



AJUNTAMENT DE VALENCIA  
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se envió a INFORMACION PUBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.

Pleno de fecha 24 NOV 2000

Valencia 13 DIC 2000

EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA  
EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA  
DE PROPIEDAD MUNICIPAL DELIMITADA  
AL NORTE, POR LA C/GREGORIO GEA,  
AL SUR, POR LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES,  
AL ESTE, POR C/RICARDO MICÓ Nº 5 Y  
AL OESTE POR EL ELDIFICIO DE CONSULTAS EXTERNAS  
DEL INSTITUTO VALENCIANO DE ONCOLOGÍA (IVO)**

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Marzo de 2001  
Valencia, 1 ABR 2001  
El Secretario General.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, sellado y diligenciado de aprobación provisional, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 4 de julio de 2001.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Valencia, noviembre 2.000

I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- Antecedentes.

Con fecha 1 de julio de 1.998, D Antonio Llombart Bosch como Presidente de la FUNDACIÓN INSTITUTO VALENCIANO DE ONCOLOGIA y en representación de dicha entidad formuló solicitud al Ayuntamiento de Valencia para que se suscribiera un convenio al objeto de tramitar de oficio una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana y que se otorgara una cesión gratuita de una parcela de nueva clasificación urbanística con destino específico a investigación y asistencia hospitalaria del cáncer adscrito a la F.I.V.O. que justificaba la necesidad de ampliar sus actuales instalaciones. Se acompañaba la solicitud de un borrador de Convenio y de una documentación de planeamiento urbanístico de la pretendida modificación del P.G.O.U.

Después de diversos trámites y gestiones en el expediente 518/98 del Servicio de Planeamiento que trae causa en dicha solicitud y documentación complementaria, con fecha 28 de julio de 2.000, la Comisión de Gobierno aprueba por unanimidad el Dictamen adoptado también por unanimidad en la Comisión Informativa de Urbanismo en su sesión de fecha 24 de julio de 2.000.

El Dictamen aprobado en la Comisión de Gobierno (28 de julio de 2.000) dice literalmente así:

*“Vista la Moción conjunta presentada por los Ilmos. Sres. Tenientes de Alcalde Don Alfonso Grau y Don Miquel Domínguez, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:*

*Que se inicien por el Servicio de Planeamiento los trabajos relativos a la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de la parcela de propiedad municipal delimitada, al Norte, por la C/ Gregorio Gea, al Sur, por la Estación de Autobuses, al Este, por C/ Ricardo Micó nº 5, y, al Oeste, por el edificio de consultas externas del Instituto Valenciano de Oncología (I.V.O.), con el fin de posibilitar la ampliación del I.V.O. al objeto de instalar la técnica de Tomografía por Emisión de Positrones (TEP), y ello como trámite previo a la cesión gratuita de dicha parcela al I.V.O.” (Expte. 518/98).*

## 2.- Justificación .

Constituye la Asistencia Sanitaria y Hospitalaria una manifestación del derecho a la salud que requiere inexcusablemente la adecuada previsión en el Planeamiento Urbanístico que permita el emplazamiento y desarrollo de los Centros en lo que deba de prestarse dicha Asistencia. En el entorno de la Asistencia Hospitalaria y con carácter previo a la misma pero redundado en la mejor satisfacción del derecho, debe situarse la investigación científico-médica. Indisociable la una de la otra en el caso de una enfermedad tan terrible como es el cáncer.

El IVO es una fundación benéfica, privada, de carácter asistencial y sin ánimo de lucro. Creado por la Asociación Española Contra el Cáncer, su fin prioritario es la lucha contra el cáncer a través de la docencia, la investigación y la asistencia, preventiva y curativa.

El IVO fue constituido en 1.978 mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Joaquín Sapena Tomás el 16 de marzo, con el nº 732 de su protocolo. Desde su fundación, ha desarrollado una intensa actividad contándose en la actualidad, en sus edificios sitos en C/ Beltrán Báguena nº 8 y 19 con los servicios de Oncología Médica, Oncología Radioterápica, Cirugía, Ginecología, Dermatología, Urología, Otorrinolaringología, Radiodiagnóstico, Hematología, Anestesia-Reanimación, Laboratorio y Unidad de Medicina Intensiva. Se dispone de 196 camas y 33 consultas externas.

El IVO desarrolla en nuestra ciudad una actividad impagable e insustituible requiriéndose que desde el Planeamiento Urbanístico se garantice las condiciones que permitan asegurar el mantenimiento y aun desarrollo futuro de su actividad. La persistencia además de las instalaciones en los emplazamientos actuales hace indispensable establecer las reservas de suelo necesarias que permitan futuras o inmediatas ampliaciones.

Desde un principio se ha pretendido de forma paralela al crecimiento de las instalaciones incorporar los más eficaces avances en el tratamiento del cáncer. En la actualidad el IVO es pionero en técnicas de Radiocirugía y Terapia Fotodinámica;

terrenos, su utilización y las construcciones previstas atendiendo a una necesidad tan básica como la salud, y que razones de eficacia lo demandan precisamente en éste específico y concreto emplazamiento.

En consonancia con todo ello y previos informes de los Servicios de Patrimonio y de Planeamiento de la Corporación Municipal, los tenientes de Alcalde de Delegados de las Áreas de Economía, Hacienda y Patrimonio (D. Alfonso Grau) y de Urbanismo (D. Miguel Domínguez) formulan una Moción conjunta que elevan a la Comisión de Urbanismo, según el siguiente tema literal:

*Visto el escrito presentado por D. Antonio Llombart Bosch, en nombre de la Fundación Instituto Valenciano de Oncología, relativo a la ampliación de las instalaciones del IVO, así como los informes del Servicio de Patrimonio y del Servicio de Planeamiento, y considerando que el IVO es una fundación benéfica, privada, de carácter asistencial y sin ánimo de lucro, cuyo patrimonio se halla afectado, de forma duradera, a la realización de los fines de interés general, propios de la Institución, y que se concretan fundamentalmente en la lucha contra el cáncer a través de la docencia, la investigación y la asistencia, preventiva y curativa. Y, asimismo, la imposibilidad de ubicar las instalaciones, técnicas y asistenciales, requeridas para la técnica de Tomografía por Emisión de Positrones (TEP), en los actuales inmuebles del IVO, y la necesidad de que el TEP se instale en colindancia o absoluta proximidad con las instalaciones actuales.*

*Es por ello, que los Concejales que suscriben,*

*PROPONEN:*

*PRIMERO Y UNICO: Que se inicien por el Servicio de Planeamiento los trabajos relativos a la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de la parcela de propiedad municipal delimitada, al Norte, por la C/ Gregorio Gea, al Sur, por la Estación de Autobuses, al Este, por C/ Ricardo Micó nº 5 y, al Oeste, por el edificio de consultas externas del Instituto Valenciano de Oncología (IVO), con el fin de posibilitar la ampliación del IVO al objeto de instalar la técnica de Tomografía por Emisión de Positrones (TEP), y ello como trámite previo a la cesión gratuita de dicha parcela al IVO.*

El IVO pretende instalar el TEP incorporando las técnicas de tomografía computerizada (TAC), que reconstruyen las imágenes del TEP mediante un sofisticado tratamiento informático.

El IVO carece de posibilidad alguna de ubicar las instalaciones técnicas (acelerador de partículas, detector de fotones, etc.) y asistenciales complementarias, en sus actuales inmuebles. Resulta imprescindible sin embargo que el TEP se instale en colindancia o absoluta proximidad con las instalaciones actuales.

La total consolidación edificatoria en las parcelas edificables colindantes a los inmuebles del IVO impiden la incorporación del TEP a los medios disponibles por la Sociedad Valenciana para luchar contra el cáncer.

Contiguo al edificio de la C/ Beltrán Báguena nº 8, ocupado por el IVO, existe un espacio que da frente a la C/ Gregorio Gea a unos 2 metros por debajo de la rasante de esta última calle y que aun estando destinado en el planeamiento pormenorizado (plano nº 27 de la serie C del PGOU de Valencia) a "espacio libre", constituye en la realidad un rincón-foso urbano abandonado, sucio e inseguro, siendo su utilidad como "espacio libre" urbano nula.

Desde el punto de vista de la configuración urbanística es, además, un vacío que proyecta su visual desde la zona verde ajardinada de la C/ Gregorio Gea sobre las cubiertas y patios de la estación de autobuses. Como paisaje y escena urbana, es también un espacio de valor negativo.

Por el contrario, vistas las necesidades del IVO y la contigüidad física con el edificio que dicha institución ocupa, representa una oportunidad excepcional la posibilidad del cambio de uso en el planeamiento destinándolo a dotacional sanitario-asistencial y permitiendo una edificación que cierre de forma armónica la manzana de la estación de autobuses.

La nueva ordenación justifica por sí misma las evidentes mejoras que reporta para el bienestar de la población fundamentándose además en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la Actividad Urbanística al proyectar el destino de los

terrenos, su utilización y las construcciones previstas atendiendo a una necesidad tan básica como la salud, y que razones de eficacia lo demandan precisamente en éste específico y concreto emplazamiento.

En consonancia con todo ello y previos informes de los Servicios de Patrimonio y de Planeamiento de la Corporación Municipal, los tenientes de Alcalde de Delegados de las Áreas de Economía, Hacienda y Patrimonio (D. Alfonso Grau) y de Urbanismo (D. Miguel Domínguez) formulan una Moción conjunta que elevan a la Comisión de Urbanismo, según el siguiente tema literal:

*Visto el escrito presentado por D. Antonio Lombart Bosch, en nombre de la Fundación Instituto Valenciano de Oncología, relativo a la ampliación de las instalaciones del IVO, así como los informes del Servicio de Patrimonio y del Servicio de Planeamiento, y considerando que el IVO es una fundación benéfica, privada, de carácter asistencial y sin ánimo de lucro, cuyo patrimonio se halla afectado, de forma duradera, a la realización de los fines de interés general, propios de la Institución, y que se concretan fundamentalmente en la lucha contra el cáncer a través de la docencia, la investigación y la asistencia, preventiva y curativa. Y, asimismo, la imposibilidad de ubicar las instalaciones, técnicas y asistenciales, requeridas para la técnica de Tomografía por Emisión de Positrones (TEP), en los actuales inmuebles del IVO, y la necesidad de que el TEP se instale en colindancia o absoluta proximidad con las instalaciones actuales.*

*Es por ello, que los Concejales que suscriben,*

**PROPONEN:**

**PRIMERO Y UNICO:** *Que se inicien por el Servicio de Planeamiento los trabajos relativos a la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de la parcela de propiedad municipal delimitada, al Norte, por la C/ Gregorio Gea, al Sur, por la Estación de Autobuses, al Este, por C/ Ricardo Micó nº 5 y, al Oeste, por el edificio de consultas externas del Instituto Valenciano de Oncología (IVO), con el fin de posibilitar la ampliación del IVO al objeto de instalar la técnica de Tomografía por Emisión de Positrones (TEP), y ello como trámite previo a la cesión gratuita de dicha parcela al IVO.*

Dicha moción es la que, dictaminada por unanimidad de los miembros de la Informativa de Urbanismo, resulta aprobada, también por unanimidad, en la Comisión de Gobiernos en su sesión de fecha 28 de julio de 2.000.

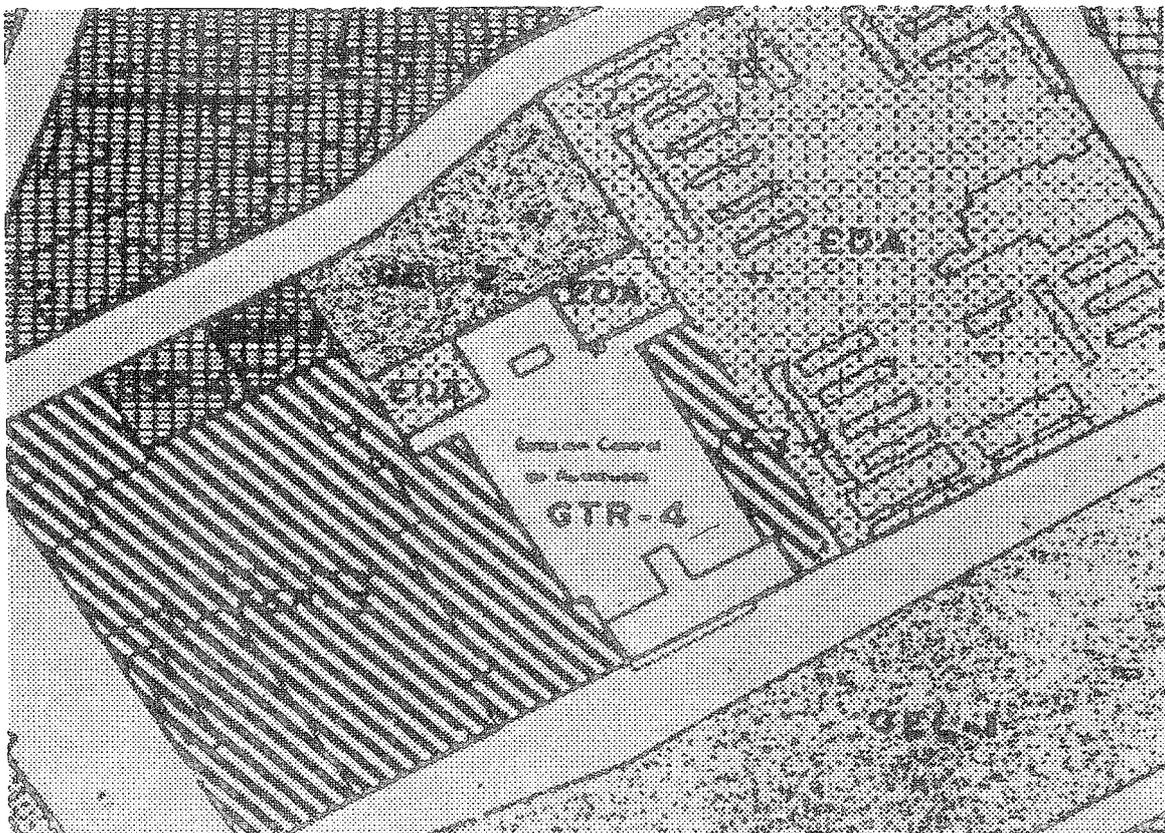
A la hora de abordar el desarrollo de la documentación técnica constitutiva de la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito requerido cabe explicitar las siguientes consideraciones en relación con la documentación del Plan aprobado en su estado actual:

#### Plano de la serie B

Por lo que respecta al ámbito de la modificación que se pretende, las calificaciones urbanísticas contenidas en el plano de la serie B del Plan General de Ordenación Urbana aprobado, son:

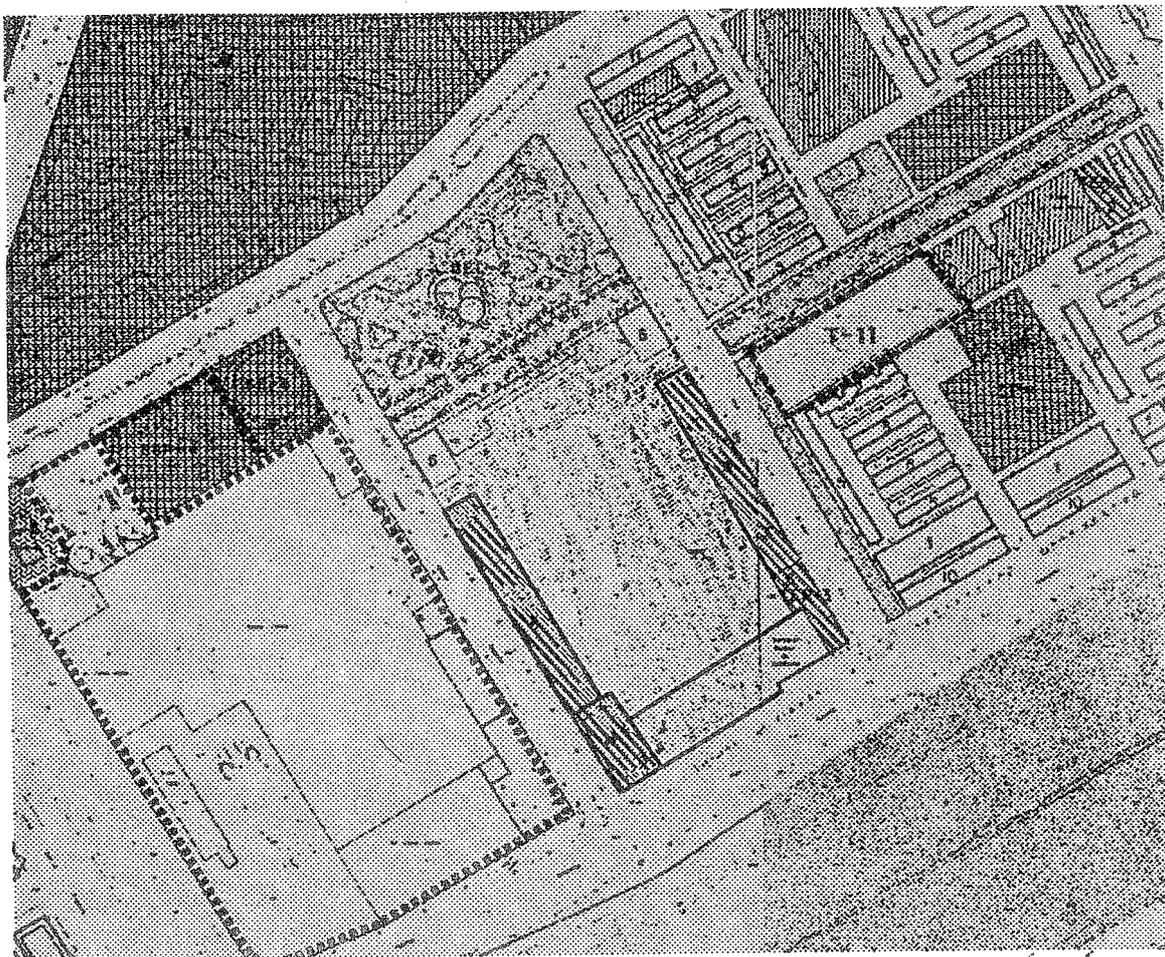
EDA – Edificación abierta

GTR – Estación de Autobuses.

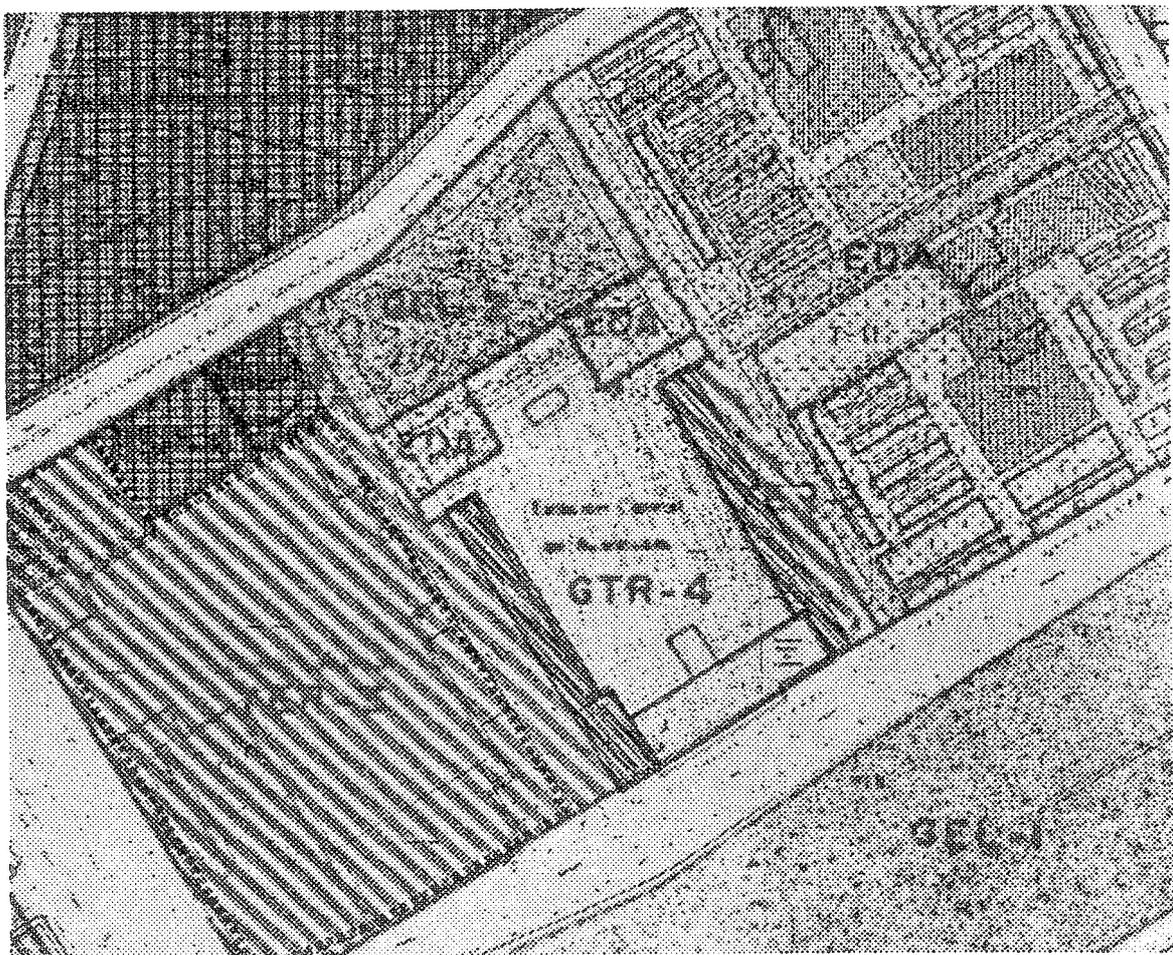


### Plano de la Serie C

Al tratarse de suelo urbano, el plano de la serie C del Plan General aprobado asigna en el ámbito de la modificación una ordenación pormenorizada de estructura urbana de espacio libre tanto en parte de la EDA como de la GTR, tratándose por lo tanto de red local de espacios libres.



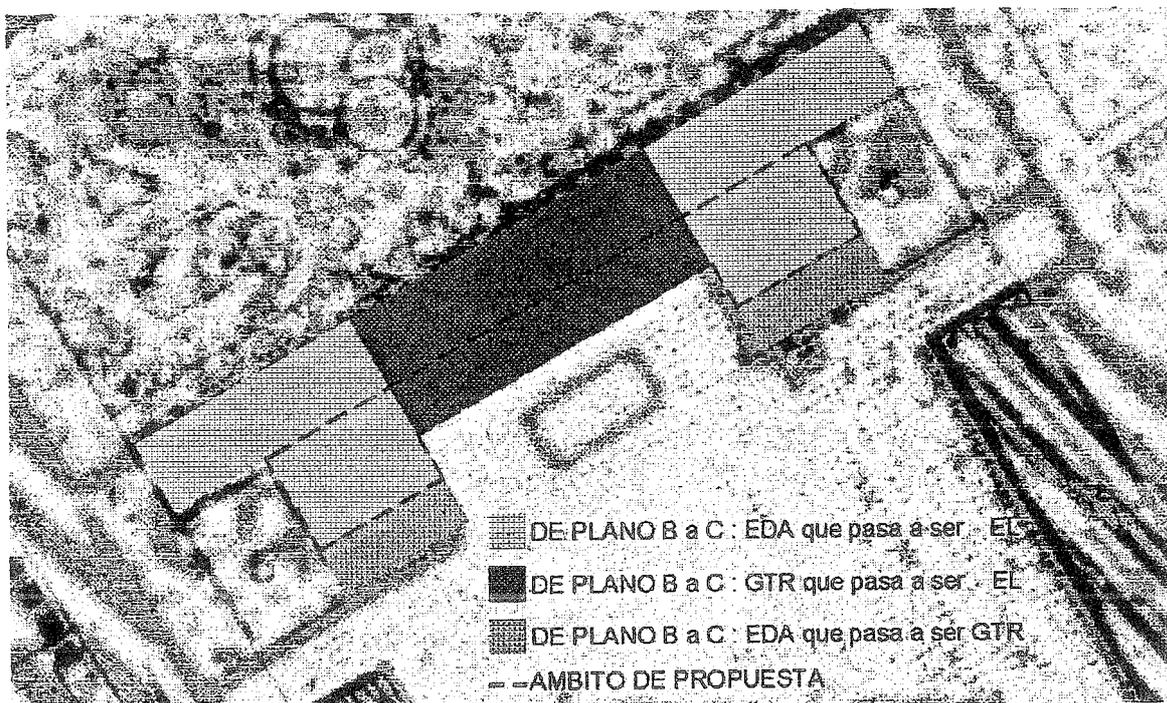
La superposición de ambos planos (serie B y serie C) en el ámbito de la modificación nos presenta el siguiente resultado:



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA EN EL AMBITO DE LA PARCELA  
PROPIEDAD MUNICIPAL EN LA C/ GREGORIO GEA

---

Detalle de las distintas adscripciones en los planos de las series B y C de P.G.O.U.  
vigente.



3.- Descripción de la modificación propuesta.

- Estado actual.

Tanto a nivel de estado físico de la materialidad de los terrenos objeto de modificación como de la situación de planeamiento urbanístico contenida en el Plan General vigente, ya se ha descrito la situación actual en los epígrafes precedentes de esta memoria. El suelo es de titularidad municipal según informe del servicio de Patrimonio.

- Propuesta de ordenación.

Atendiendo a las necesidades planteadas por el IVO y aceptadas por unanimidad tanto por la Comisión Informativa de Urbanismo a nivel de propuesta como por la de Gobierno a nivel de acuerdo y en cumplimiento de este último se propone configurar un espacio edificable que posibilite la ampliación del IVO.

El ámbito de la modificación es el descrito en el acuerdo, es decir: *"parcela de propiedad municipal delimitada, al Norte, por la C/ Gregorio Gea, al Sur, por la Estación de Autobuses, al Este, por C/ Ricardo Micó nº 5 y, al Oeste, por el edificio de consultas externa del Instituto Valenciano de Oncología (IVO)".*

A nivel de calificación de suelo (planos de la serie B), la modificación consiste en ampliar el ámbito de la EDA tomando exclusivamente una parte de la calificación GTR-4 en terrenos no ocupados por la propia Estación de Autobuses. Permanece invariable la calificación GEL situada al norte de la C/ Gregorio Gea.

Por lo que respecta a la ordenación pormenorizada la propuesta de modificación supone la inclusión de un edificio de 5 plantas con destino exclusivo dotacional sanitario-asistencial, y ceñido a las alienaciones que se describen.

Dado que los edificios situados en las esquinas de la C/ Gregorio Gea con los de Ricardo Micó, al Este y de Profesor Beltrán Báguena al Oeste, disponen de luces y vistas sobre la parcela objeto de modificación, se deja un espacio de 12 metros de anchura, en ambos lados, que mantendrá su calificación de espacio libre de red local pero elevando su nivel a la misma cota que la calle de Gregorio Gea con lo que tendría su acceso a nivel de la misma calle.

Ambos espacios libres de red local quedarán vinculados al edificio de nueva construcción, serán por tanto de uso público y titularidad privada (IVO) al igual que aquél y se posibilita la utilización del subsuelo. En uno de ellos se permitirá el enlace de los sótanos del edificio existente en la C/ Beltrán Báguena y el de la nueva construcción en la parcela resultante de la modificación.

La alineación norte la constituye la C/ Gregorio Gea en la unión en línea recta de los dos edificios existentes en sus esquinas y la alineación sur se hace coincidir con el límite de la propiedad municipal en su colindancia con la Estación de Autobuses, reproduciendo también la doble alineación y cierres laterales que conforman dicho límite. Resulta por lo tanto un edificio con planta en forma de C.

Así pues, la modificación destina una parte de la parcela a edificio para un servicio público de naturaleza de uso colectivo (art. 7.3 de las NN. UU. Del Plan General) y según su función uso dotacional sanitario-asistencial (art. 7.8 d y e) de las mismas normas). Otras dos porciones de la parcela objeto de modificación se siguen destinando a sistema local de espacio libre de titularidad privada, sin perjuicio del uso público.

II.- DETERMINACIONES URBANISTICAS.

Determinaciones urbanísticas.

El ámbito de la parcela objeto de modificación pasa a calificarse en su totalidad como zona de EDA (Edificación Abierta) sin que le afecte ninguna otra determinación normativa de carácter estructural.

A la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia le son de aplicación con carácter general las Normas Urbanísticas del mismo aprobadas por Resolución del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1988 (DOGV 16-1-1989) y posteriores modificaciones aprobadas definitivamente, en lo que pudieran afectarle.

En particular, en lo que hace referencia al uso, según su naturaleza le es de aplicación el art. 7.3 que lo define como "uso colectivo" en su apartado 2.

Según su función, el uso queda definido como "uso dotacional sanitario-asistencial (Dsa-Das) de conformidad con los apartado d) y e) del art. 7.8.

Le corresponde el tipo y categoría de SP- Sistema local de Servicio Público (art. 6.74-e) de dominio y uso privado SP<sup>a</sup> y de categoría SP-3 sanitario-asistencial de conformidad con el apartado 4 del art. 6.76.

Se fija además su fin social específico como carácter complementario, especial, dada la titularidad pública actual de la parcela, de su destino al desarrollo de la investigación y asistencia hospitalaria del cáncer (IVO).

Al no ocupar parcela completa limitada por viales o espacios libres de uso público, le son de aplicación los criterios del art. 6.75 "Condiciones de carácter general" y, al adecuarse a las condiciones de volumen y forma de las edificaciones de la manzana en que se inserta, le corresponde los de TER-3 del art. 6.48, apartado 3 y 4, éste último en todos sus subapartados.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA EN EL AMBITO DE LA PARCELA  
PROPIEDAD MUNICIPAL EN LA C/ GREGORIO GEA

Para el resto de determinaciones se estará a las establecidas con carácter general para la edificación y para el uso específico sanitario-asistencial.

Valencia, 7 noviembre de 2.000  
Arquitecto Jefe Servicio Planeamiento

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se selló e informo a la A.P.A. por acuerdo del Ayuntamiento

Pleno de fecha 24 NOV 2000  
Valencia 13 DIC 2000  
EL SECRETARIO GENERAL. P.D.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Marzo de 2001  
Valencia, 19 ABR 2001  
El Secretario General.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, sellado y diligenciado de aprobación provisional, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 4 de julio de 2001.  
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

### III.-DOCUMENTACION GRAFICA

Documentación gráfica

La presente Memoria, se acompaña de la oportuna documentación gráfica según la relación siguiente:

De Información:

- 1.- Situación
- 2.- Serie B
- 3.- Serie C
- 4.- Estado actual
- 5.- Reportaje fotos

De Ordenación:

- 1.- Serie B
- 2.- Serie C
- 3.- Alineaciones. Régimen Urbanístico
- 4.- Resultado ordenación. Imágenes volumétricas