie total de 10.769,18 m2 de la parcela.

En todo caso, será el proyecto constructivo, documento legal requerido para la obtención de las pertinentes licencias urbanísticas y de funcionamiento, el encargado de definir la envolvente edificatoria definitiva de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación.

4.-Condiciones de aplicación de los usos compatibles:
a) Los usos a los que se refiere el apartado b) del párrafo 2 de este articulo, ostentaran la condición de compatibles, en tanto se dispongan para su ejercicio al servicio del uso dominante o como parte integrante del mismo.
b) El uso vivienda unifamiliar se limitará a satisfacer la demanda de alojamiento de un solo empleado de los encargados del mantenimiento y custodia de las instalaciones para el ejercicio de los usos dominante y compatibles, cuando ello, resulte necesario.
c) Conforme a lo dispuesto en el párrafo 5 de la norma 285 de las de coordinación del planeamiento de los municipios integrantes del Consell Metropolita de L'Horta, el uso docente se determina incompatible con cualesquiera otros usos no públicos en el solar donde se ubique.

En el caso del presente ED:
El suelo perteneciente al ámbito de planeamiento está calificado como Zona de Equipamiento Educativo Privado (Clave 35*), con uso Docente exclusivo.

5.-Condiciones para la edificación especiales de la zona: NU-IV-35-209, -Centro de escolaridad gitana-.

En el caso del presente ED:
NO es de aplicación este apartado.

PGOU DE PATERNA. SECCION 5ª UNIFAMILIAR AISLADA (CLAVE 5)

Articulo 182 Definición:
Comprende las zonas tradicionalmente ocupadas por edificación de segunda residencia en el término municipal con implantación preferente de tipologías de vivienda unifamiliar aislada en el interior de la parcela.

Articulo 183 Tipo de ordenación:
La ordenación es por edificación aislada en parcela.

En el caso del presente ED:
la edificación prevista responderá a la tipología de edificación aislada

Articulo 185 Condiciones para la edificación:

1.-Condiciones de la parcela:
a) Superficie mínima: 500 metros cuadrados.

En el caso del presente ED:
La parcela urbana ámbito del presente instrumento de planeamiento cumple este requisito, siendo su superficie de 10.769,18 m2

b) Angulo mínimo formado por lindes contiguos: 45º

En el caso del presente ED:
La parcela urbana ámbito del presente instrumento de planeamiento cumple este requisito, siendo el ángulo mínimo 82º.

c) Longitud mínima de los lindes con el viario: 12'00 metros

En el caso del presente ED:
La parcela urbana ámbito del presente instrumento de planeamiento cumple este requisito, por ser una parcela de desarrollo rectangular con los lindes de mayor dimensión definidos a partir de la alineación a viario, se cumple en todos los casos y de manera holgada la longitud mínima del linde a viario

2.-Parámetros de la edificación:

En el caso del presente ED:
Se aplica del artículo 204.3b) en los terrenos incluidos en el ámbito del ED por estar clasificados como suelo urbano, y calificados como CLAVE 35.

El presente ED tiene el objetivo de reordenar los volúmenes y, de acuerdo con el dicho artículo de las NNUU del PGOU se aplica el incremento de los parámetros de ocupación para dicho ámbito hasta alcanzar un valor máximo del 37,5% y de edificabilidad para dicho ámbito hasta alcanzar un valor máximo del 0,65m2t/m2s.

c) Numero de plantas y altura reguladora máximas: dos plantas y siete (7) metros.

En el caso del presente ED:
La envolvente edificatoria que se define por el presente documento tiene una altura máxima de pretenda de 2 plantas y 7,00m de altura máxima de cornisa, con construcciones singulares con altura máxima reguladora de 10,50m y alcance muy inferior al máximo permitido del 5% de la superficie de parcela.

d) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima: se estará a lo dispuesto al respecto en el apartado -d- del párrafo 2 del artículo 181 anterior.

El presente ED establece como exigencia dicha condición.

e) Cuerpos y elementos salientes: Se permitirá toda clase de cuerpos y elementos salientes, con las únicas limitaciones a las que se refieren los artículos 139 y 140 anteriores y el apartado siguiente de este párrafo en el mismo sentido.

El presente ED establece un área de movimiento que no sobrepasa ni la distancia mínima a linde de parcela ni por tanto, no sobrepasa la alineación exterior de parcela.

Los vuelos o elementos salientes que en su caso el proyecto constructivo prevea, se deberán considerar en el cómputo de edificabilidad y de ocupación de acuerdo con los artículos antes mencionados.

Para el computo de la edificabilidad, los cuerpos volados o elementos salientes abiertos se consideran al 0%, los cerrados se consideran al 100% y los semicerrados se consideran al 50%

Para el computo de ocupación, la totalidad de cuerpos volados o elementos salientes se consideran al 100%.

f) Emplazamiento de la edificación en la parcela:
- *Al linde de la parcela con el viario: 5 metros.*
- *Al linde de la parcela con otros terrenos del dominio privado: 3 metros.*

El área de movimiento propuesta por el presente ED para la nueva edificación se ubica en la parcela de referencia de manera que su separación a linde de parcela con el viario siempre es igual o mayor a de 5 metros

PGOU DE PATERNA. Seccion 3ª Aparcamientos
Articulo 112

La dotación de plazas de estacionamiento que deberá contemplarse para la implantación del resto de usos pormenorizados que deben preverla, será la siguiente:
f) Uso docente: Una plaza por cada 40 plazas docentes en cualquiera de sus categorías.

El centro educativo actualmente se encuentra en fase de ampliación de las líneas docentes, desdoblando todas sus líneas educativas.

Dicha ampliación se ha estructurado en tres fases diferenciadas, cuyos requisitos edificatorios se vienen desarrollando en sendos proyectos constructivos diferenciados con fin de satisfacer las necesidades legales y docentes del centro.

El centro actualmente cuenta con 431 alumnos, y cuando se finalice el proceso de desdoblamiento en el curso de 2028-2029. El centro contará con 726 alumnos.

En la siguiente tabla se sintetiza para cada fase, con el número de alumnos para cada curso escolar:

	Curso escolar	E. INFANTIL	E.PRIMARIA	E.S.O.	E.E.	E.E.E.	TOTAL ALUMNOS
Actual	2016-2017	100	150	120	15	21	406
1a fase	2017-2018	125	150	120	15	21	431
INFANTIL	2018-2019	150	150	120	15	21	456
2a fase	2019-2020	150	175	120	15	21	481
PRIMARIA	2020-2021	150	200	120	15	21	506
	2021-2022	150	225	120	15	21	531
	2022-2023	150	250	120	15	21	556
	2023-2024	150	275	120	15	21	581
	2024-2025	150	300	120	15	21	606
3a fase	2025-2026	150	300	150	15	21	636
E.S.O.	2026-2027	150	300	180	15	21	666
	2027-2028	150	300	210	15	21	696
	2028-2029	150	300	240	15	21	726

Las plazas que se requerirían una vez completada y concluida la ampliación iniciada, son:

726 alumnos / 40 plazas = 19 plazas

Previa concesión de licencia en parcela adyacente ubicada en Carrer 578 núm. 1, cuya referencia catastral es 7586713YJ1778N0001BZ, Escuela 2 Cooperativa Valenciana titular del suelo incluido en el ámbito y del centro docente implantado en él, ha ejecutado un aparcamiento privado exterior no cubierto con una dotación de plazas muy superior al máximo requerido para la totalidad del proceso de desdoblamiento de niveles educativos. Dichas plazas ya han sido habilitadas

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Como ya se ha expuesto en la memoria informativa del presente documento, el ámbito del ED, se ve afectado por la regulación sectorial en materia de Carreteras de titularidad Estatal.

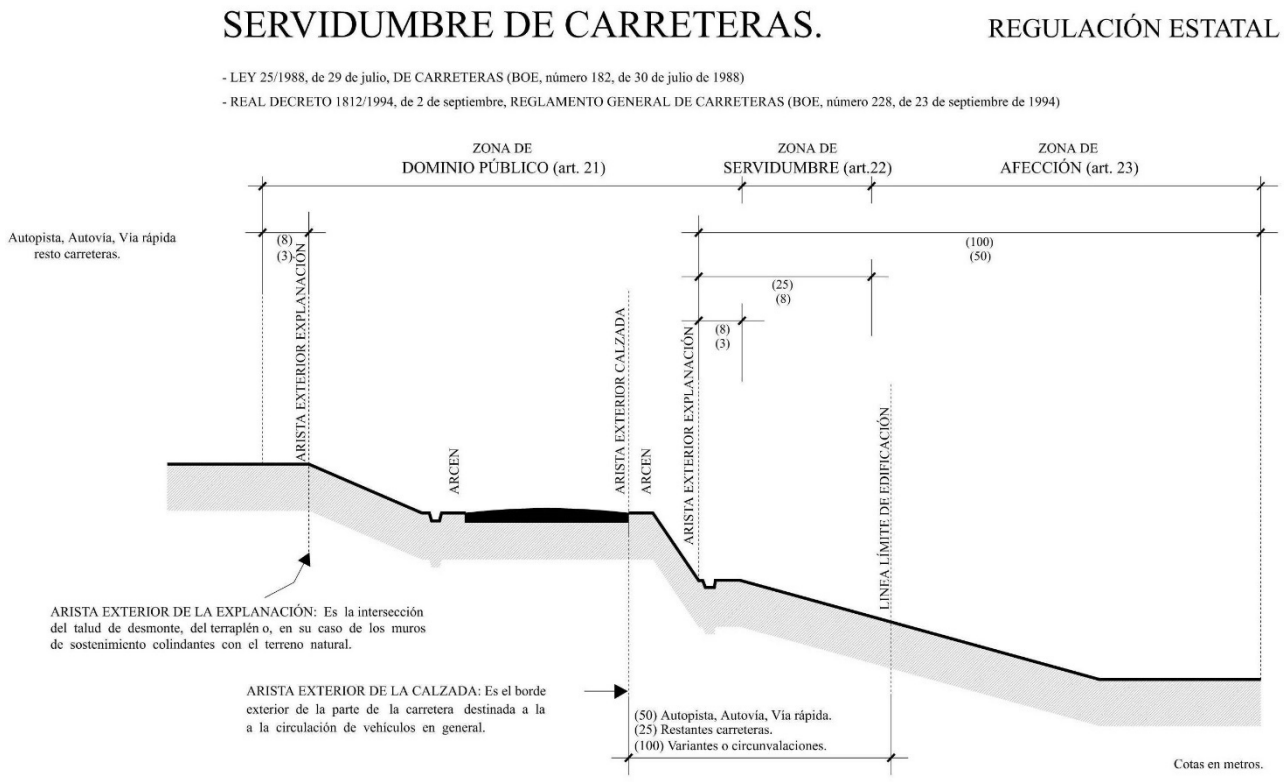
Afección en materia de Carreteras (Estatal).

Dicha afección se debe al trazado de la autovía A-7, cuya titularidad ostenta el Ministerio de Fomento. Al ser de titularidad estatal, dicha afección está regulada en:

- **En materia de Carreteras (Estatal)**

- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de **Carreteras**. (BOE, nº 182, de 30 de Julio de 1988).
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento General de Carreteras**. (BOE, nº 228, de 23 de Septiembre de 1994).

El trazado y afecciones de las infraestructura viaria aparecen convenientemente reflejado en los Planos que se adjuntan en el presente documento. En virtud de dicha regulación quedan establecidas las siguientes zonas de afección:



- Zona de Dominio Público (Art. 74 a 76 RD 1812/1994).
  Delimitada entre la arista exterior de la explanación y una línea paralela situada a 8,00 m de la anterior (esta última deberá ajustarse al correspondiente deslinde).

  Se entiende por *arista exterior de la explanación* como la intersección del talud de desmonte, del terraplén o, en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural o bien la arista exterior que define el extremo exterior de la cuneta). En el caso que nos ocupa se define a partir de los muros de sostenimientos existentes colindantes con el terreno natural.

Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afectada a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

El Reglamento General de Carreteras (en adelante RGC) concreta en mayor medida las limitaciones de uso (Art. 76.2, 3 y 4 RD1812/1994), al establecer que, en ningún caso, se autorizarán obras e instalaciones que puedan afectar a la seguridad de circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación. En la ZDP se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada, así como, excepcionalmente, la utilización del subsuelo para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general. En cualquier caso, estas obras o instalaciones se situarán fuera de la explanación de la carretera, salvo en los casos de cruces, túneles, puentes y viaductos.

- Zona de Servidumbre (Art. 77 a 81 RD 1812/1994).
  Delimitada entre la Zona de Dominio Público y una línea paralela, situada a 25,00 m de la arista exterior de la explanación. En la Zona de Servidumbre, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio competente.

- Zona de Afección (Art. 82 a 83 RD 1812/1994).
  Delimitada entre la Zona de Servidumbre y una línea paralela, situada a 100,00 m de la arista exterior de la explanación.

  Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio competente. Se permite por tanto la ejecución de obras que suponen un aumento de volumen de la construcción, siempre que cuenten con la autorización previa del Ministerio competente.

- Línea Límite de la Edificación (Art. 84 a 87 RD 1812/1994).
  Se sitúa de forma paralela a 50,00m en, autovías medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de calzada más próxima.

  Se entiende por *arista exterior de la calzada* como el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general, o lo que es lo mismo, la línea blanca del arcén más próximo.

  A ambos lados de las carreteras estatales se establece la Línea Límite de Edificación (en adelante LLE) desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

  Entre el borde exterior de la Zona de Servidumbre y la LLE no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

Conclusiones en relación con la Afección en materia de Carreteras

La parcela está afectada por los ámbitos siguientes derivados de la regulación sectorial estatal en materia de Carreteras.

- En la franja de suelo delimitada entre la zona de servidumbre y la Línea Límite de la Edificación
  se encuentra parte de la zona deportiva actualmente existente y cuyo ámbito con la ampliación que se pretende no se vería alterada ni por tanto afectada.

  En cualquier caso, se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles. Igualmente podrá autorizarse la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la Zona de Servidumbre y la LLE, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

- En la franja de suelo delimitada entre la Línea Límite de la Edificación y la zona de Afección
  El volumen edificado con el que se busca ampliar el Equipamiento Docente previsto por el PGOU de Paterna se ubica más allá del límite que define la Línea Límite de la Edificación.

  De este modo, y tal como establece la regulación sectorial, **la ejecución de obras que suponen un aumento de volumen de la construcción existente en la franja de suelo definida entre dicha LLE y la zona de afección debe contar con la autorización previa del Ministerio competente.**

El trazado y afecciones de ambas infraestructuras viarias, aparece convenientemente reflejado en los Planos de Ordenación del ED.

2.5. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

De acuerdo con DECRETO Nº 3000 de 28 de septiembre de 2020, por la que se aprueba el informe ambiental FAVORABLE relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Paterna de cambio de uso en parcela urbana de uso residencial en zona unifamiliar aislada (Clave 05) a uso dotacional escolar privado (Clave 35*); y simultáneo Estudio de Detalle, en este último se deben incluir *las consideraciones sobre el ruido ambiental que deba de cumplir la edificación a desarrollar en la parcela para ampliación del colegio.*

Según decreto de aprobación del Informe ambiental de referencia , El RUIDO es uno de los factores ambientales a analizar con detalle en el emplazamiento objeto de la Modificación Puntual y simultáneo Estudio de Detalle

A) Plan Acústico Municipal

Paterna no dispone de Plan Acústico municipal (PAM) aprobado. Si bien dicho municipio tiene la obligación de PAM desde el 30/11/2008

El municipio de Paterna no ha declarado ZONAS acústicamente Saturadas (ZAS), ni ha enviado a Conselleria competente en contaminación acústica propuestas de ZAS para su aprobación.

Paterna tampoco ha elaborado ni aprobado Mapas Estratégicos de Ruido (MER), ni cartografiado ni catalogado aglomeraciones con obligación de Plan de Acción.

El objetivo de la zonificación acústica que debía desarrollar el PAM de Paterna reside en la necesidad de disponer de las áreas acústicas definidas para poder realizar posteriormente los mapas de conflicto. Estos mapas de conflicto, muestra la superación de los objetivos de calidad acústica para cada tipo de área acústica establecida en la zonificación acústica propuesta. Para ello se superponen las isófonas obtenidas para cada periodo de evaluación con la zonificación acústica del término.

La Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica de la Generalitat Valenciana y en particular en su desarrollo reglamentario Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica define en su Anexo III el mapa acústico como la representación gráfica de los niveles de ruido existentes en el municipio, con objetos de analizarlos y aportar información acerca de las fuentes sonoras causantes de la contaminación acústica.

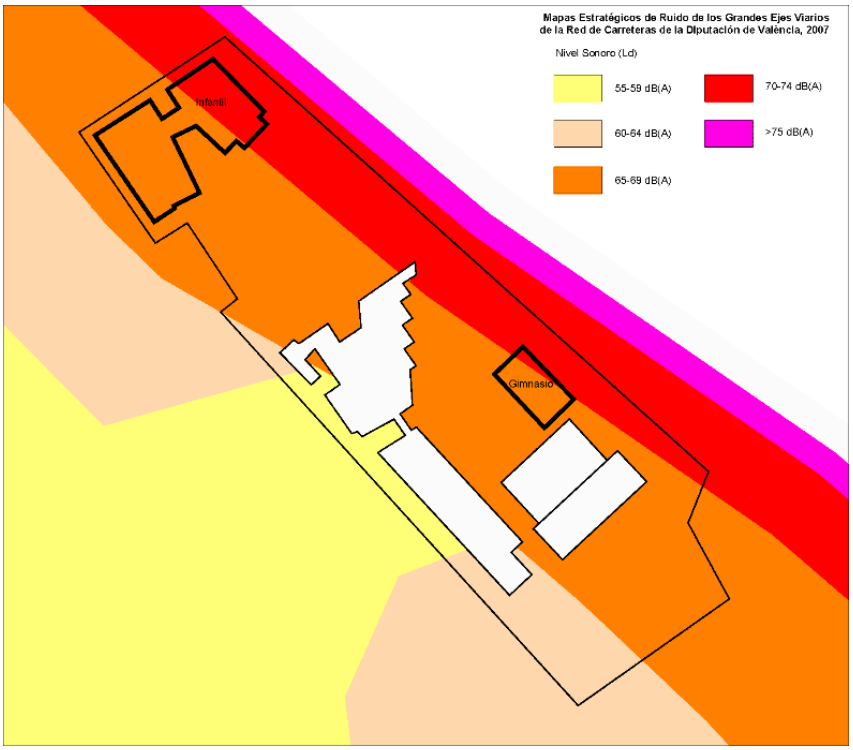
En consecuencia, con el fin de estimar la incidencia ambiental por la contaminación acústica existente en la actuación propuesta se incluyen mapas de niveles sonoros actuales (día/noche) y mapa de conflictos, es decir, de superación de los objetivos de calidad acústica de los grandes ejes viarios con el que limita la actuación, y cuyos mapas de ruido han sido elaborados por encargo de los titulares de las vías.

B) Mapa de ruido de grandes ejes de infraestructuras de transporte

Los valores de la zona se establecen a partir de los siguientes mapas de ruido:

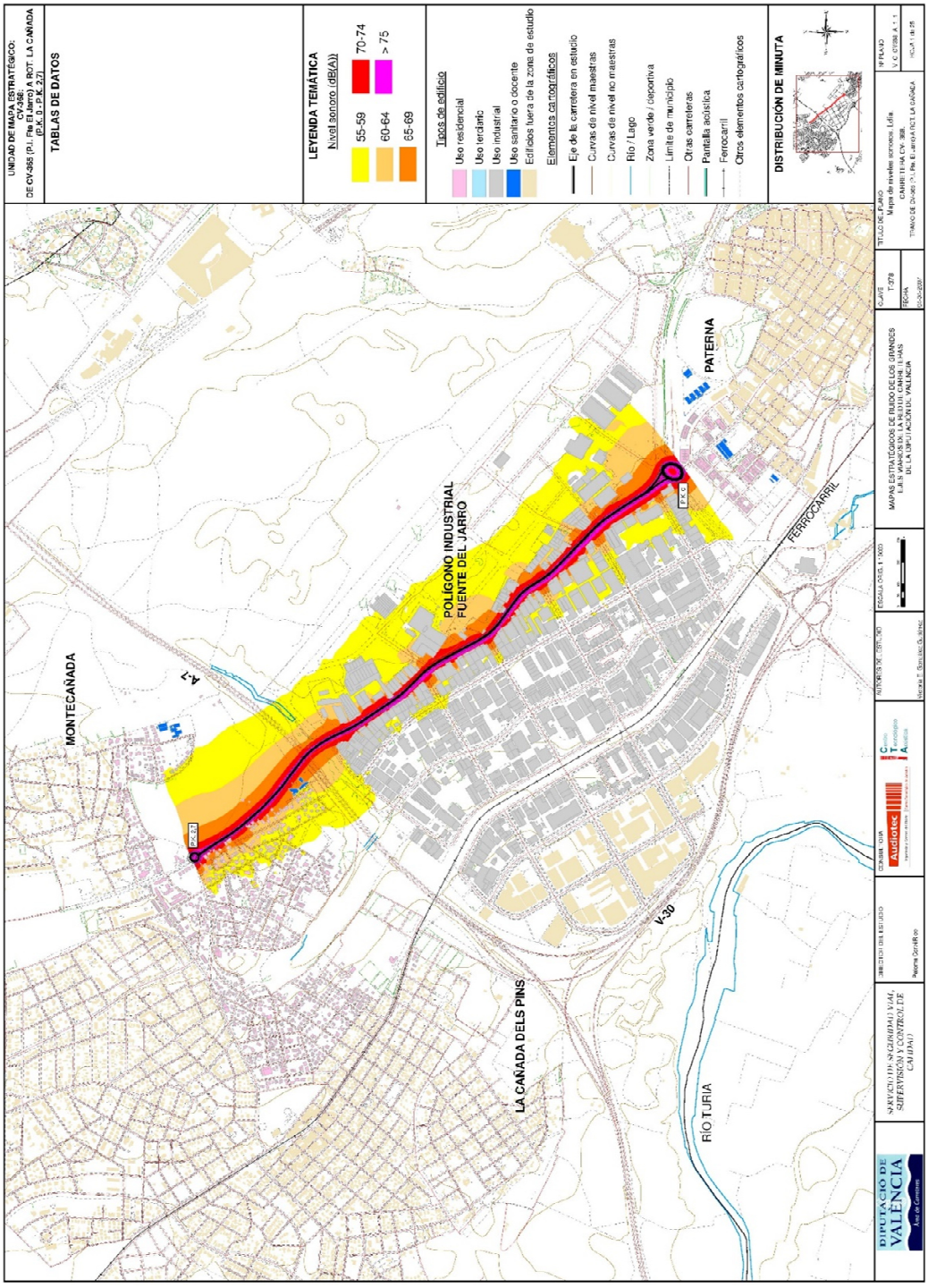
- *Mapa de niveles sonoros Ldía del Proyecto Mapas Estratégicos de Ruido de los Grandes Ejes Viarios de la Red de Carreteras de la Diputación de Valencia (Unidad de Mapa Estratégico CV-368: De CV-365 (P.I. Fte El Jarro) a Rot. La Cañada (P.K. 0 – P.K. 2,7), clave T-378, de fecha 04-04-2007, Nº de plano V_C_CV368_A_4_1 (Hoja 4 de 25)*

- *Mapa de niveles sonoros Ldía del Proyecto Mapas Estratégicos de Ruido de la Red de Carreteras del Estado, Segunda Fase (Unidad de Mapa 46_A-7N_2 (P.K. 479+720 – P.K. 527+910), clave EP4-E-222, de fecha 2013, Nº de plano 1 Mapa de Niveles Sonoros Lden (Hoja 4 de 7)*

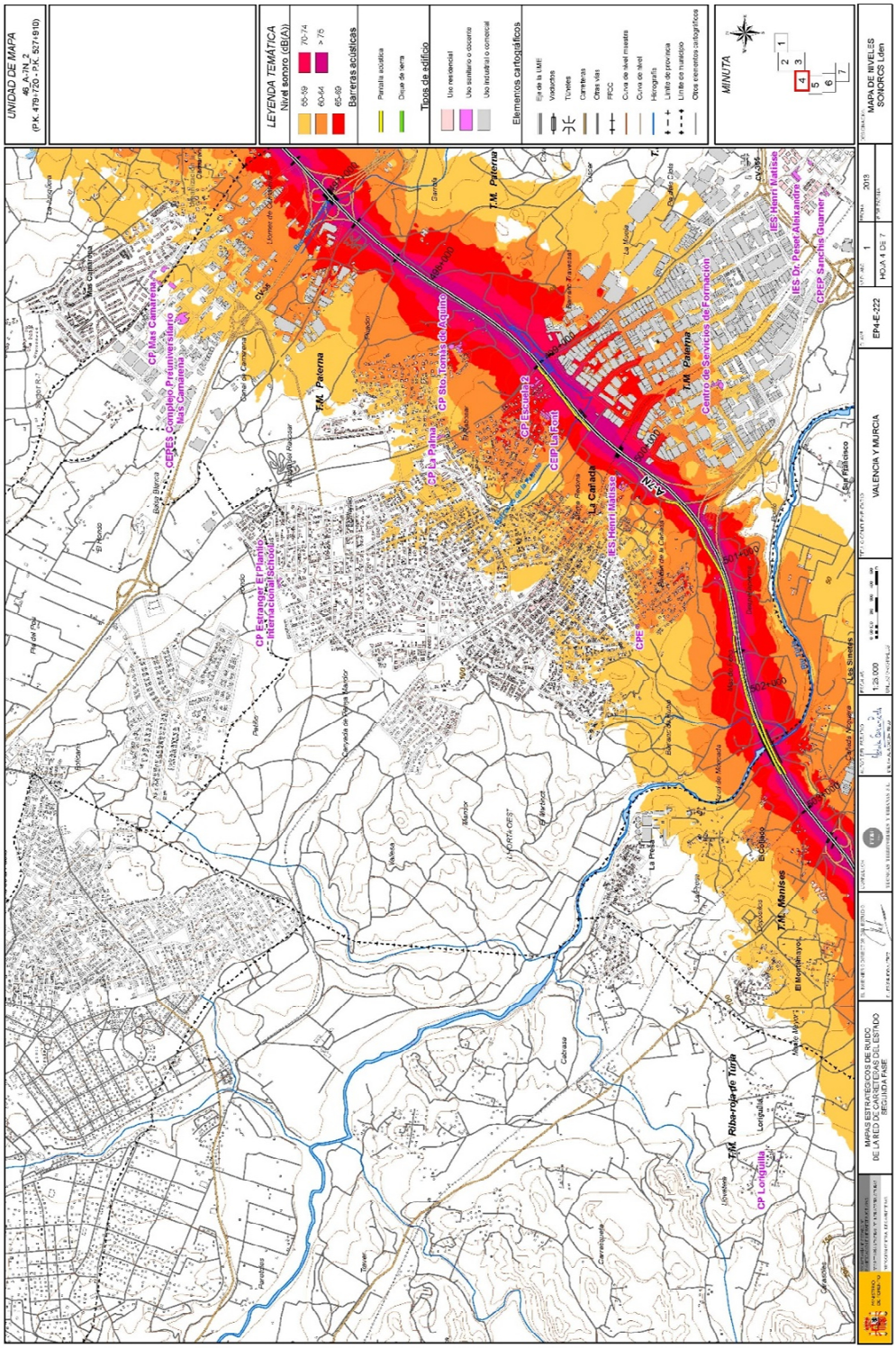

Mapas Estratégicos de Ruido de los Grandes Ejes Viarios
de la Red de Carreteras de la Diputación de València, 2007
Nivel Sonoro (Ld)
55-59 dB(A)
60-64 dB(A)
65-69 dB(A)
70-74 dB(A)
>75 dB(A)
Infantil
Gimnasio

Mapas Estratégicos de Ruido
de la Red de Carreteras del Estado, Segunda Fase, 2013
Nivel Sonoro (Lden)
55-59 dB(A)
60-64 dB(A)
65-69 dB(A)
70-74 dB(A)
>75 dB(A)
Infantil
Gimnasio

Mapa de niveles sonoros Ldía del Proyecto Mapas Estratégicos de Ruido de los Grandes Ejes Viarios de la Red de Carreteras de la Diputación de Valencia



Mapa de niveles sonoros Lden del Proyecto Mapas Estratégicos de Ruido de la Red de Carreteras del Estado



C) Determinaciones relativas

De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico presentado donde se analiza los mapas de ruido de los grandes ejes de infraestructuras de transporte, la A-7 (bypass) y la carretera Pla del Pou que muestran niveles sonoros en la parcela objeto de Modificación Puntual y simultáneo Estudio de Detalle superiores a 65 dbA.

Este nivel de ruido exterior es mucho mayor al que establece como criterio de calidad la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica en el Anexo II - tabla 1 (recepción exterior) y Anexo II- tabla 2 (recepción interior), por lo que el proyecto de obra el proyecto arquitectónico tendrá en cuenta estos niveles de ruido exterior para el diseño de sus cerramientos y medidas correctoras a adoptar en el diseño para la mejora de las condiciones acústicas, y el correspondiente proyecto de actividad deberá contener un estudio acústico de acuerdo con el art. 36 de la Ley 7/2002. Dicho aspecto se incorporará a la normativa de aplicación en las parcelas objeto del cambio de uso como condiciones de implantación.

2.6. RESUMEN NUMÉRICO. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS.

2.6.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN PREVIO AL ESTUDIO DE DETALLE

parámetros urbanísticos planeamiento MpPG

Manzana	Código	Uso	Sup. parc.	Ocupación		Sup. e. libre	Edificabilidad	
			m^2s	%	m^2s	m^2s	$m^2t/m2s$	m^2t
C/ 578, 2 Carretera del Pou 5	Clave 35 (ED)	Equipamiento Docente	7.243,53	37,50%	2.716,32	4.527,21	0,65	4.708,29
C/ 578, 12 C/ Carretera del Pou 9	Clave 35	Unifamiliar asilada Uso compatible Docente	1.604,11	30,00%	481,23	1.122,88	0,40	641,64
C/ 578, 14 C/ Carretera del Pou 11	Clave 35	Unifamiliar asilada Uso compatible Docente	1.921,54	30,00%	576,46	1.345,08	0,40	768,62
Total parcela 01			**10.769,18**					

2.6.2. CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN CON ESTUDIO DE DETALLE

parámetros urbanísticos planeamiento MpPG + ED

Manzana	Código	Uso	Sup. parc.	Ocupación		Sup. e. libre	Edificabilidad	
			m^2s	%	m^2s	m^2s	$m^2t/m2s$	m^2t
C/ 578, 2 Carretera del Pou 5	Clave 35 (ED)	Equipamiento Docente	7.243,53	37,50%	2.716,32	4.527,21	0,65	4.708,29
C/ 578, 12 C/ Carretera del Pou 9	Clave 35 (ED)	Equipamiento Docente	1.604,11	37,50%	601,54	1.002,57	0,65	1.042,67
C/ 578, 14 C/ Carretera del Pou 11	Clave 35 (ED)	Equipamiento Docente	1.921,54	37,50%	720,58	1.200,96	0,65	1.249,00
Total parcela 01			**10.769,18**	**37,50%**	**4.038,44**	**6.730,74**	**0,65**	**6.999,97**

2.6.3. ESTADO PREVIO AL ESTUDIO DETALLE.
PARÁMETROS URBANISITCOS DE LA EDIFICACION MATERIALIZADA EXISTENTE

parámetros urbanísticos Estado Actual (MpPG)

Subparcela	Código	Uso	Sup. parc. m²s	Ocupación %	Ocupación m²s	Edificabilidad m²t/m2s	Edificabilidad m²t
C/ 578, 2 Carretera del Pou 5	Clave 35 (ED)	Construcciónes previas			2.221,27		2.718,59
	Clave 35 (ED)	**Proyecto: Gimnasio**			**202,19**		**232,02**
	Clave 35 (ED)	**Desmontaje modulo prefabricado** Biblioteca			**75,00**		**75,00**
	TOTAL	**Equipamiento Docente**	**7.243,53**	**34,49%**	**2.498,46**	**0,42**	**3.025,61**
C/ 578, 12 C/ Carretera del Pou 9 C/ 578, 14 C/ Carretera del Pou 11	Clave 35 (MpPG)	Construcciónes previas			0,00		0,00
	Clave 35 (MpPG)	**Proyecto; Edificio ED. Infantil 2ºCiclo**			**800,70**		**742,99**
	TOTAL	**Equipamiento Docente**	**3.525,65**	**22,71%**	**800,70**	**0,21**	**742,99**

València, octubre de 2020

Por Jordi Soler i Giménez
Arquitecto redactor