

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
ALINEACIONES COLEGIO EL AVE MARÍA**

**INSTITUTO DE LAS RELIGIOSAS OPERARIAS DEL DIVINO MAESTRO-AVEMARIANAS**

Arquitectos

febrero de 2012

José H. Garrido Pérez  
Ángel Abad Melis

Conde de Altea, 41 46005-Valencia  
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441  
info@abadgarrido.es

## ÍNDICE

### **A PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.**

#### **1 Memoria informativa.**

- 1.0 Antecedentes y objeto.
- 1.1 Legislación aplicable.
- 1.2 Determinaciones del planeamiento.
- 1.3 Necesidad de la modificación.

### **B PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.**

#### **2 Memoria justificativa.**

- 2.1 Descripción de la modificación.
- 2.2 Justificación de la modificación.

#### **3 Síntesis estadística.**

#### **4 Planos.**

- I.0 Situación.
- I.1 Información. Planeamiento vigente. Calificación del suelo. Zonas de calificación. Serie B. Hoja 4E.
- I.2 Información. Planeamiento vigente. Estructura urbana. Serie C. Hojas 14 y 15.
- I.3 Información. Planeamiento en revisión. Red primaria viario. Plano O3-B. Hoja H2 de 4.
- O.1 Ordenación. Planeamiento modificado. Calificación del suelo. Zonas de calificación. Serie B. Hoja 4E.
- O.2 Ordenación. Planeamiento modificado. Estructura urbana. Serie C. Hojas 14 y 15.
- O.3 Ordenación. Planeamiento modificado. Estructura urbana.
- C.1 Cesiones de suelo.

## **1 MEMORIA INFORMATIVA**

---

## 1.0 Antecedentes y objeto.

El Instituto de las Religiosas Operarias del Divino Maestro - Avemarianas gestiona desde el 11 de marzo de 1910 el colegio El Ave María, sito en la manzana delimitada por la avenida Estación y las calles Canónigo Fenollera, Campamento y Senda Secanet (Benimámet); aprobado por Orden de 22 de agosto de 1975 por la que se aprueba la transformación y clasificación en Colegios no estatales de Educación General Básica de los centros que se indican (BOE de 30 de septiembre de 1975).

El plan general clasifica como suelo urbano la manzana en la que se localiza el colegio, con la calificación de sistema educativo - cultural (EC), asignándole unas concretas alineaciones que no concuerdan con los lindes de la parcela efectivamente destinada al uso educativo. La totalidad de la manzana así calificada tiene la consideración de *elemento protegido de uso dotacional*.

El documento de revisión simplificada del plan general, sometido a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de 24 de septiembre de 2010 (DOCV de 1 de octubre), actualmente en tramitación, modifica la alineación recayente a la avenida Estación (sistema general de transporte ferrocarril GTR-2) adaptándola al linde sur de la manzana, excepto en la esquina con la calle Senda Secanet.

El catálogo incorporado al citado documento de revisión simplificada, de conformidad con la disposición adicional quinta de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat; modificada por Ley 7/2004, de 19 de octubre y por Ley 5/2007, de 9 de febrero) contempla la iglesia existente en la parcela como bien de relevancia local y propone su entorno de protección.

La rehabilitación y la adaptación de las instalaciones actuales a las más recientes disposiciones en materia educativa (Real Decreto 132/2010, de 13 de febrero; que derogó al Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio) requiere el ajuste de las alineaciones de la manzana en la que se localiza el colegio.

El presente documento tiene por objeto modificar dichas alineaciones en el frente recayente a la calle Senda Secanet (ordenación pormenorizada), toda vez que la adaptación en el frente de la avenida Estación (ordenación estructural) ya se encuentra en tramitación, como se ha dicho.

## 1.1 Legislación aplicable.

La modificación de los planes está regulada, con carácter general, por el art. 94 de la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat) que establece que *“Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan”*.

El art. 81 de la Ley Urbanística determina que *“Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio.”*

El art. 223.5 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell), en referencia al art. 94 de la Ley Urbanística, establece que las modificaciones de los planes generales referidas únicamente a elementos de la ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.

El art. 90 de la Ley Urbanística establece que, cuando los planes parciales sean promovidos a instancia de particulares, no con motivo de un programa de actuación integrada, deberán ser sometidos a información pública en el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el art. 83.2.a) de la misma Ley. Dicho artículo establece que el órgano competente de la Administración que promueva la redacción del plan lo someterá de forma simultánea a los siguientes trámites.

- Información pública, por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Comunidad Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo,

el proyecto diligenciado del plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el ayuntamiento o ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.

- Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones, exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que ya se hubieran alcanzado previos acuerdos inter-administrativos. Excepto en este último caso, será preceptivo el informe de las consellerías competentes en educación y sanidad. El informe de la Consellería de Turismo, Cultura y Deporte se emitirá en los términos y condiciones establecidos por su legislación reguladora.
- Dictamen de cada uno de los municipios colindantes al que promueva el plan general.
- Informes de las empresas que gestionen o exploten infraestructuras de servicios declarados esenciales o de utilidad pública.

El art. 91 de la Ley Urbanística establece que el Ayuntamiento es el competente para la aprobación definitiva, una vez transcurrido el periodo de exposición pública, dado que la modificación no afecta la ordenación estructural.

El art. 48.4 del Reglamento de Paisaje (Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell) establece la exigencia adicional de tramitar un estudio de integración paisajística en supuestos como el presente.

En la medida en que el catálogo incorporado al documento de revisión simplificada del plan general, no está definitivamente aprobado, resulta de aplicación el art. 11 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, que establece un entorno transitorio de protección. Dicho entorno está constituido por el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con el mismo, incluyendo las fachadas que entran en contacto con los citados espacios públicos. Conforme a lo anterior, el ámbito de la presente modificación se localiza en el entorno transitorio de protección de la iglesia de El Ave María.

Puesto que la modificación afecta a un espacio libre, de acuerdo con los arts. 94.4 de la Ley Urbanística, se requiere previo informe favorable del Consejo Jurídico Consultivo.

## **1.2 Determinaciones del planeamiento.**

El municipio de Valencia dispone de un plan general municipal aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 diciembre 1988 (BOE de 14 de enero de 1989 y DOGV de 16 de enero de 1989); ratificado por acuerdo del Pleno del Consell de 30 de diciembre de 1988 (DOGV de 16 de enero de 1989, texto íntegro de las normas urbanísticas publicado en el BOP de 31 de octubre de 1998).

Desde su entrada en vigor el plan general ha sido modificado en numerosas ocasiones, habiéndose sometido a información pública el documento de revisión simplificada del mismo, referido exclusivamente a la ordenación estructural. De entre las distintas modificaciones debemos destacar la modificación - adaptación de las normas urbanísticas aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 14 de diciembre de 1994 (DOGV de 7 de febrero de 1994, texto íntegro de las normas urbanísticas publicado en el BOP de 11 de marzo de 1994); que dio una nueva redacción al apartado 3 del art. 6.76 de las normas urbanísticas.

A continuación se reproduce el contenido del citado apartado.

*Artículo 6.76 Condiciones específicas para los sistemas locales.*

*Apartado 3. Escolar. Podrá haber consulta previa en materia de intervención en centros docentes existentes antes de la aprobación del PGOU y/o de la aprobación del real decreto 1.004/91, en los siguientes términos:*

1. *Los interesados recabarán dictamen previo de la Comisión Informativa de Urbanismo para que precise la posibilidad de conceder licencia de intervención, obviando alguna de las condiciones impuestas en el artículo 6.76.3 hasta el límite que se contempla en el apartado 2, con los requisitos siguientes:*
  - a) *Deberá justificarse documentalmente que el colegio entró en funcionamiento con anterioridad a la aprobación del PGOU y/o el real decreto 1.004/91.*
  - b) *Deberá justificarse documentalmente la imposibilidad de cumplimiento de los requisitos mínimos, exigidos por la legislación vigente en materia educativa, con las instalaciones actuales del centro.*
  - c) *Deberá aportar resolución de la Dirección de Centros Escolares, sobre la adecuación de las edificaciones propuestas a los requisitos mínimos que, en cuanto a instalaciones, señala la legislación vigente para las distintas enseñanzas (artículo 6º real decreto 332/1992 sobre autorización de centros docentes privados, para impartir enseñanzas de régimen general no universitarias).*
  - d) *No deberá incurrir en situación de fuera de ordenación sustantivo, tal y como se define en la disposición transitoria novena de las N.U.*
2. *El límite máximo permitido se fijará en los siguientes parámetros:*
  - *Coefficiente ocupación de parcela: 50%.*
  - *Coefficiente edificabilidad neta: 2,2 m2t/m2s.*
  - *Número máximo de plantas: 6.*
3. *La consulta se instará acompañando justificantes administrativos del punto 1 y anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar, así como el estado actual del edificio.*

*El dictamen será evacuado con el visto bueno del alcalde o autoridad que haya que otorgar ulteriormente la licencia.*
4. *Cuando se pretende la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.*

El plan general prevé, al este de la parcela, con el carácter de ordenación pormenorizada, un vial de 30,00 m de anchura (calle Senda Secanet) con un espacio libre central de 10,00 m de anchura.

### **1.3 Necesidad de la modificación.**

#### **1.3.1 Situación actual.**

La parcela actualmente ocupada por el Instituto de las Religiosas Operarias del Divino Maestro - Avemarianas tiene una superficie de 1,26 ha sobre la que se localizan distintos edificios con los siguientes usos.

- Edificios docentes.

Edificio A	Aulas de enseñanza primaria en planta baja y parte de planta primera, con acceso independiente.
Edificio B	Aulas de enseñanza primaria y secundaria obligatoria.
Edificio D	Aula de geografía.
Edificio E	Aula de educación infantil.
Edificio F	Vivienda del conserje.
Edificio G	Aula de educación infantil.
Edificio H	Aulas de educación infantil.

- Edificios no docentes.

Edificio A	Residencia de la comunidad religiosa en parte de planta primera y plantas segunda y tercera, con acceso independiente.
Edificio A'	Residencia de la comunidad religiosa.
Edificio C	Iglesia El Ave María.
Edificio I	Trastero.
Edificio J	Contador de electricidad.
Edificio K	Contador de gas.

En lo relativo al uso docente, las instalaciones existentes son las siguientes.

- Instalaciones comunes para la totalidad del centro.

Edificio B	Despacho de dirección. Despacho de administración. Asociación de alumnos. Asociación de antiguos alumnos. Asociación de madres y padres de alumnos.
------------	---

Edificio F	Vivienda del conserje.
------------	------------------------

- Otras instalaciones comunes.

Edificio B	Sala polivalente. Cocina. Salón de actos.
------------	---

Edificio I	Trastero.
------------	-----------

- Instalaciones comunes para educación primaria y secundaria obligatoria.

Edificio B	Biblioteca. Sala de profesores. Despacho de orientación y coordinación. Gimnasio. Recreo parcialmente cubierto. Núcleos de aseos para alumnos y profesores en todas las plantas.
------------	---

Pista de balonmano.

- Instalaciones para segundo ciclo de educación infantil.

Edificio E	1 aula.
------------	---------

Edificio G	1 aula.
------------	---------

Edificio H	4 aulas. Sala multiusos. Núcleo de aseos para alumnos y profesores.
------------	---

- Instalaciones para educación primaria.

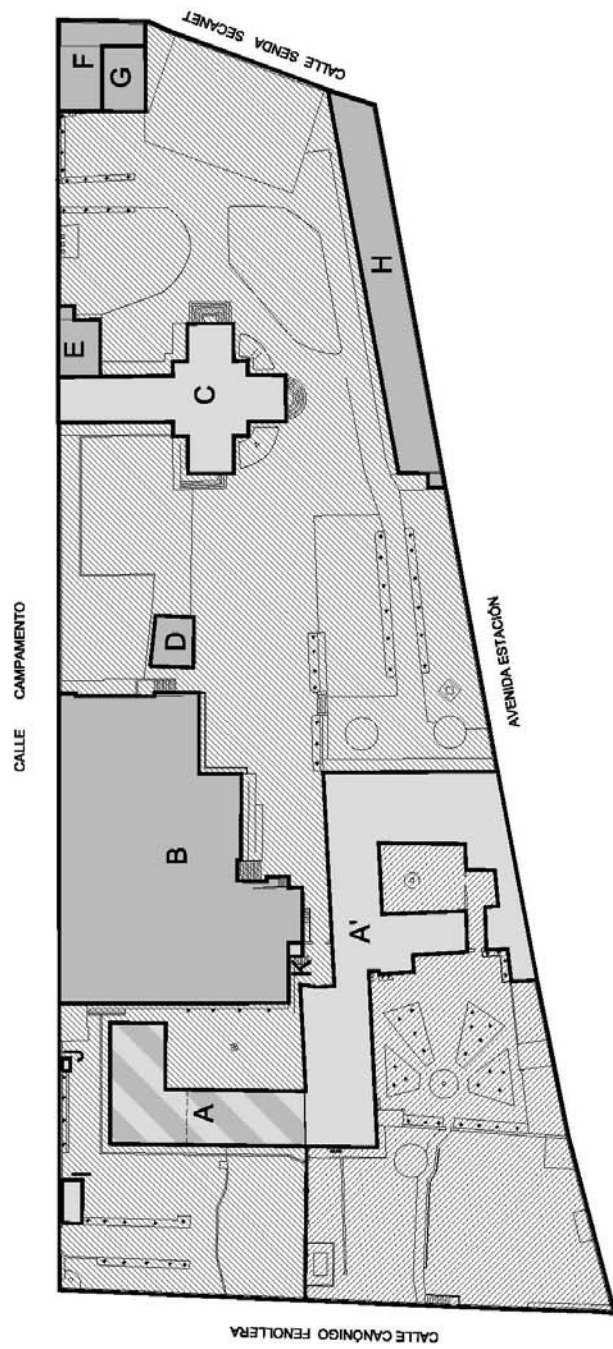
Edificio A      8 aulas.  
                    2 núcleos de aseos para alumnos y profesores.

Edificio B      4 aulas.  
                    Aula de usos múltiples.  
                    Aula de integración.

- Instalaciones para educación secundaria obligatoria.

Edificio B      8 aulas.  
                    Aula de integración.  
                    Aula de desdoblamiento.  
                    Aula de apoyo.  
                    Taller de tecnología.  
                    Aula de música.  
                    Aula de audiovisuales y plástica.  
                    Laboratorio.  
                    Aula de informática.





**SITUACIÓN ACTUAL**

EDIFICIOS DOCENTES	EDIFICIOS NO DOCENTES
<p>A - AULAS DE ENSEÑANZA PRIMARIA (EN PLANTA BAJA Y PARTE DE PLANTA 1) CON ACCESO INDEPENDIENTE</p> <p>B - AULAS DE ENSEÑANZA PRIMARIA Y SECUNDARIA OBLIGATORIA</p> <p>D - AULA DE GEOGRAFÍA</p> <p>E - AULA DE EDUCACIÓN INFANTIL</p> <p>F - VIVIENDA DEL CONSERJE</p> <p>G - AULA DE EDUCACIÓN INFANTIL</p> <p>H - AULAS DE EDUCACIÓN INFANTIL</p>	<p>A - USOS DE LA COMUNIDAD (EN PARTE DE PLANTA 1 Y PLANTAS 2 Y 3 COMPLETAS) CON ACCESO INDEPENDIENTE</p> <p>A' - USOS DE LA COMUNIDAD</p> <p>C - IGLESIA EL AVE MARÍA</p> <p>I - TRASTERO</p> <p>J - CONTADOR DE ELECTRICIDAD</p> <p>K - CONTADOR DE GAS</p>
<p>PATIO Y ZONAS DE JUEGO AL AIRE LIBRE</p>	<p>ESPACIOS AL AIRE LIBRE PARA USOS DE LA COMUNIDAD</p>

### 1.3.2 Intervención que se pretende.

La intervención que se pretende consiste en la construcción de tres nuevos edificios (L, M y N), la remodelación de los patios de educación infantil y primaria, la construcción de una pista polideportiva reglamentaria, la demolición de los edificios F, G y H y pequeñas intervenciones de adaptación de las actuales instalaciones.

El edificio L se destina al segundo ciclo de educación infantil en planta baja y parte de la planta primera. En el resto de la planta primera, con acceso independiente, se localizan instalaciones complementarias exigidas por la normativa para educación primaria. En segunda planta se proyecta un gimnasio, con sus vestuarios, destinado a ser utilizado por los alumnos de educación primaria y secundaria obligatoria.

El edificio M, se sitúa anejo al edificio B y acoge instalaciones comunes para el conjunto del centro así como el aula informática de educación secundaria obligatoria.

El edificio N se destina a vivienda del conserje.

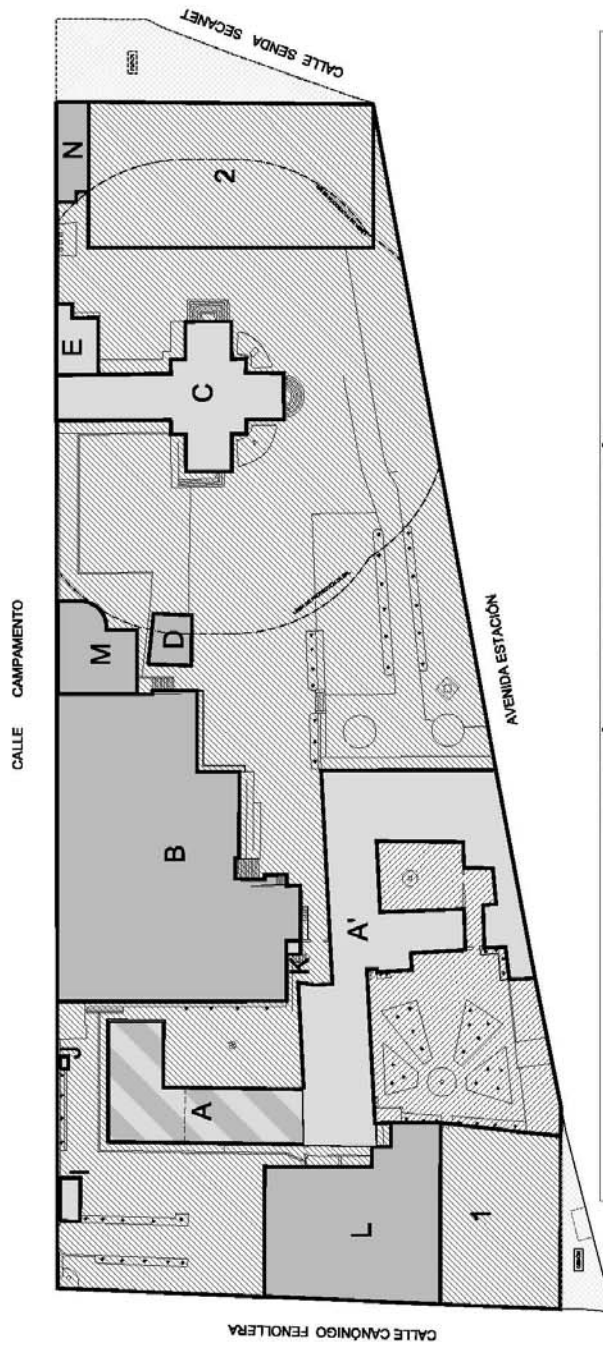
Junto a la calle Senda Secanet se proyecta una pista polideportiva reglamentaria de 22 x 44 m.

A continuación se pormenorizan las distintas actuaciones.

- Edificio A Ampliación de la superficie del aula número 4.
- Edificio B Eliminación de un aula de integración que se incorpora a la sala polivalente. Traslado de las asociaciones de alumnos, antiguos alumnos y madres y padres de alumnos al nuevo edificio M. Traslado de la biblioteca al nuevo edificio M y transformación en 2 aulas de doblamiento de educación primaria. Nueva aula de apoyo de educación secundaria obligatoria en tercera planta.
- Edificio D Edificio no afectado.
- Edificio E Traslado del aula de educación infantil al nuevo edificio L.
- Edificio F Traslado de las viviendas al nuevo edificio N y demolición.
- Edificio G Traslado del aula de educación infantil al nuevo edificio L y demolición.
- Edificio H Traslado de las aulas de educación infantil al nuevo edificio L y demolición.
- Edificio L 6 aulas de educación infantil.  
Aula de apoyo de educación infantil.  
Aula informática de educación infantil.  
Sala polivalente de educación infantil.  
2 tutorías de educación infantil.  
Despacho de la orientadora de educación infantil.  
Sala de profesores de educación infantil.  
2 aulas de apoyo de educación primaria.  
Aula de integración de educación primaria.  
Aula informática de educación primaria.  
Aula de música de educación primaria.  
Gimnasio para educación primaria y secundaria obligatoria.  
Núcleos de aseos para alumnos y profesores.
- Edificio M Aula informática de educación secundaria obligatoria.  
Biblioteca de educación primaria y secundaria obligatoria.

Sala polivalente de educación primaria y secundaria obligatoria.  
Taller para programas de cualificación profesional inicial de educación secundaria obligatoria.  
Asociación de madres y padres de alumnos.  
Asociación de alumnos.

- Edificio N Vivienda del conserje.



**SITUACIÓN TRAS LA INTERVENCIÓN**

EDIFICIOS DOCENTES	EDIFICIOS NO DOCENTES
<ul style="list-style-type: none"> <li>A - AULAS DE ENSEÑANZA PRIMARIA (EN PLANTA BAJA Y PARTE DE PLANTA 1) CON ACCESO INDEPENDIENTE</li> <li>B - AULAS DE ENSEÑANZA PRIMARIA Y SECUNDARIA OBLIGATORIA</li> <li>D - AULA DE GEOGRAFÍA</li> <li>L - NUEVO, AULAS DE EDUCACIÓN INFANTIL Y SUS AULAS AUXILIARES EN PLANTA BAJA, AULAS AUXILIARES DE ENSEÑANZA PRIMARIA EN PLANTA 1 GIMNASIO EN PLANTA SEGUNDA</li> <li>M - NUEVO, AULAS AUXILIARES COMUNES DE ENSEÑANZA PRIMARIA Y SECUNDARIA ESPACIOS PARA USO GLOBAL DEL CENTRO</li> <li>N - VIVIENDA DEL CONSERJE</li> <li>1 - PATIO INDEPENDIENTE DE ENSEÑANZA INFANTIL</li> <li>2 - PISTA POLIDEPORTIVA 22x44 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A - USOS DE LA COMUNIDAD (EN PARTE DE PLANTA 1 Y PLANTAS 2 Y 3 COMPLETAS) CON ACCESO INDEPENDIENTE</li> <li>A' - USOS DE LA COMUNIDAD</li> <li>C - IGLESIA EL AVE MARIA</li> <li>E - TRASERO</li> <li>I - MOVIMIENTO AVEMARIANO</li> <li>J - CONTADOR DE ELECTRICIDAD</li> <li>K - CONTADOR DE GAS</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>1 - PATIO INDEPENDIENTE DE ENSEÑANZA INFANTIL</li> <li>2 - PISTA POLIDEPORTIVA 22x44 m</li> <li>PATIO Y ZONAS DE JUEGO AL AIRE LIBRE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIOS AL AIRE LIBRE PARA USOS DE LA COMUNIDAD</li> <li>CESIONES AL AYUNTAMIENTO</li> </ul>

## **2 MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

## 2.1 Descripción de la modificación.

El ámbito afectado tiene una superficie de 9.920,17 m<sup>2</sup>.

La modificación que se propone tiene por objeto el ajuste de las alineaciones de la manzana en el frente recayente a la calle Senda Secanet, que pasa de una anchura de 30,00 m, con un espacio libre central de 10,00 m, a una anchura de 20,00 m. De esta forma se viabiliza la implantación de la pista polideportiva exigida, sin pérdida de capacidad de la red viaria afectada. La superficie destinada a equipamiento escolar se incrementa en 383,75 m<sup>2</sup>. Esta determinación tiene el carácter de ordenación pormenorizada, de acuerdo con los arts. 37.1.c de la Ley Urbanística y 120.1.c del Reglamento de Ordenación y Gestión.

No es objeto del presente documento la modificación de la alineación relativa a la avenida Estación que se contempla en la revisión del plan general en tramitación, debido a su carácter de ordenación estructural, por afectar a la red primaria.

Como consecuencia de la modificación se elimina un espacio libre de 363,91 m<sup>2</sup> y se reduce la superficie de la calle Senda Secanet en 19,84 m<sup>2</sup>, asumiendo el Instituto de Religiosas Operarias del Divino Maestro - Avemarianas los siguientes compromisos adicionales.

- Cesión al Ayuntamiento de Valencia, libre de cargas, de la superficie de su propiedad necesaria para la total apertura de la calle Senda Secanet, que asciende a 393,60 m<sup>2</sup>, de los cuales 369,27 m<sup>2</sup> se ceden con motivo de redefinición de la alineación del citado vial y los restantes 24,33 m<sup>2</sup> con ocasión del establecimiento de la alineación a la avenida Estación.
- Cesión al Ayuntamiento de Valencia, libre de cargas, de la superficie de su propiedad necesaria para la apertura de la avenida Estación, en la esquina con la calle Canónigo Fenollera, según la alineación que para dicha avenida establecerá el documento de revisión del plan general en tramitación, con una superficie de 138,05 m<sup>2</sup>.
- Urbanización, con ocasión del otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación para la construcción de la pista polideportiva y la vivienda del conserje, del ámbito vial al servicio de la parcela en el frente de la calle Senda Secanet, en los términos establecidos en el art. 3.45 de las normas urbanísticas del plan general. Este compromiso de urbanización simultánea a la edificación se refiere a la totalidad de los servicios urbanísticos precisos para que la parcela adquiera la condición de solar, tal como se define éste en el art. 11 de la Ley Urbanística.

## 2.2 Justificación de la modificación.

La modificación que se pretende resulta imprescindible para que las actuales instalaciones docentes queden completamente adaptadas a lo establecido en el Real Decreto por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria (Real Decreto 132/2010, de 13 de febrero, del Ministerio de Educación) manteniendo el perfil docente actual y haciendo viable, en definitiva, la continuidad del centro.

Se justifica la modificación de alineaciones por los siguientes motivos.

- Influencia del entorno del bien de relevancia local.

La parte de la parcela ajustada a las alineaciones establecidas por el planeamiento vigente se califica como *elemento protegido de uso dotacional*.

La iglesia El Ave María tiene la consideración de bien de relevancia local, de acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y, en consecuencia, hasta su definitiva inclusión en el correspondiente catálogo de bienes y espacios protegidos resulta de aplicación el entorno transitorio de protección definido en el art. 11 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell establecido como *“el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públi-*

*cos colindantes con el mismo incluyendo las fachadas que entren en contacto con dichos espacios públicos.”*

El catálogo incorporado al documento de revisión simplificada del plan general contempla la iglesia existente en la parcela como bien de relevancia local y establece su entorno de protección que *“se limita al cuerpo de la iglesia y un área alrededor de la edificación protegida, equidistante de las fachadas 25 m, que permanecerá como espacio libre sin edificar, preferiblemente con uso ajardinado.”*

Las anteriores protecciones obligan a liberar de edificación el suelo del entorno de la iglesia, por lo que las nuevas edificaciones solo pueden ubicarse en el lado oeste de la parcela o sobre suelo calificado como red viaria, al este de la misma (calle Senda Secanet), según las alineaciones del plan general vigente, justificándose por dicho motivo la necesidad de modificar el planeamiento.

- Ensanchamiento de la senda Secanet.

Actualmente el vial situado al este del ámbito tiene una anchura aproximada de 7 m. Su ensanchamiento exige la demolición de las viviendas del capellán y del conserje del colegio, situadas sobre suelo calificado como red viaria y espacio libre. La presente modificación garantiza la cesión y urbanización de un vial de 20 m de anchura (calle Senda Secanet) y permite la reubicación de dichas viviendas sobre suelo apto, sin afectar al entorno de protección de la iglesia. La anchura propuesta es superior a la de la calle Joaquín Marín, de la que es prolongación, y a la del tramo consolidado de la propia calle Senda Secanet, al sur del ámbito de intervención.

La modificación del planeamiento supone una mejora de la red viaria de Benimàmet cuya necesidad se ha hecho más evidente una vez se han eliminado las vías del ferrocarril metropolitano, que ahora discurren en subterráneo al sur de la manzana del colegio.

- Exigencia de una pista polideportiva.

El art. 3.3 del citado Real Decreto 132/2010 establece que *“los centros docentes que impartan la educación primaria, la educación secundaria obligatoria y/o el bachillerato deberán contar, además, con un patio de recreo parcialmente cubierto, susceptible de ser utilizado como pista polideportiva, con una superficie adecuada al número de puestos escolares. En ningún caso será inferior a 900 metros cuadrados.”* La Normativa Básica de Instalaciones Deportivas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, elaborada por la Conselleria de Turismo, Cultura y Deporte, exige para la pista polideportiva unas dimensiones de 22 x 44 m (968,00 m<sup>2</sup>) que sólo permiten la localización de la misma en el entorno del bien de relevancia local, sobre el trazado previsto por el plan general para la ampliación de la calle Senda Secanet.

- Aulas de educación infantil fuera de ordenación.

Las actuales aulas de educación infantil, situadas en el edificio H, requieren intervenciones sobre su estructura que no pueden realizarse por encontrarse fuera de ordenación, al estar afectadas por la alineación vigente de la avenida Estación y –además– en el entorno de protección del bien de relevancia local, según establece la ficha del catálogo; lo que exige su traslado a obra ubicación que no se encuentre en dicho entorno.

- Patio de juego de educación infantil.

Las nuevas instalaciones de educación infantil, de acuerdo con el art. 6.c) del Real Decreto 132/2010, requieren un patio de juego que debe emplazarse en la parte de la parcela afectada por el trazado de la avenida Estación, debido a la actual distribución de los inmuebles docentes que impiden compatibilizar éste con el de educación primaria, por las molestias que se ocasionarían a la actividad docente en las aulas de primaria recayentes al mismo; y por la propia edad de los alumnos del segundo ciclo de educación infantil (entre 3 y 5 años) que impide una situación más alejada, como consecuencia de los desplazamientos que exigiría.

- Inadecuación del actual gimnasio.

El actual gimnasio, localizado en planta baja del edificio B es insuficiente para cubrir las necesidades del centro y, además, no tiene la altura necesaria por lo que se requiere la construcción de uno nuevo.

Se pretende –en definitiva– introducir un ajuste mínimo en las alineaciones de la manzana, que permita la continuidad de la actividad docente, sin pérdida de funcionalidad de la red viaria.




### **3 SÍNTESIS ESTADÍSTICA**

---

### 3. Síntesis estadística.

	Plan general vigente		Plan general modificado	
	Superficie $m^2_s$	Edificabilidad $m^2_t$	Superficie $m^2_s$	Edificabilidad $m^2_t$
Equipamiento EC (Sistema local educativo cultural)	9.167,27	20.167,99	9.551,02	21.012,24
Red viaria RV-4	735,78	0,00	715,94	0,00
Espacio libre EL	363,91	0,00	0,00	0,00
Total ámbito	10.266,96	20.167,99	10.266,96	21.012,24

Valencia, febrero de 2012  
El equipo redactor,



Fdo.: José H. Garrido Pérez  
Ángel Abad Melis