ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA EL PANTIO INTERNACIONAL SCHOOL
C/231,233,238 URBANIZACIÓN EL PLANTIO, LA CAÑADA. PATERNA

PROMOTOR: LUCIA ORTEGA LLORCA

ARQUITECTOS: SOLEDAD CANDELA ALCOVER- JOSE E. MORTES MORENO

0. ANTECEDENTES.

El presente **ESTUDIO DE DETALLE** se propone como figura de Planeamiento adecuada para lograr los objetivos que se han señalado por la propiedad del total de la **manzana definida por las Calle 231,233, 238 de la urbanización El Plantío, la Cañada** termino municipal de Paterna y que representa Dña. Lucia Ortega Llorca, domiciliada en la Urb. El Plantío, c/ 238, núm. 36, con NIF 22860750-S.

1. SOPORTE NORMATIVO Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

En el Artículo 79 de la **LEY DEL URBANISMO VALENCIANO**, L.U.V. , Ley 16/2.005 de 30 de diciembre, se define la figura identificada como ESTUDIO DE DETALLE señalándose entre otros :

“se formularán para la áreas o los supuestos previstos en los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades equivalentes completas”

“tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda :

- a) el señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan General o Plan Parcial.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
- c) Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento.
- d) Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.

En la sección 9 del **REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**, Decreto 67 / 2.006 de 19 de mayo, además se añade:

En el Artículo 190. 5 se dice **“Podrán los Estudios e Detalle crear los nuevos viales o suelos dotacionales, tanto públicos como privados,** que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no trasladar ni reducir los previstos en el Plan.

En el punto 6 del mismo artículo se dice **“Los estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas, pero si entre parcelas diferentes de una misma manzana** , con acuerdo de los propietarios y dentro de los límites que a este fin se establezcan en el Plan General.

Así mismo, en el PGOU de Paterna en el art. 204, Zona de equipamiento docente (clave 35) y atendiendo a **LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº25 DEL PGOU** dice:

“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 de 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...”

3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE Y APLICABLE A LA MANZANA EQUIPAMIENTO DOCENTE.

De acuerdo con lo definido en el Plan General referido y base del presente Estudio de Detalle, resultan de aplicación:

CAPITULO 11: SISTEMAS

Artículo 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 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.

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 de 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:

- 1) El índice de edificabilidad neta de parcela que resultara por aplicación de las zonas contiguas, podrá aumentarse en 0,1 m²/m². **Con la modificación presente este valor pasa a ser de 0,25 m²/m² .**
- 2) Cuando los cuerpos edificados deban separarse de los lindes de la parcela, la distancia mínima a estos será de 5,00 metros.
- 3) 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.
- 4) Se podrá ampliar la ocupación de parcela en un 25% sobre lo previsto en la zona. **(AÑADIDO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°25 DEL PGOU) "**

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 limitara 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 compatible, 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.

*Estando calificadas las zonas contiguas a la localización de la manzana objeto del presente Estudio de Detalle como vivienda unifamiliar aislada, las condiciones de edificación son las que le corresponden a éstas.

Sección 5ª Unifamiliar aislada (clave 05)

Artículo 185

Condiciones para la edificación:

1.-Condiciones de la parcela:

- a) Superficie mínima: 500 metros cuadrados.
- b) Angulo mínimo formado por lindes contiguos: 45°
- c) Longitud mínima de los lindes con el viario: 12'00 metros
- d) No obstante lo dispuesto en los apartados a), b) y c) anteriores de este párrafo, se admitirá la disposición de edificación sobre parcelas que no reúnan las condiciones a los que estos se refieren cuando, resultando ello imposible, por requerir la ocupación de espacios reservados al uso o dominio publico, o de otras parcelas ya ocupadas por la edificación, no declarada en estado de ruina: aquellas, hubieran resultado de segregaciones anteriores a la aprobación provisional del plan general y así se hiciese constar, fehacientemente, ante la administración municipal. Ver normativa específica de estado de ruina.

2.-Parámetros de la edificación:

- a) Índice de edificabilidad neta de parcela: 0'4 metros cuadrados.
- b) Ocupación máxima de parcela por la edificación: 30 por ciento.
- c) Numero de plantas y altura reguladora máximas: dos plantas y siete (7) metros.
- d) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima:

REEMPLAZADO POR LA NORMATIVA COMPLEMENTARIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 40 DEL PGOU. SE PONE A CONTINUACION EL NUEVO TEXTO

.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la modificación es, por una parte, establecer una unificación en las definiciones de los conceptos básicos que forman parte de las normas urbanísticas de los planeamientos antes citados. Por otro lado, se pretende, muy especialmente, unificar el criterio de medición de la altura reguladora y la altura total, estableciendo una tabla unitaria para todo el conjunto del término municipal. Se aprovecha la ocasión para adaptar las alturas propuestas a las necesidades actuales de la construcción, como se expone a continuación.

.- ZONAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

La presente modificación será de aplicación en el USO RESIDENCIAL de todas las zonas del término municipal, y, por extensión, en los usos terciarios y dotacionales, así como en otros que se encuentren dentro de los compatibles en las zonas de uso dominante residencial.

.- MODIFICACION PUNTUAL

Por las razones expuestas anteriormente se propone:

1. La aplicación del Título II del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999) para todas las zonas del término municipal de Paterna de uso dominante residencial.

Es necesario realizar una aclaración con respecto a la diferente definición de planta ático en el Reglamento de Zonas y en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna. Según el reglamento, se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada.... Según el PGOU, la planta ático es una planta por encima de la última planta permitida por el planeamiento. Procede aclarar que la adaptación de la definición del reglamento de zonas no implicará mayor número de plantas que el establecido en la actualidad en los planos de ordenación. Es decir que la anotación de por ej. "IV" en los planos de ordenación del PGOU antes significaba cuatro plantas más ático y ahora pasa a significar cinco plantas entendiéndose como ático la última de ellas, en definitiva, el mismo número de alturas.

2. La unificación de las tablas de altura reguladora de los distintos planeamientos de uso dominante residencial en una sola.

La tabla de alturas reguladoras máximas es la siguiente:

Número de Plantas	Altura Reguladora	Altura de planta
PB	4,50	4,50
II	7,80	3,30
III	11,10	3,30
IV	14,40	3,30
V	17,70	3,30

VI	21,00	3,30
VII	24,30	3,30
VIII	27,60	3,30
IX	30,90	3,30
X	34,20	3,30
XI	37,50	3,30
XII	40,80	3,30

En correspondencia con la aclaración realizada en el número 1 anterior, y por facilitar la adaptación de los distintos planeamientos al reglamento de zonas, esta tabla debe aplicarse a la altura reguladora medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta que no sea ático.

Con respecto a la altura total, en la siguiente tabla se recogen las distintas soluciones contempladas en el planeamiento y el criterio de unificación propuesto, expresado en metros medidos sobre la altura reguladora expresada en la tabla anterior o la adoptada en proyecto, caso que esta sea menor.

En lo que respecta a las alturas de otros cuerpos de edificación y elementos técnicos de las instalaciones, se estará a lo dispuesto en cada uno de los planeamientos aprobados.

CRITERIOS DEFINITORIOS ALTURA TOTAL ZONAS RESIDENCIALES		
ZONA	PLANEAMIENTO EXISTENTE	CRITERIO PROPUESTO
Suelo Urbano no sometido a planeamiento diferido		
<u>Unifamiliar aislada</u> (Clave 05)	(art.185.2.d)(art.181.2d) PGOU "...el punto de mayor elevación, de los de cumbre , con respecto al punto de referencia, no supere los 8,00m" (nota: Altura cornisa 7m)	2m

Las edificaciones existentes que respeten el planeamiento anterior a esta modificación puntual no quedarán en situación de fuera de ordenación.

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.

Artículo 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.

Artículo 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.

2.-Se admitirá en planta baja, hasta 2'70 metros sobre la rasante oficial, la disposición de elementos salientes de vuelo inferior a 0,05 metros con respecto a la alineación de fachada, en tanto que el ancho de la acera que a la misma resultara recayente sea superior a 1'00 metro. Ver normativa específica de carteles.

3.-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.

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

5.-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. Ver normativa específica de carteles.

REEMPLAZADO POR LA NORMATIVA COMPLEMENTARIA B.O.P N°33 09/02/1994. SE PONE A CONTINUACION EL NUEVO TEXTO

f) Emplazamiento de la edificación en la parcela : La distancia mínima de la edificación principal, incluso de los cuerpos y elementos salientes a los lindes de la parcela que la contiene y a otras edificaciones será la siguiente:

1. Al linde de la parcela con el viario: 5 metros.
2. Al linde de la parcela con otros terrenos del dominio privado: 3 metros.
3. A otras unidades de edificación principal: 6 metros.
4. A otras unidades de edificación auxiliar: 3 metros.

EN LAS ZONAS "U-I-05 Unifamiliar aislada, U-I-04 Unifamiliar agrupada y Sectores 6 y 7" SE APLICARÁ LA NORMATIVA COMPLEMENTARIA B.O.P Nº301 19/12/2001. SE PONE A CONTINUACION EL TEXTO.

g.- Edificaciones auxiliares adosados a linde de parcela: :(solo Zonas U-I-05 Unifamiliar aislada, U-I-04 Unifamiliar agrupada y Sectores 6 y 7).

g.1.- Se deberá aportar autorización de las parcelas colindantes, expresada en el oportuno documento público.

g.2.- Emplazamiento edificaciones auxiliares en parcela:

1. A linde de parcela con viario: 5 metros.
2. A linde de parcela con otros terrenos de dominio privado: 0 m.

g.3.- Ocupación en parcela: Sin alterar parámetros generales.

g.4.- Edificabilidad: Sin alterar parámetros generales.

g.5.- Número máximo de edificaciones auxiliares en parcela:

1. Edificaciones auxiliares adosadas: 1.

g.6.- Desarrollo máximo de edificación auxiliar adosado a linde de parcela: 5 m.

g.7.- Superficie máxima de edificación auxiliar adosado a linde de parcela: 20 metros cuadrados.

g.8.- Altura máxima: 2,5 metros.

g.9.- Condiciones de las edificaciones auxiliares.

- 1.- Las edificaciones auxiliares que se adosen simultáneamente a lindes y edificación principal deberán ser abiertas.
- 2.- Las edificaciones auxiliares cerradas adosadas a la edificación principal deberán mantener los mismos retranqueos a lindes que la edificación principal.
- 3.- En edificaciones auxiliares aisladas, la separación mínima entre éstas y la edificación principal será de 1 metro.

NUEVO APARTADO AÑADIDO POR LA NORMATIVA COMPLEMENTARIA B.O.P N°33 09/02/1994.

h) Actuaciones conjuntas: Se admitirán actuaciones conjuntas de varias viviendas en una parcela, siempre que ésta cuente con una superficie mínima igual al producto del número de viviendas que se pretende construir por 500 metros cuadrados.

4. OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MANZANA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Superficie neta de la parcela **5.473,33 m².**

Aprovechamiento máximo equipamiento docente (0,4+0,25)m²/m²t : **3.557,66 m²t.**

Ocupación máxima de parcela **37,5%**

5. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

5.1. ANTECEDENTES.

Como consecuencia del Planeamiento aprobado en su día, la manzana la conforman dos parcelas:

P.1. de **4.584,53 m²** de suelo, con unas edificaciones destinadas a colegio Británico El Plantío construidas en planta baja, planta alta y sótano, y sus instalaciones deportivas, con un aprovechamiento de **2.387,83 m²** de techo, y una ocupación de parcela del 28,35%, quedando todavía edificabilidad por consumir.

P.2. que ocupa el resto de la manzana con una cabida de **888,80 m²** de suelo, da cabida a una vivienda unifamiliar aislada existente con planta baja, planta primera y garaje en edificación auxiliar, con **319,00 m²** de techo y una ocupación de parcela del 27,24%, quedando todavía edificabilidad por consumir.

5.2. OBJETIVOS.

Dada la circunstancia que las dos parcelas referidas pertenecen al promotor del presente Estudio de Detalle, al amparo de lo que la legislación atribuye a dicha figura es por lo que se define como objetivos:

1. Calcular y establecer la edificabilidad sobrante para la posible ampliación del colegio.

2. No se modifica ninguno de los parámetros de edificabilidad, aprovechamientos, número de plantas ni ordenanzas de aplicación.
3. por lo tanto **no se producen con respecto a terceros ningún tipo de perjuicio** sino todo lo contrario.

Se entiende que el aprovechamiento ocupado por la vivienda, se detrae del total asignado a las parcelas como aprovechamiento consumido.

Las secciones de los planos definen el continente volumétrico máximo que dará cabida, con las definiciones de futuros proyectos, al aprovechamiento máximo adjudicado a cada parcela, como se recoge en el cuadro resumen de cabidas y aprovechamientos adjunto y que en ningún caso podrá superar el total adjudicado por el Planeamiento.

Las edificaciones, en el resto de parámetros, se atenderán a la normativa y ordenanzas vigentes para la zona.

Se aportan, además de la presente memoria:

1. documentación del Plan General vigente en la zona.
2. cuadro resumen de cabidas y aprovechamientos.
3. plano de plantas y análisis comparado de edificabilidades.

En Valencia, octubre de 2.008.

Soledad Candela Alcover- José E. Mortes Moreno **arquitectos.**

Conforme la propiedad :

DATOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

CUADRO RESUMEN DE
CABIDAS USOS Y APROVECHAMIENTOS

PLANOS