



BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL NUEVO HOSPITAL UNIVERSIARIO LA FE

Nuevo edificio protonterapia

Valencia



Julio 2022

(documento actualizado diciembre 2022)

INDICE:

• MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.- OBJETO GENERAL	3
2.- DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES	3
2.1- Antecedentes Generales.....	3
2.2-Antecedentes Históricos.....	3
2.3- Antecedentes urbanísticos	5
2.4-Condiciones geográficas.....	16
2.5-Condiciones institucionales.....	17
• MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	18
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	18
3.1. Descripción de las modificaciones	22
3.2. Determinación estructural o pormenorizada de las modificaciones.....	24
4.- DATOS GENERALES.....	28
4.1. Datos según planeamiento vigente	28
4.2. Datos según propuesta	32
5.- ESTUDIOS ESPECÍFICOS	38
• DOCUMENTACION NORMATIVA	39
6.- NORMATIVA DE APLICACIÓN	39
7.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	42
8.- ANEXOS.....	43

EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

Equipo técnico:

LOLA MERINO SANJUAN
M^a DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ANGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

PABLO MARTIN NAVARRO
Técnico Urbanista

OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingeniero Industrial

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

CONSUELO GARCÍA RICART
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

LUIS QUESADA MUELAS
Geógrafo

• **MEMORIA INFORMATIVA**

1.- OBJETO GENERAL

Es objeto del presente documento, la propuesta de modificación puntual del Plan Especial del Nuevo Hospital La Fe, con objeto de adecuar el planeamiento a fin de que sea viable la implantación de un nuevo edificio dotacional sanitario, que acoja las instalaciones de un sistema de protonterapia cedido al Ministerio de Sanidad, a su vez cedido a la Generalitat de Valencia (Conselleria de Sanitat Universal y Salut Pública). Además, se incorpora un ajuste en la normativa de aplicación en la Alquería de Monzó, introduciendo como uso compatible los usos dotacionales, acordes con el concepto dotacional general del Plan Especial, lo que permitirá posibilitar su uso como centro de salud mental.

2.- DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES

2.1- Antecedentes Generales

El Ministerio de Sanidad ha recibido de la Fundación del empresario Amancio Ortega diez equipos de protonterapia (modalidad de radioterapia de gran precisión y menor toxicidad que permite un tratamiento más localizado). Uno de estos equipos ha sido donado a la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública y se prevé su instalación en el Hospital Politécnico y Universitario "La Fe" de Valencia.

Para esta instalación es necesario ejecutar un nuevo edificio. Este nuevo edificio no está avalado por el planeamiento vigente, por ello se pretende llevar a cabo una modificación del planeamiento, que permita la construcción del edificio que contendrá el equipo de protonterapia y servicios anexos.

La implantación de este nuevo edificio supone una serie de modificaciones que afectarán a la zona verde sobre la que se pretende implantar el edificio y a la zona de aparcamiento prevista por el planeamiento vigente.

2.2-Antecedentes Históricos.

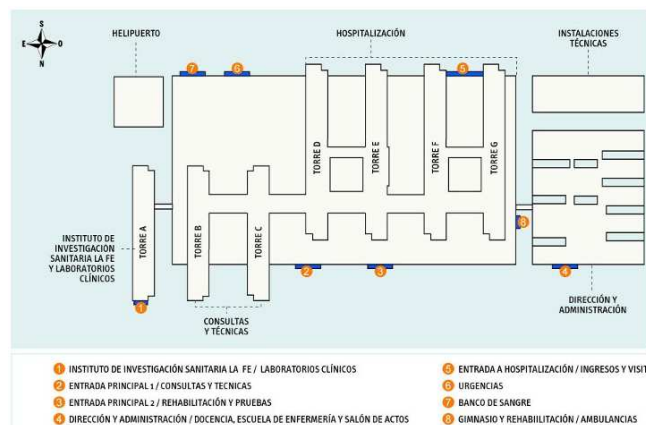
El Hospital Universitario La Fe, hospital docente de referencia regional de la Comunidad Valenciana, se localizaba en la Avenida de Campanar. Dicho complejo, denominado "Ciudad Sanitaria La Fe" comenzó a construirse en 1968 y los terrenos elegidos se encontraban entre el Polígono de Campanar y la acequia de Mestalla, en

su tramo próximo a la carretera de Burjassot. El hospital fue construido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social y estaba formado por una Residencia General, el aparcamiento, el Servicio de Urgencias almacenes adaptados para isótopos radioactivos, la Escuela de Enfermeras y Matronas, la Maternidad, el Hospital Infantil, los almacenes generales, los laboratorios de investigación y el Centro de Investigación.

El hospital se abrió de forma gradual entre noviembre de 1968 hasta abril de 1971.

Fue entre noviembre de 2010 y febrero de 2011 cuando el Hospital Universitario y Politécnico La Fe trasladó sus instalaciones desde el barrio de Campanar hasta su actual ubicación en el barrio de Malilla.

El nuevo Hospital está formado por varios edificios cuyo uso puede verse en las siguientes imágenes.



La Fe es un referente dentro y fuera de la Comunidad Valenciana, tanto por su función asistencial, como por su labor docente e innovadora.

2.3- Antecedentes urbanísticos

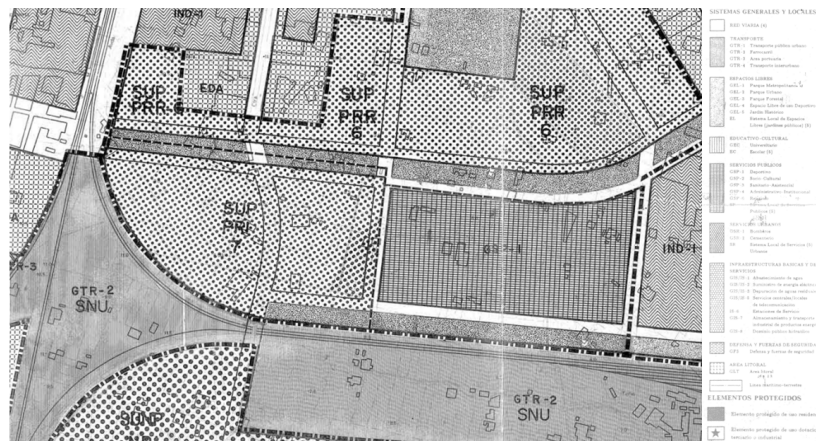
0.3.1. Plan General

A fin de poder elaborar la presente propuesta y una vez conocidos los antecedentes trasladados sobre la problemática y los objetivos, se ha procedido a realizar un análisis preliminar de la situación urbanística del ámbito donde se pretende instalar el nuevo edificio de protonterapia:



El municipio de Valencia se rige por las determinaciones del Plan General de Valencia aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 21 de diciembre de 1988 y publicado en el DOGV 16/01/1989.

La clasificación de la parcela en dicho planeamiento era la siguiente:



De acuerdo con el PGOU, los terrenos donde se localiza la nueva FE se encontraban clasificados como suelo urbanizable programado, con las siguientes calificaciones:

- GSP-1. Sistema general deportivo correspondiente a la red primaria de dotaciones públicas.
- PRI-7. Uso industrial de suelo urbanizable programado.
- Sistema general viario correspondiente a la red primaria de dotaciones públicas, Bulevar Sur.

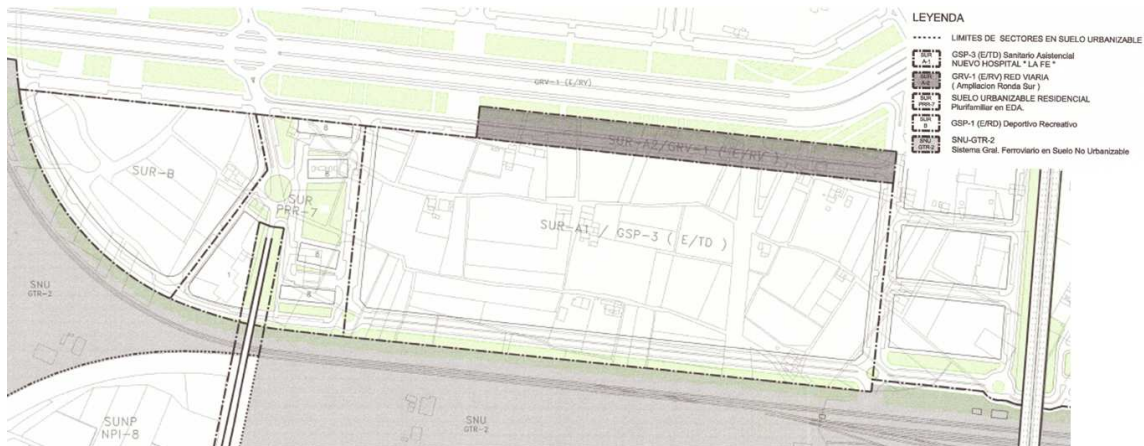
0.3.2. Modificación y Homologación del Sector Malilla Sur

En fecha 15 de marzo de 2002 se adoptó el acuerdo de informar favorablemente la Modificación "Sector Malilla Sur" del Plan General de Valencia, aprobándose definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en fecha 25 de noviembre de 2002.

El objeto del proyecto fue modificar y homologar el Plan general de Valencia consistente en un cambio de calificación de los terrenos sitios en la zona Malilla Sur, con el fin de instalar en ellos la nueva Ciudad Sanitaria La FE, en cumplimiento del acuerdo suscrito entre el excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la Conselleria de Sanidad.

La zona afectada comprendía una superficie de 200.000 m² y se encontraba delimitada por el Bulevar Sur, al norte; calle en proyecto, prolongación de la calle Ingeniero Joaquín Benlloch, al este; límite norte de la zona de afección del sistema general ferroviario Estación Fuente San Luis, por el sur y por el oeste.

La modificación proponía la creación de tres sectores urbanos (A-B-C), de los cuales los denominados A y B, configurados como manzanas completas, se califican como red primaria y básica de dotaciones públicas destinadas respectivamente a sistema general sanitario-asistencial (GSP-3 o E/TD) y sistema general deportivo (GSP-1 o E/RD). Para la ubicación de las mismas se hace necesaria la regularización de las alineaciones exteriores con objeto de completar el trazado del Bulevar Sur así como los viales perimetrales de servicio, acceso y aparcamientos. El sector denominado C se configura de forma independiente como suelo urbanizable de uso residencial con compatibilidad terciaria y ordenado pormenorizadamente.

BORRADOR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL NUEVO HOSPITAL LA FE


La parcela A, correspondiente al GSP-3, tiene una superficie de 173.122 m². Sistema de gestión: Expropiación. Gestión pública de la Conselleria de Sanidad. Requerirá previo Plan Especial de ordenación del conjunto hospitalario, en el que se determinará la afección de los tres elementos catalogados existentes en ella.

La parcela B, correspondiente al GSP-1, tiene una superficie de 46.162 m². Sistema de expropiación. Gestión pública del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

La parcela C, correspondiente al PRR-7, se desarrolla mediante PDAI, de gestión directa y expropiación, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia. Superficie 38.000 m². Índice de edificabilidad bruta 1 m²/m². Densidad máxima 75 Viv./ha.

En este documento se indicaba que el equipamiento sanitario sería objeto de un Plan Especial de ordenación del conjunto hospitalario.

Las características urbanísticas contempladas en la modificación no alteraban las establecidas, con carácter general, para los respectivos usos dotacionales, por las normas urbanísticas del plan general en el capítulo décimo del título sexto y, en particular, lo dispuesto en su artículo 6.69, estableciéndose en atención a la singularidad de las mismas y a sus necesidades funcionales los parámetros físicos de ordenación siguientes:

En la Manzana de uso asistencial-sanitaria (E/TD) se establecía:

- Superficie neta: 129.390 m² s.
- Edificabilidad: 284.658 m² t (2,2 m² t/m² s).

BORRADOR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL NUEVO HOSPITAL LA FE

- Ocupación en planta: 90.573 m² s (70 %).
- Número máximo de plantas: 12.
- Altura máxima cornisa edificación: 49,5 m.

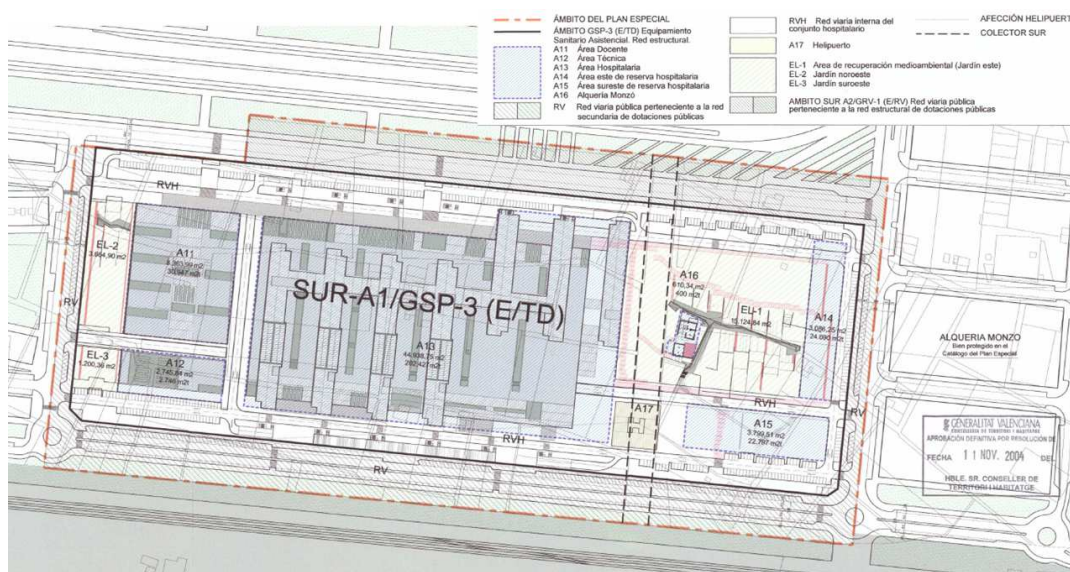
0.3.3. Plan Especial

Posteriormente, en resolución de 11 de noviembre de 2004, del conseller de Territorio y Vivienda se aprobó definitivamente el Plan Especial del Nuevo Hospital Universitario La FE (BOP nº 16 de fecha 20-01-2005).

El Plan Especial desarrollaba el Sector A-1 y A-2 de Malilla Sur, previstos en al Homologación del Plan General.

Las determinaciones urbanísticas contenidas en el plan especial se resumen en el siguiente cuadro:

Área	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t
Sector A1		
Docente A-11	8.363,98	30.947
Técnica A-12	2.745,84	2.746
Hospitalaria A-13	44.983,75	202.427
Reserva hospt. A-14	3.086,25	24.690
Reserva hospt. A-15	3.799,51	22.797
Alquería Monzó A-16	610,34	400
Helipuerto A-17	1.225	-
Jardín este EL-1	15.124,84	-
Jardín noroeste EL-2	3.664,90	-
Jardín suroeste EL-3	1.200,22	-
Red viaria interna GSP-3	44.587,67	-
Red viaria secundaria	29.057,56	-
Sector A2		
Red estructural sector A-2	18.910,02	-
	177.367,67	284.007



Este plan establecía la siguiente distribución de plazas de aparcamiento en caso de agotarse la edificabilidad prevista:

ÁREA	SUP. m2s	COEF. m2t/m2s	EDIF. m2t	Estándar plazas/m2 de techo	Plazas de aparcam. en caso de agotarse la edificabilidad prevista
A11.- Área Docente	8.363,99	3,70	30.947	1/100	309
A12.- Área Técnica	2.745,84	1,00	2.746	1/100	27
A13.- Área Hospitalaria	44.983,75	4,50	202.427	1/100	2.024
A14.- Área Este	3.086,25	8,00	24.690	1/74	334
A15.- Área Sureste	3.799,51	6,00	22.797	1/74	308
A16.- Alquilería Monzó	610,34	---	400	---	0
TOTAL (GSP-3)			284.007		3.002
RED VIARIA PÚBLICA					334
TOTAL PLAN ESPECIAL					3.336

0.3.4. Modificación 1ª del Plan Especial

El 19 de octubre de 2007 se firma un convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia por el que se concretan las bases para la cesión recíproca de determinados bienes inmuebles. En este convenio se establece que la Generalitat cede al Ayuntamiento tres parcelas en el ámbito de este Plan Especial denominadas respectivamente como A-14, A-16 y EL-1.

Como consecuencia de esta cesión el Ayuntamiento de Valencia tramita la modificación puntual del Plan Especial Nuevo Hospital La Fe "Residencia para Discapacitados Intelectuales" que fue aprobada definitivamente el 28 de noviembre de 2008 y que el 23 de diciembre de 2008 se publicó en el BOP (nº 305).

La modificación tenía por objeto la adecuación de las condiciones formales, de uso y de aprovechamiento de la parcela A-14 a las necesidades derivadas de la implantación de la residencia de disminuidos intelectuales de titularidad municipal que se pretendía construir en la misma.

Se proponía un cambio de calificación, pasando de Área de reserva hospitalaria según el Plan Especial al de Área asistencial STD/SP-3, modificando la geometría de la parcela que incluye un espacio libre de uso privativo del equipamiento.

Como resultado de la modificación, la parcela pasó a tener una superficie de

7.600 m²s, de los cuales 2.036,25 m²s constituían un espacio libre interior de la residencia.

Además, se modificó el artículo 9 de la NNUU del PE para incluir las nuevas condiciones de uso y aprovechamiento de la parcela.

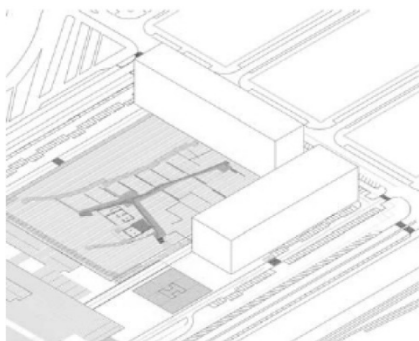
La modificación también incluía una nueva configuración de la planta viaria entorno a las parcelas A-14, A-16 y el EL-1A, ya que en principio deberían funcionar como un recinto cerrado con accesos controlados. Con la nueva configuración se resolvía la independencia de sus accesos respecto a los del recinto hospitalario.

Al considerar que la edificabilidad de uso administrativo ascendía a 2.000 m²t, la reserva de aparcamiento exigible ascendería a 20 plazas. Además, la nueva propuesta viaria sumaba un total de 618 plazas de aparcamiento en la red pública. De este modo la reserva de plazas de aparcamiento era la siguiente:

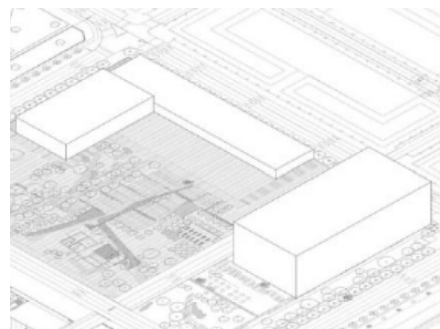
ÁREA	SUP. m ² s	COEF. m ² t/m ² s	EDIF. m ² t	Estándar plazas/m ² de techo	Plazas de aparcam. en caso de agotarse la edificabilidad prevista
A11.- Área Docente	8.363,99	3,70	30.947	1/100	309
A12.- Área Técnica	2.745,84	1,00	2.746	1/100	27
A13.- Área Hospitalaria *	44.583,75	4,50	202.427	1/100	2.024
A16.- Alquería Monzón	610,34	---	400	---	0
A14.- Área Este			6.898	1/100 adm	20
A15.- Área Sureste	3.799,51	6,00	22.797	1/74	308
RED VIARIA PÚBLICA					618
TOTAL PLAN ESPECIAL					3.306

Las modificaciones anteriores afectaban a la configuración y superficie del Espacio libre EL-1, reduciendo su superficie de 15.124,84 m²s a 13.392,082 m²s.

Además, en esta modificación se produjo el desplazamiento de la parcela A-17 del helipuerto y reajustes de superficies en las parcelas A-13 y A-15.



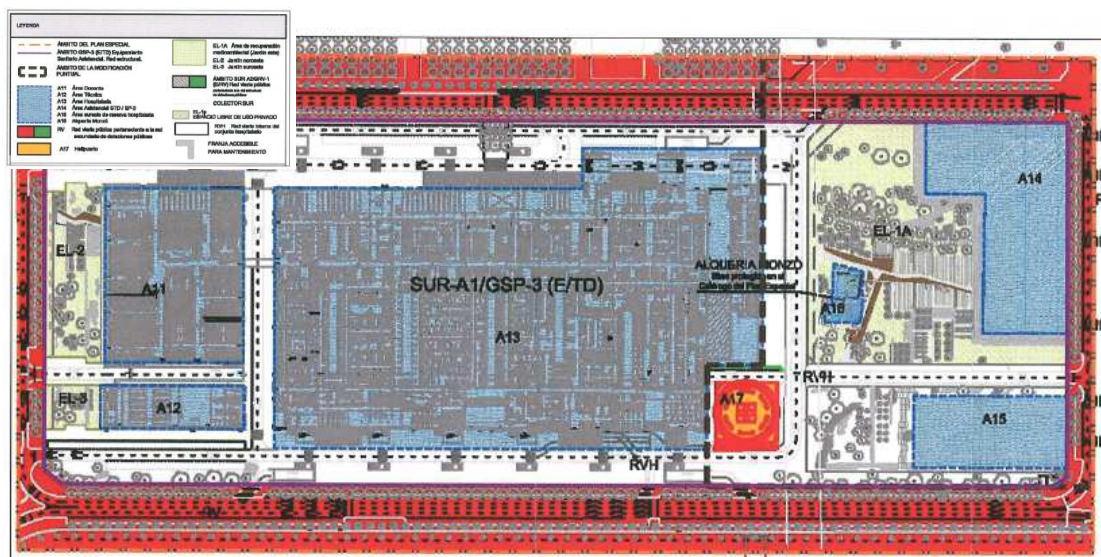
Ordenación según Plan Especial



Ordenación según modificación

Cuadro resumen de superficies:

Área	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t
Sector A1		
Docente A-11	8.363,98	30.947
Técnica A-12	2.745,84	2.746
Hospitalaria A-13	44.983,75	202.427
Reserva hospt. A-14	7.650,00	7.000
Reserva hospt. A-15	3.801,24	22.797
Alquería Monzó A-16	610,34	400
Helipuerto A-17	1.423,50	-
Jardín este EL-1	13.392,08	-
Jardín noroeste EL-2	3.664,90	-
Jardín suroeste EL-3	1.200,22	-
Red viaria interna GSP-3	41.874,64	-
Red viaria secundaria	29.057,56	-
Sector A2		
Red estructural sector A-2	18.910,02	-
	177.367,67	266.215



0.3.5. Modificación 2ª del Plan Especial

El 24 de noviembre de 2008, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó sentencia, cuyo fallo era:

"1) Estimar en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Doña Amparo Sanchis Monzó contra la Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 11 de noviembre de 2004 por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial del nuevo Hospital Universitario La Fe del Municipio de Valencia.

2) Declarar contrario a Derecho y en consecuencia anular y dejar sin efecto dichos Acuerdo y Plan en el extremo d) en que se establecen una previsión de 334 plazas de aparcamiento en suelo dotacional público.

- 3) *Desestimar el resto de las pretensiones de la actora; y*
- 4) *No efectuar expresa imposición de costas”*

La sentencia refleja que se ha observado una infracción de los artículos 10 y 13 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, ya que aunque en el Plan se respeta en lo que afecta a las plazas correspondientes a superficie edificable (1 plaza cada 100 m²c para usos terciarios) el número de plazas previstas para red viaria pública deberá obtenerse de lo estableció en el artículo 10.2 del Reglamento, siendo como mínimo el 50 % de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

La sentencia fue objeto de Recurso de Casación 677/2009, pero el 15 de diciembre de 2011 el Tribunal Supremo falló que no había lugar al recurso de Casación, por lo que en consecuencia anuló y dejó sin efectos el Acuerdo y el Plan en el extremo en que establecen una previsión de 334 plazas de aparcamiento en suelo dotacional público, continuando vigente el resto de determinaciones.

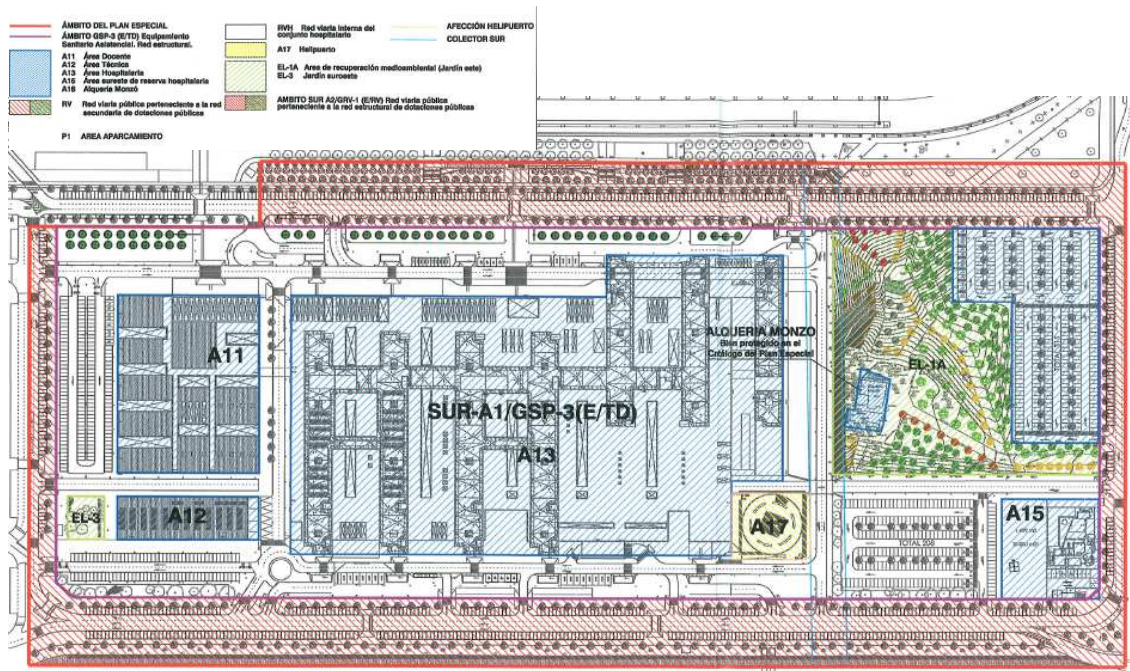
El 23 de febrero de 2015 se publicó en BOP nº 35 la aprobación definitiva de la modificación Puntual nº 2 del Plan Especial del Nuevo Hospital Universitario La Fe de Valencia por resolución de 20 de febrero de 2015 de la Conselleria de Infraestructura, Territorio y Medio Ambiente.

Esta modificación tiene por objeto la adecuación de las condiciones formales, de uso y aprovechamiento de las parcelas A14, A15 y EL-2 a las necesidades derivadas del cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2011, en relación con la Sentencia del tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de 24 de noviembre de 2008.

La reserva de plazas en el Plan Especial aprobado en 2004 establecía 344 plazas en red viaria, que pasaron a ser 618 en la modificación del Plan Especial del año 2008 sin que se llegue a cumplir el mínimo exigido por el Reglamento del 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

En total el déficit de plazas de aparcamiento que se establece en la modificación es de 504 plazas y se propone la ubicación de estas plazas de aparcamiento en las dos parcelas que actualmente se encuentran libres de edificación, es decir, en las parcelas A14 y A15.

BORRADOR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL NUEVO HOSPITAL LA FE



Los cambios introducidos en esta modificación fueron los siguientes:

- Modificación de la red viaria del conjunto hospitalario (RV y RVH). Se reordena los viales tanto perimetrales, cambiando el sentido de la circulación y en la previsión de plazas de aparcamiento en batería como internos.
- Modificación de la parcela A14: Se propone un cambio de calificación de la parcela A14 pasando de calificación de Área Asistencial STF/SP-3 a la de red viaria interna GSP-3 RVH. En la superficie de 7.600 m² se ubica un aparcamiento de 315 plazas.
- Modificación de la parcela A-15: Se cambia la calificación de la parcela pasando de Área Sureste de reserva Hospitalaria a la de Área Asistencial STD/SP-3. Además, se subdivide en dos parcelas:
 - Subparcela a: con 1.616 m²s y una edificabilidad de 1.600 m²t (Fundación Mac Donald's).
 - Subparcela b: con 1.499 m²s y una edificabilidad de 10.000 m²t destinada a zona de reserva para futuros usos.

El resto de la zona se añade a la red viaria interna RVH, ubicando un aparcamiento de superficie de 208 plazas.
- Modificación de la zona EL-2: con uso de espacio libre y una superficie de 3.365 m²s que pasa a formar parte de la red viaria interna con un aparcamiento en superficie de 174 plazas.
- Se revisan los proyectos de las zonas A11 y A13 a fin de ajustar la

BORRADOR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL NUEVO HOSPITAL LA FE

edificabilidad prevista en el PE a la que realmente se va a materializar, reduciéndose las previsiones de superficie construida del PE.

- Modificación de las Normas Urbanísticas en cuanto a los usos permitidos bajo rasante. Se incluye el artículo 3 bis para posibilitar la existencia de piezas habitables en sótano.

En resumen, la reserva de aparcamientos es:

Zona	Edificabilidad asignada	Sup. Constr. para reserva aparc.(1)	Reserva prevista PE	Nº plazas de aparcamiento		
				En parcela	Red viaria	Total
A11 - Docente	20.077	20.077	1/100	201	100	
A12 - Técnica	3.194	-	-	-	-	
A13 - Hospitalaria	178.822	178.822	1/100	1.788	894	
A14 - Asistencial	0	-	-	-	-	
A15 - Sureste	11.600	1.600	1/100	16	58(2)	
A16 - Alquilería	400	-	-	-	-	
TOTAL	210.887	200.499(1)		2.005	1.052	3.057

(1) En el total de la superficie construida no se contabilizan aquellas superficies que no generan reserva de aparcamiento:

- La parcela A-12 por ser íntegramente de uso de instalaciones, y por lo tanto no terciario.
- En la parcela A-15 10.000 m² que no se han edificado, ver nota (2).
- La parcela A-16 por tratarse de una alquilería que no tiene asignada reserva de aparcamiento.

(2) Los 10.000 m² adicionales en la parcela A 15 generarán una reserva de 100 plazas que se ubicarán en el sótano del edificio que se construya por lo que no se contabilizan a los efectos de esta modificación del PE, y otras 50 en red viaria que se incluyen en el cuadro.

El número de plazas de aparcamiento existentes en el ámbito se resume en:

Zona	Número de plazas de aparcamiento
Viales exteriores (RV)	857
Red viaria interna (RVH)	848
Sótano parcela A 13 Hospital	1.352
TOTAL	3.057

En el apartado 4. Exigencias derivadas de la legislación urbanística aplicable de la memoria justificativa se indica:

"El punto 2 del artículo 94 "Modificación de los Planes" de la LUV, requiere que las nuevas soluciones propuestas mantengan el equilibrio de dotaciones públicas, suplementando en su caso las redes primaria y secundaria de dotaciones, de forma que se cumplan los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la Ley.

En el caso que nos ocupa se trata de modificaciones que afectan a la ordenación pormenorizada de la manzana dotacional, cuya superficie se mantiene en su integridad.

Por otro lado el punto 4 del mencionado artículo, establece que la modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres, requerirá informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

A este respecto, la reordenación pretendida no conlleva reducción alguna de la superficie de la zona verde Jardín Este EL-1.

No obstante y dado que se produce una reducción de la zona verde EL-2 sería necesario el indicado informe en el proceso de tramitación de la presente Modificación Puntual.”

Respecto a este asunto, en el punto Octavo de Resolución de aprobación de la modificación nº 2 se indica:

OCTAVO. INFORME DEL CONSELL JURÍDIC CONSULTIU.

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu, en sesión celebrada el 10 de abril de 2014, emite dictamen según el cual:

“... ninguno de los Servicio u Órganos municipales o autonómicos preinformantes se ha pronunciado sobre el debido cumplimiento de este estándar dotacional mínimo, por tanto, deberá incorporarse a las actuaciones el informe pertinente y necesario que analice o verifique el cumplimiento de este estándar dotacional mínimo.”

, y concluye:

“Que en el estado actual de la instrucción del procedimiento relativo a la tramitación de la Modificación Puntual núm. 2 del Plan Especial del Nuevo Hospital Universitario 'La Fe', no debe emitirse un Informe sobre el fondo del asunto hasta que no se acredite el cumplimiento del estándar dotacional mínimo”.

De este dictamen se dio traslado al Ayuntamiento de Valencia.

Con fecha 25 de junio de 2014 el Ayuntamiento, mediante Decreto de la misma fecha, da traslado del informe del Jefe del Servicio de Planeamiento de 20 de junio de 2014, relativo a la justificación del cumplimiento del estándar dotacional mínimo en la Modificación de referencia.

En el informe argumenta, en primer lugar, y fundamentalmente, que el Plan

Especial ordenaba un suelo para la implantación de una dotación hospitalaria, en concreto una parcela que el planeamiento califica como GSP-3 (E/TD), es decir, Sistema General Sanitario Asistencial, que los estándares mínimos establecidos en el art 67 de la Ley Urbanística Valenciana, y arts. 193 a 212 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística son exigibles a instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales) realizados sobre suelo urbanizable para la implantación de usos residenciales, terciarios o industriales, y por tanto, considera que el estándar de zona verde no opera en esta ámbito.

No obstante, el informe continúa argumentando que aún entendiendo que no corresponde su aplicación, la superficie de zona verde del ámbito, una vez descontada la zona EL-2 objeto de la modificación, constituida por las zonas EL-1 y EL-3, con 15.124,84 m² y 1.200,22 m² respectivamente, supone un total de 16.325,60 m², cumpliría con el estándar mínimo del 10 % del sector exigible a actuaciones terciarias fijado por la normativa vigente, teniendo en cuenta el ámbito de la dotación pública GSP-3(E/TD) con una superficie de 158.449,87 m².

.....

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu, en sesión celebrada el 4 de diciembre de 2014, emite dictamen del siguiente literal:

"Estas valoraciones son congruentes con el parecer y el Informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 3 de octubre de 2014, acreditando de esta forma y por consiguiente el cumplimiento del estándar dotacional que, para zonas verdes, se consignaba en el artículo 67,1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, por lo que se emite dictamen favorable para la aprobación de la citada 'Modificación núm. 2 del Plan Especial del Nuevo Hospital Universitario La Fe' de la ciudad de Valencia" y concluye que puede precederse a su aprobación definitiva"... , por acomodarse a la legalidad urbanística."

2.4-Condiciones geográficas.

En cuanto a las condiciones geográficas del ámbito de análisis se corresponden con un suelo urbanizable totalmente gestionado con la urbanización completa y edificado, situado en la periferia de la ciudad, donde se encuentran implantadas las instalaciones del complejo hospitalario del nuevo Hospital La Fe.

2.5-Condicionales institucionales.

Serán de aplicación las siguientes legislaciones en vigor:

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante (TRLSRU)

-Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje y sus modificaciones:

- Decreto 4/2022, de 10 de junio del Consell, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell.
- Decreto Ley 1/2022, de 22 de abril, del Consell, de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética originada en la Comunitat València por la guerra de Ucrania.
- Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.

-Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL).

-Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).

-Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

-El propio Plan General de Valencia y sus Normas Urbanísticas, así como la Modificación del Plan General Sector Malilla Sur y el Plan Especial del nuevo Hospital La Fe y sus modificaciones que afectan al ámbito.

-Normativa sectorial de aplicación:

- La ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en medio ambiente, y la directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

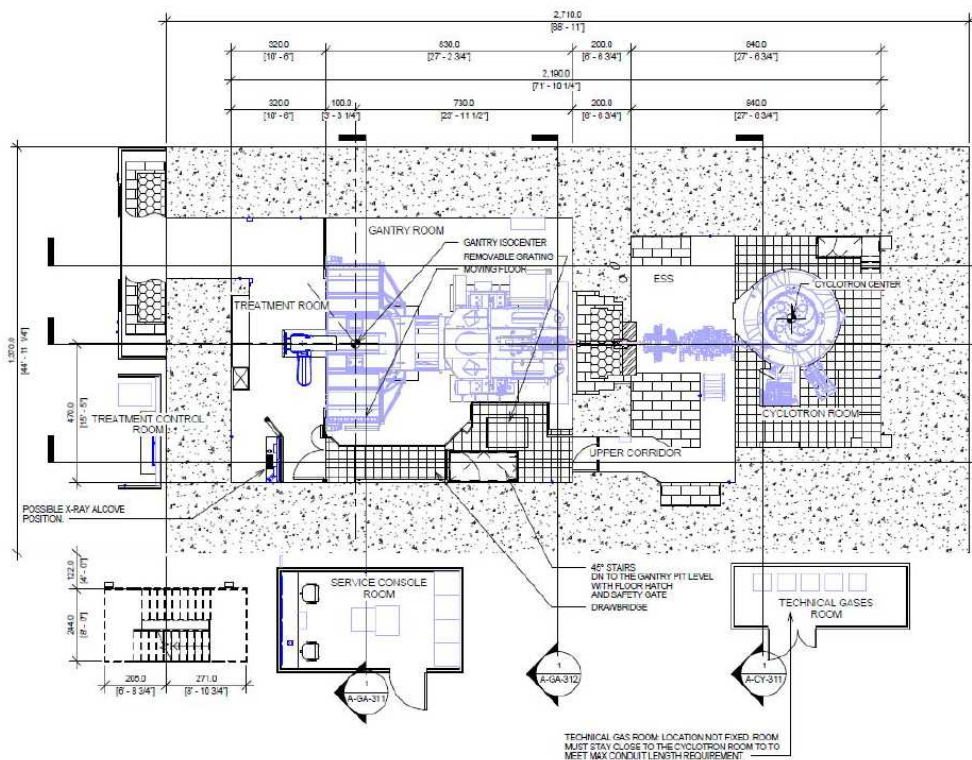
• MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

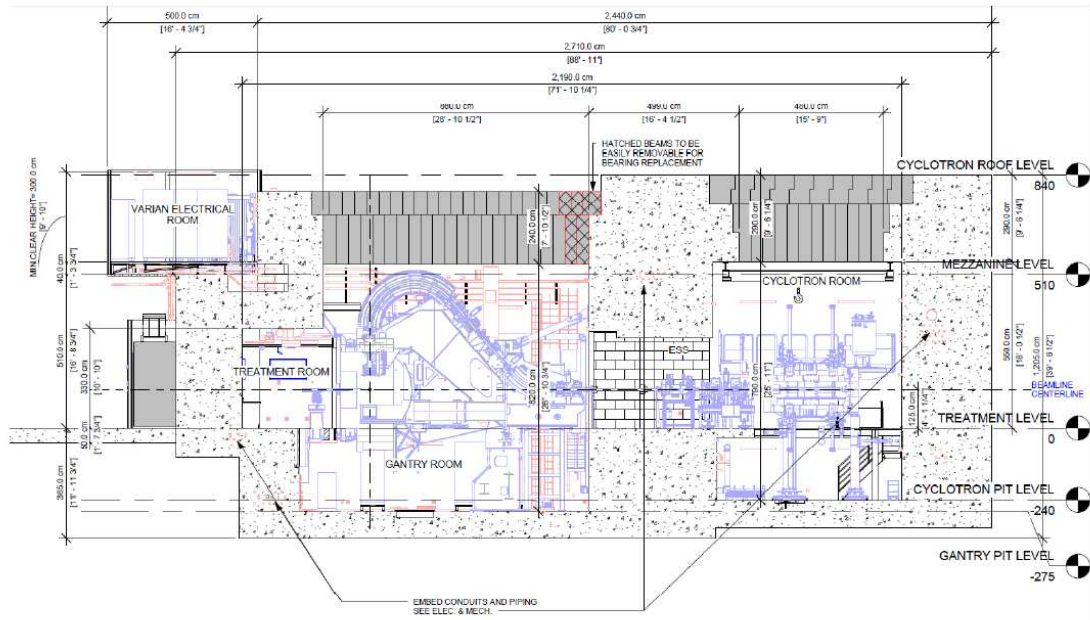
3.1. Objetivo urbanístico

Vistos los antecedentes generales y urbanísticos con la modificación se pretende adecuar el planeamiento vigente en el ámbito del Plan Especial del nuevo Hospital la Fe para la implantación de un edificio que contenga un servicio de protonterapia, modalidad de radioterapia externa de mayor precisión que aporta mejor distribución de la dosis y, por tanto, menor irradiación de los tejidos sanos y consecuentemente menor riesgo de efectos radio inducidos innecesarios para el tratamiento del cáncer.

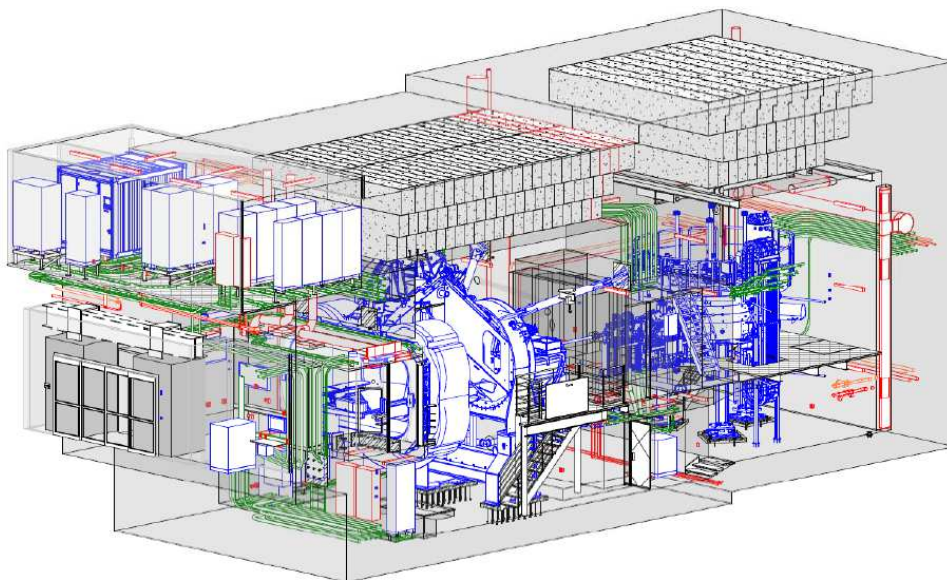
El sistema se debe instalar en un edificio que cumpla los requisitos del proveedor y las normativas de diseño, construcción y seguridad radiológicas locales. El sistema de protonterapia requiere una sala de una planta de dimensiones de 30 x 15 m con una altura de 11,25 m, estando 2,75 m por debajo de la rasante.



Planta



Sección



Vista 3d

La localización de este edificio se propone junto a la Torre A: Instituto de Investigación Sanitaria La Fe y Laboratorios clínicos en la parcela denominada EL-1A, área de recuperación medioambiental en la zona más cercana a la ronda Sur.



El edificio se implantará en una parcela de 3.525 m²s con unas dimensiones de 75 m de largo en el frente que da a la Avenida Fernando Abril Martorell y 47 de ancho en el vial interior del complejo sanitario.

El edificio que se construirá en la parcela se definirá en el proyecto de edificación y contendrá además del módulo que acogerá el sistema de protonterapia todos aquellos servicios e instalaciones necesarios para su correcto funcionamiento, así como espacio de reserva para la instalación de otro sistema de protonterapia. El edificio se conectará a través de un canal subterráneo con la torre A. El edificio podrá ocupar la planta sótano sin que esta edificabilidad compute al estar bajo rasante.

Por otra parte, se incorpora un cambio en la normativa de aplicación en la Alquería Monzó permitiendo los usos dotacionales, acordes con el uso prioritario en el ámbito del Plan Especial.

En la presente modificación se pretende mantener el criterio previo establecido para el ámbito del Plan Especial, por el que se destina un 10% de la superficie del ámbito (15.844,98 m²s) a zonas verdes. De ahí que la superficie de la parcela EL-1A tendrá que ser de 14.644,76 m²s, que sumados a los 1.200,22 m²s de la zona EL-3 alcanzarán la superficie necesaria de 15.844,98 m²s. También será necesario modificar la geometría de la parcela EL-1A a fin de adaptarla a las nuevas

necesidades de localización de las instalaciones de Protonterapia. Por todo lo indicado anteriormente, se produce también una reducción en esta manzana de la superficie destinada a aparcamientos y en consecuencia será necesario establecer una reserva dotacional de aparcamientos en una parcela en la que se pueda ejecutar un aparcamiento en altura que contenga las plazas de aparcamiento necesarias en el ámbito.

En el caso que nos ocupa el procedimiento de modificación del Plan Especial está promovido por la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública en su condición de titular de la correspondiente competencia sectorial.

Conforme a lo que prevé el artículo 44.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante DL 1/2021), la Conselleria puede promover, tramitar, aprobar y gestionar el plan, previo informe del órgano competente en materia de urbanismo y evaluación ambiental y territorial:

"La Generalitat puede asumir la redacción de planes y programas de ámbito municipal para el ejercicio de sus competencias sectoriales. La promoción, tramitación, aprobación y gestión de estos planes corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia sectorial que los motive, previo informe del órgano competente en materia de urbanismo y evaluación ambiental y territorial, en su caso".

Sin perjuicio de ello, en aras de una colaboración institucional, la presente modificación se propone por la Conselleria competente en materia de sanidad, a fin de que sea el Ayuntamiento de Valencia quien proceda a su tramitación y aprobación en el marco jurídico establecido previsto en el DL 1/2021.

3.1. Descripción de las modificaciones

3.1.1. Justificación

La modificación planteada se corresponde a la necesidad de instalación de una nueva dotación en una parcela de 3.525 m²s para los tratamientos del cáncer mediante un sistema de protonterapia, no existiendo reserva para la edificación necesaria definida en la ordenación pormenoriza del Plan Especial.

La modificación de usos en la Alquería Monzó (edificio protegido) permitirá los usos dotacionales posibilitando dar a este edificio un uso acorde con el uso general del Plan Especial.

3.1.2. Descripción Modificaciones

Tal y como se ha indicado anteriormente se pretende construir un edificio que contenga el equipo de protonterapia junto con las instalaciones anexas y complementarias necesarias para el uso de las instalaciones, considerando que el lugar más apropiado para su instalación será junto al nuevo complejo hospitalario la Fe como instalación complementaria.

La modificación puntual de la ordenación detallada del Plan Especial tiene como objeto fundamental alterar la zonificación pormenorizada de la manzana donde se localiza la parcela EL-1A (Área de recuperación medioambiental), a fin de destinar una superficie, a la que se denominará A-18, a la localización de un nuevo edificio que contendrá las nuevas instalaciones de protonterapia, todo ello dentro de la calificación general (GSP-3/PQS) y dotarla de las condiciones tanto formales, como de usos y aprovechamientos necesarios para acoger la nueva instalación.

Por otra parte, se reconfigura la geometría de la parcela EL-1A ajustando su superficie a 14.644,76 m²s que sumandos a los 1.200,22 m²s de la parcela EL-3 alcanzan 15.844,98 m²s de zonas verdes, equivalentes al 10% de la superficie del ámbito del Plan Especial. Finalmente se reducirá la superficie del aparcamiento previsto en el planeamiento vigente, por lo que será necesario prever la reserva dotacional de aparcamiento en una parcela capaz para aparcamiento en altura (A-19).

Como ya se ha indicado en apartados anteriores se completa la normativa de aplicación en el Zona A.16 (Alquería Monzó), incluyendo como uso compatible los usos dotacionales (sanitario, asistencial, socio-cultural y educativo) con el fin de

permitir que este edificio se puedan desarrollar usos dotacionales complementarios a los ya existentes en el Hospital Universitario y Politécnico de La Fe.

3.1.3. Normativa:

La presente propuesta incorpora por un lado un nuevo artículo que establece los parámetros urbanísticos de usos, edificabilidad, superficie máxima ocupable, número de plantas y otras determinaciones para la nueva área que acogerá el equipo de protonterapia (A-18).

Por otro lado, también se incorpora un nuevo artículo que define los parámetros urbanísticos de la parcela destinada a aparcamiento público (A-19).

Además, se realiza una modificación en el artículo 11. Zona A16. Alquería Monzó para permitir los usos dotacionales.

3.1.4. Catálogo

La presente propuesta de modificación no incluye nuevas propuestas de catalogación y protección. Si se mantienen las ya previstas en el vigente Plan Especial:

- Alquería Entrada Monzó nº 7.
- Trazado de la acequia existente próxima a la alquería.
- Arbolado adulto existente entorno al Assagador del Morro, Entrada Monzo, Entrada del Surdo y Entrada Palmera.
- Trazado del Colector y sus servidumbres.

La modificación puntual afecta tan solo a uno de los elementos protegidos del ámbito, la Alquería Entrada Monzó nº 7, introduciendo como uso complementario los usos dotacionales, ya que actualmente solo se permite el uso comercial (Tco). Esta modificación no altera la protección del edificio, y cualquier uso que se desarrolle en él deberá tener en consideración su protección.

El resto de elementos protegidos no se ven afectados por la presente modificación.

3.1.5. Afección Colector Sur

El ámbito del Plan Especial es atravesado de norte a sur por el colector Sur. Este colector discurre bajo el vial interior que separa el área 13 y el Área de recuperación medioambiental EL-1A, por lo que la nueva edificación deberá respetar su afección.

3.2. Determinación estructural o pormenorizada de las modificaciones

Conforme el artículo 21 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del Texto Refundido de la Ley de Ordenación, Territorio y Paisaje, forman parte de la ordenación estructural:

- a) *Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.*
- b) *Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.*
- c) *Red primaria.*
- d) *Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
- e) *Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.*
- f) *Clasificación del suelo.*
- g) *Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.*
- h) *Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*
- i) *Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*
- j) *Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*
- k) *Política pública de suelo y vivienda.*

Las modificaciones indicadas en el párrafo anterior forman parte todas ellas de la ordenación estructural, y en el caso que nos ocupa no quedan afectadas en la presente propuesta de modificación del Plan Especial.

La Homologación del Sector Malilla Sur delimito la tres nuevos sectores urbanos, de los cuales a la manzana "A" (donde se sitúa el nuevo Hospital La Fe) pasó a calificarla como Red Primaria Básica de Dotaciones Públicas, de carácter estructurante destinada a Sistema General Sanitario Asistencial GSP-3 (E/TD) Equipamiento Asistencial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas

Para el desarrollo y ejecución de esta manzana "A" fue necesaria la formulación del Plan Especial del Nuevo Hospital La Fe que estableció la ordenación pormenorizada de la manzana de uso Asistencial-Sanitario.

El artículo 35 del Decreto legislativo 1/2021 establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada en su apartado 1:

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

- a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*
- b) La red secundaria de dotaciones públicas.*
- c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
- d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.*
- e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.*
- f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
- g) La fijación de alineaciones y rasantes.*
- h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*
- i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.*

La modificación prevista solo afecta a los aspectos de la ordenación relacionados por el artículo 35 del DL 1/2021, pudiéndose enmarcarse dentro del nivel de ordenación pormenorizada.

En cualquier caso, se estará a lo previsto en el artículo 67. Modificación de los planes del DL 1/2021:

"1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global. A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos

para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.

4. La revisión y modificación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en el presente texto refundido. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.

5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.

7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.

En consecuencia, se puede concluir que la modificación puntual del Plan Especial **no afecta a la ordenación estructural.**

4.- DATOS GENERALES

4.1. Datos según planeamiento vigente

Según la Modificación y Homologación del Sector Malilla Sur el ámbito del Plan Especial denominado por dicha Modificación parcela A quedaba calificado como sistema general sanitario asistencial (GSP-3 o E/TD), estableciéndose en atención a la singularidad de la misma y a sus necesidades funcionales los parámetros físicos de ordenación siguientes:

- Superficie neta: 129.390 m² s.
- Edificabilidad: 284.658 m² t (2,2 m² t/m² s).
- Ocupación en planta: 90.573 m² s (70 %).
- Número máximo de plantas: 12.
- Altura máxima cornisa edificación: 49,5 m.

Respecto a los usos la modificación no alteraba las normas urbanísticas del plan general recogidas en el capítulo décimo del título sexto, y en particular, lo dispuesto en su artículo 6.69.

La ordenación quedo definida por el Plan Especial y modificada posteriormente por dos modificaciones que se tramitaron en el ámbito.

A continuación, se resumen la evolución de los parámetros urbanísticos del Plan Especial y de las dos modificaciones aprobadas:

Superficies y edificabilidades:

Área	PLAN ESPECIAL		MODIFICACION N 1		MODIFICACION N 2	
	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t
Sector A1						
Docente A-11	8.363,98 m ² s	30.946,73 m ² t	8.363,98 m ² s	30.946,73 m ² t	8.363,98 m ² s	30.946,73 m ² t
Técnica A-12	2.745,84 m ² s	2.745,84 m ² t	2.745,84 m ² s	2.745,84 m ² t	2.745,84 m ² s	2.745,84 m ² t
Hospitalaria A-13	44.983,75 m ² s	202.426,88 m ² t	44.714,89 m ² s	202.427,00 m ² t	44.714,89 m ² s	202.427,00 m ² t
Reserva hosp. A-14	3.086,25 m ² s	24.690,00 m ² t	7.600,50 m ² s	7.000,00 m ² t	0,00 m ² s	0,00 m ² t
Reserva hosp. A-15	3.799,51 m ² s	22.797,06 m ² t	3.801,27 m ² s	22.797,00 m ² t	3.115,00 m ² s	11.600,00 m ² t
Alquería Monzó A-16	610,34 m ² s	400,00 m ² t	610,34 m ² s	400,00 m ² t	610,34 m ² s	400,00 m ² t
Helipuerto A-17	1.225,00 m ² s	-	1.423,50 m ² s	-	1.423,50 m ² s	-
Jardín este EL-1	15.124,84 m ² s	-	13.392,08 m ² s	-	13.392,08 m ² s	-
Jardín noroeste EL-2	3.664,90 m ² s	-	3.664,90 m ² s	-	0,00 m ² s	-
Jardín suroeste EL-3	1.200,22 m ² s	-	1.200,22 m ² s	-	1.200,22 m ² s	-
Red viaria interna GSP-3	44.587,67 m ² s	-	41.874,64 m ² s	-	53.826,45 m ² s	-
Red viaria secundaria	29.057,56 m ² s	-	29.057,56 m ² s	-	29.057,56 m ² s	-
	158.449,86 m²s	284.006,50 m²t	158.449,86 m²s	266.316,57 m²t	158.449,86 m²s	248.119,57 m²t
Sector A2						
Red estructural sector A-2	18.910,02 m ² s	-	18.910,02 m ² s	-	18.910,02 m ² s	-
TOTAL	177.359,88 m²s	284.007,00 m²t	177.359,88 m²s	266.316,57 m²t	177.359,88 m²s	248.119,57 m²t

La edificabilidad total del ámbito se ha ido reduciendo en el ámbito con las modificaciones del Plan Especial. La edificabilidad fijada en el ámbito por el Plan Especial era 284.007,00 m²t, inferior a la establecida por la Homologación del Plan

BORRADOR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL NUEVO HOSPITAL LA FE

General que le asignó al ámbito 284.658 m²t. Actualmente la edificabilidad asignada al ámbito es de 248.119,57 m²t inferior a la establecida en la Homologación del Plan General.

La superficie ocupable conforme al Plan Especial era de 63.589,68 m²s inferior a los 90.573 m²s de la Homologación del Sector Malilla Sur. Con la primera modificación se incrementó la ocupación a 67.836,82 m²s y con la segunda modificación se disminuyó a 59.550,05 m²s, estando en todos los casos por debajo de los 90.573 m²s.

	PLAN ESPECIAL	MODIFICACION 1	MODIFICACION 2	Diferencias
	Superficie ocupada m²	Superficie ocupada m²s	Superficie ocupada m²s	superficie ocupada m²
Docente A-11	8.363,98 m ² s	8.363,98 m ² s	8.363,98 m ² s	0,00 m ² s
Técnica A-12	2.745,84 m ² s	2.745,84 m ² s	2.745,84 m ² s	0,00 m ² s
Hospitalaria A-13	44.983,75 m ² s	44.714,89 m ² s	44.714,89 m ² s	-268,86 m ² s
Reserva hospst. A-14	3.086,25 m ² s	7.600,50 m ² s	0,00 m ² s	-3.086,25 m ² s
Reserva hospst. A-15	3.799,51 m ² s	3.801,27 m ² s	3.115,00 m ² s	-684,51 m ² s
Alquería Monzó A-16	610,34 m ² s	610,34 m ² s	610,34 m ² s	0,00 m ² s
	63.589,67 m²s	67.836,82 m²s	59.550,05 m²s	-4.039,62 m²s

El Plan Especial preveía tres zonas verdes, dos áreas denominadas jardín noroeste y jardín suroeste, situadas en el borde oeste del ámbito y que servían de umbral de acceso al conjunto hospitalario cuyas dimensiones suman 4.865,12 m²s y un área de recuperación medioambiental, situada al este del ámbito de 15.124,84 m². Estas superficies se redujeron en las modificaciones:

	PLAN ESPECIAL	MODIFICACION 1	MODIFICACION 2	Diferencias
	Superficie m²	Superficie m²	Superficie m²	superficie m²
Jardín este EL-1	15.124,84 m ² s	13.392,08 m ² s	13.392,08 m ² s	-1.732,76 m ² s
Jardín noroeste EL-2	3.664,90 m ² s	3.664,90 m ² s	0,00 m ² s	-3.664,90 m ² s
Jardín suroeste EL-3	1.200,22 m ² s	1.200,22 m ² s	1.200,22 m ² s	0,00 m ² s
	19.989,96 m²s	18.257,20 m²s	14.592,30 m²s	-5.397,66 m²s

En la modificación 1 se reducía el Jardín este EL-1 en 1.732,76 m²s, integrándose esta superficie en la nueva dotación asistencial prevista en esta modificación. Posteriormente, en la modificación 2 la zona EL-2 con uso de espacio libre pasaba a formar parte de la red viaria interna y en ella se ubicaba un aparcamiento.

Los estándares exigidos por el Decreto 1/2021 (art. 36 y anexo IV) se considera que no son exigibles, ya que estos estándares se encuentran establecidos para garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas residenciales, industriales o terciarias, y el Plan Especial ordenaba pormenorizadamente el suelo para la implantación exclusivamente de la mayor

dotación hospitalaria de la ciudad.

En fecha 25 de junio de 2014, mediante decreto se dio traslado informe del Jefe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia de 20 de junio de 2014, relativo a la justificación del cumplimiento del estándar dotacional mínimo correspondiente a la modificación nº 2 del Plan Especial:

En el informe argumenta, en primer lugar, y fundamentalmente, que el Plan Especial ordenaba un suelo para la implantación de una dotación hospitalaria, en concreto una parcela que el planeamiento califica como GSP-3 (E/TD), es decir, Sistema General Sanitario Asistencial, que los estándares mínimos establecidos en el art 67 de la Ley Urbanística Valenciana, y arts. 193 a 212 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística son exigibles a instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales) realizados sobre suelo urbanizable para la implantación de usos residenciales, terciarios o industriales, y por tanto, considera que el estándar de zona verde no opera en esta ámbito.

No obstante, el informe continúa argumentando que aún entendiendo que no corresponde su aplicación, la superficie de zona verde del ámbito, una vez descontada la zona EL-2 objeto de la modificación, constituida por las zonas EL-1 y EL-3, con 15.124,84 m² y 1.200,22 m² respectivamente, que supone un total de 16.325,60 m², cumpliría con el estándar mínimo del 10 % del sector exigible a actuaciones terciarias fijado por la normativa vigente, teniendo en cuenta el ámbito de la dotación pública GSP-3(E/TD) con una superficie de 158.449,87 m².

Ahora bien, procede aclarar que la modificación nº 2 estrictamente incumplía el estándar mínimo del 10 % de la superficie mínima del sector exigible a actuaciones terciarias, ya que la superficie comprobada sobre cartografía municipal actualizada del área EL-1A realmente ha resultado ser de 13.392,08 m²s en lugar de los 15.124,84 m²s totales de jardines calculados inicialmente (13.392,08 m²s (EL-1) + 1.200,22 m²s (EL-3) = 14.592,30 m²s < 15.844,98 m²s). Se disponen por tanto en el vigente Plan Especial realmente de 14.592,30 m²s.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, en la modificación 2 se calcularon las edificabilidades dotacionales, equiparadas a terciarias susceptibles de generar reserva de plazas de aparcamiento siendo necesarias 3.057 plazas de aparcamiento:

BORRADOR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL NUEVO HOSPITAL LA FE

Zona	Edificabilidad asignada	Sup. Constr. para reserva aparc.(1)	Reserva prevista PE	Nº plazas de aparcamiento		
				En parcela	Red viaria	Total
A11 - Docente	20.077	20.077	1/100	201	100	
A12 - Técnica	3.194	-	-	-	-	
A13 - Hospitalaria	178.822	178.822	1/100	1.788	894	
A14 - Asistencial	0	-	-	-	-	
A15 - Sureste	11.600	1.600	1/100	16	58 ⁽²⁾	
A16 - Alquilería	400	-	-	-	-	
TOTAL	210.887	200.499⁽¹⁾		2.005	1.052	3.057

(1) En el total de la superficie construida no se contabilizan aquellas superficies que no generan reserva de aparcamiento:

- La parcela A-12 por ser íntegramente de uso de instalaciones, y por lo tanto no terciario.
- En la parcela A-15 10.000 m² que no se han edificado, ver nota (2).
- La parcela A-16 por tratarse de una alquilería que no tiene asignada reserva de aparcamiento.

(2) Los 10.000 m² adicionales en la parcela A 15 generarán una reserva de 100 plazas que se ubicarán en el sótano del edificio que se construya por lo que no se contabilizan a los efectos de esta modificación del PE, y otras 50 en red viaria que se incluyen en el cuadro.

Del recuento de las plazas de aparcamiento en el ámbito del Plan Especial se computaron 3.057 plazas de aparcamiento:

Zona	Número de plazas de aparcamiento
Viales exteriores (RV)	857
Red viaria interna (RVH)	848
Sótano parcela A 13 Hospital	1.352
TOTAL	3.057

4.2. Datos según propuesta

4.2.1. Propuesta de modificación:

Para la construcción del edificio que contenga el equipo de protonterapia será necesario definir una parcela de 3.525 m²s a la que se denominará A-18 Área Protonterapia en la que podrá estar ocupada el 100% de la superficie por la edificación.

En esta parcela se construirá un edificio que contendrá la sala de protonterapia y una serie de estancias necesarias para el buen funcionamiento del edificio como recepción, salas de espera, aseos, consultas...

El edificio se compondrá de dos bloques, uno de ellos estará destinado a la instalación de dos equipos de protonterapia (se reserva la superficie necesaria para la instalación de un segundo equipo de protonterapia en el futuro) y otro segundo volumen que contendrá las dependencias complementarias necesarias. El edificio será definido por el proyecto de edificación correspondiente.

En total se le asigna a la parcela una edificabilidad máxima sobre rasante de 7.500 m²t, que podrá construirse en varias fases de ejecución.

Por otra parte, se reconfigura la geometría de la zona denominada EL-1A, ajustando su superficie a 14.644,76 m²s. Con esta superficie más los 1.200,22 m²s de la zona EL-3 se cumple la reserva de suelo dotacional equivalente a actuaciones de uso dominante terciario (asimilable al dotacional) que prevé el anexo IV del TRLOTUP y por tanto con una superficie equivalente al 10% de la superficie del sector.

Finalmente se reduce la superficie de la parcela destinada a aparcamiento, situándose junto al edificio de protonterapia, por lo que se hace necesario que la reserva de la parcela destinada a aparcamiento permita la construcción de un aparcamiento en altura para acoger las plazas de aparcamiento necesarias de uso público.

Así pues, la tabla de superficies y edificabilidades del Plan Especial serán las siguientes:

Área	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t
Sector A1		
Docente A-11	8.363,98 m ² s	30.946,73 m ² t
Técnica A-12	2.745,84 m ² s	2.745,84 m ² t
Hospitalaria A-13	44.714,89 m ² s	202.427,00 m ² t
Reserva hospt. A-14	0,00 m ² s	0,00 m ² t
Reserva hospt. A-15	3.115,00 m ² s	11.600,00 m ² t
Alquería Monzó A-16	610,34 m ² s	400,00 m ² t
Helipuerto A-17	1.423,50 m ² s	-
Área protonterapia A-18	3.525,00 m ² s	7.500,00 m ² t
Jardín este EL-1	14.644,76 m ² s	-
Jardín noroeste EL-2	0,00 m ² s	-
Jardín suroeste EL-3	1.200,22 m ² s	-
Reserva aparcamiento A-19	2.897,27 m ² s	0,00 m ² t
Red viaria interna GSP-3	46.151,50 m ² s	-
Red viaria secundaria	29.057,56 m ² s	-
	158.449,86 m²s	255.619,57 m²t
Sector A2		
Red estructural sector A-2	18.910,02 m ² s	-
TOTAL	177.359,88 m²s	255.619,57 m²t

La edificabilidad total así del Ámbito del Plan Especial será de 255.619,57 m²t, inferior a la establecida por la Modificación y Homologación del Plan General en el ámbito del Sector Malilla Sur de 284.658 m²t.

Las áreas edificables lo son en el 100 % de su superficie, ello implica una superficie total ocupable de:

	MODIFICACION N 3
Área	Superficie m ²
Sector A1	
Docente A-11	8.363,98 m ² s
Técnica A-12	2.745,84 m ² s
Hospitalaria A-13	44.714,89 m ² s
Reserva hospt. A-14	0,00 m ² s
Reserva hospt. A-15	3.115,00 m ² s
Alquería Monzó A-16	610,34 m ² s
Área protonterapia A-18	3.525,00 m ² s
Reserva aparcamiento A-19	2.897,27 m ² s
	65.972,32 m²s

Por lo que la ocupación es de 41,63 % que sigue siendo inferior al 70% que indicaba la Modificación y Homologación del Sector Malilla Sur.

En relación con las zonas verdes, la superficie del EL-1A (área de recuperación medioambiental) tendrá una superficie de 14.644,76 m²s para alcanzar junto al EL-3 una superficie de zonas verdes en el ámbito del Plan Especial del 10% de la superficie del ámbito, en consecuencia, la zona destinada a aparcamientos quedará reducida a una superficie 2.897,27 m²s.

4.2.2. Cumplimiento artículo 67 del TRLOTUP

El artículo 67 del TRLOTUP indica que en las modificaciones de los planes, las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio en las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV.

En el caso que nos ocupa no es necesario aumentar el número de dotaciones públicas al no aumentarse el aprovechamiento lucrativo al tratarse de una parcela totalmente dotacional y todo el ámbito ser estrictamente dotacional.

Por otra parte, en el apartado 67.5 del TRLOTUP se indica que será necesario pedir dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana con carácter previo a la aprobación al modificarse el uso urbanístico de parte de la zona verde denominada EL-1A.

Cabe indicar que durante la tramitación de la modificación nº 2 del Plan Especial se solicitó informe al Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana y emitió informe favorable a las modificaciones de los espacios verdes.

Aunque no es necesaria la aplicación de los estándares mínimos establecidos en el TRLOTUP, que son exigibles solo a instrumentos de planeamiento de desarrollo con aprovechamiento lucrativo privado (residencial, terciario o industrial) se modifica la superficie de la zona verde para alcanzar el estándar exigible a un ámbito de uso terciario, por asimilación.

4.2.3. Cumplimiento anexo VIII.

Por otra parte, el anexo VIII en su apartado III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, en su subapartado 8 se establecen las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes:

8. Modificaciones de planes.

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

Estas reglas no son de aplicación en la presente modificación del Plan Especial ya que la modificación se realiza sobre un suelo 100 % dotacional sin aprovechamiento lucrativo privado, al no modificarse el estándar dotacional global y no incrementarse la población.

4.2.4. Aparcamiento:

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento estas se establecen en relación con la edificabilidad que se establece en la presente modificación al área A-18 destinada al edificio que contendrá el equipo de protonterapia. A esta parcela se le asigna una edificabilidad de 7.500,00 m²t. De esta edificabilidad se puede descontar para el cálculo de la reserva de los aparcamientos aquellos recintos que no vayan a ser utilizados por los usuarios del hospital como son el cuarto de instalaciones y la sala que contiene el equipo de protonterapia. Esta superficie se considera se sitúa entorno al 20% de la edificabilidad sobre rasante lo que supondría 1.500 m²t, por lo que para calcular la reserva de aparcamientos se realiza sobre una edificabilidad sobre rasante de 6.000,00 m²t.

Según se indica en el TRLOTUP, la reserva mínima de aparcamientos en parcela privada está en función de su uso concreto, que en este caso es el dotacional y si se asemeja o equivale a un uso terciario distinto al comercial, recreativo u hostelero será necesaria la reserva de una plaza por cada 100 m² construidos de lo que se deriva una reserva de 60 plazas de aparcamiento en parcela privada, para la

total edificabilidad sobre rasante asignada.

Además, el anexo IV del TRLOTUP establece que será necesaria la reserva de plazas de aparcamiento público de 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² o fracción, de edificabilidad terciaria (a la que se equivale el uso dotacional tal como históricamente se ido considerando en el Plan Especial y sus modificaciones), por lo que serán necesarias otras 60 plazas de aparcamiento público.

Las plazas de aparcamiento privado se resolverán en la parcela A-18, mientras que las parcelas públicas se reservarán en la parcela destinada a aparcamiento en altura.

La parcela destinada a aparcamiento tendrá que contener las plazas previstas en el planeamiento vigente, tal y como quedo establecido en la modificación 2 del Plan Especial, es decir, 315 plazas, más las plazas públicas del nuevo edificio de protonterapia, en total 375 plazas de aparcamiento.

Debido a la imposibilidad de resolver este número de plazas en superficie será necesario establecer la reserva en un aparcamiento en altura, en una parcela de 2.897,27 m²s (A-19). En esta parcela será posible la construcción de un aparcamiento en altura de 4 plantas más sótano, que podrá acoger un total 450 plazas de aparcamiento público.

Como se ha descrito anteriormente en el cálculo de los aparcamientos se ha asemejado el uso dotacional del ámbito de estudio al uso terciario, por lo que debería tenerse en cuenta lo indicado en el anexo V apartado III.5.5 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario del TRLOTUP respecto al cómputo de la edificabilidad de aparcamientos sobre rasante:

"5.5 En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante."

De este modo, tal y como indica el TRLOTUP no computará la edificabilidad del aparcamiento en altura, como parte de la edificabilidad del Plan Especial.

4.2.5. Ocupación bajo rasante:

Debido a que parte del edificio de protonterapia se desarrolla bajo rasante es necesario justificar que es posible la ocupación bajo rasante

El PGOU de Valencia establece en el art. 5.45 de sus Normas Urbanísticas que, con carácter general, en plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.

Posteriormente, por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y

Transporte, el 27 de enero de 2003, se aprobó definitivamente la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" del PGOU de Valencia.

La citada Modificación permitía la existencia de piezas habitables bajo rasante condicionada al cumplimiento de determinados requisitos citados en la Resolución.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de enero de 2021 (BOP nº 30 de 15 de febrero de 2021) aprobó definitivamente la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia sobre los usos permitidos en piezas habitables bajo rasante, instada por la Subdirección General de Infraestructuras de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública de 12 de marzo de 2020.

El nuevo Hospital La Fe, al igual que muchos otros centros hospitalarios, dispone en la planta sótano, de un conjunto de locales destinados a servicios y actividades que, bien por sus características constructivas y funcionales, por la singularidad de sus instalaciones y las recomendaciones de las instituciones que regulan las condiciones de seguridad de determinados servicios o por la incompatibilidad de su funcionamiento con las actividades propiamente asistenciales del Hospital, aconsejan desde el inicio su ubicación en dicha planta.

En el nuevo edificio se situarán bajo rasante parte de las instalaciones de la sala de protonterapia y el área de apoyo que deberán cumplir lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General y la modificación puntual de los usos permitidos en piezas habitables bajo rasante.

4.2.6. Modificaciones que conlleva la propuesta

En resumen, la modificación conllevará:

- Cambios en la superficie ocupada
- Cambios en la edificabilidad total del ámbito
- Cambios en la ordenación volumétrica al introducirse un nuevo edificio.
- Cambios en la configuración de la zona verde EL-1A.
- Cambios en la configuración de la zona de aparcamientos
- Cambios en la normativa.

En el resto del ámbito del Plan Especial no se produce ninguna otra modificación.

5.- ESTUDIOS ESPECÍFICOS

Se estará a los que se deriven de la evaluación ambiental y territorial estratégica en la tramitación de la Modificación puntual del Plan Especial, así como los que prevé la legislación sectorial y estatal de aplicación y los previstos en el artículo 43 del DL 1/2021 para los Planes Especiales.

En cualquier caso, se analizan aquí los estudios específicos que pueden tener relación con la propuesta de modificación del Plan Especial.

- Estudio Integración Paisajística: Se acompaña anexo I
- Informe de género: se acompaña anexo II
- Encuesta de género y paisaje: Se acompaña anexo III
- Memoria de viabilidad económica: Se acompaña anexo IV
- Estudio de sostenibilidad económica: Se acompaña anexo V
- Recursos hídricos: No se considera que esta modificación altere las necesidades de recursos hídricos en el conjunto de la ciudad.
- Afecciones de tráfico y movilidad (Plan de Movilidad): No se considera que la modificación suponga nuevas afecciones de tráfico y movilidad. Se trata de un nuevo servicio técnico del uso sanitario que no implica mayor tránsito de usuarios
- Afecciones acústicas: se considera que la modificación puntual propuesta no tiene efectos negativos sobre las afecciones acústicas, pues la modificación supone la inclusión de un edificio de pequeñas dimensiones en comparación con el complejo hospitalario. En cualquier caso, Valencia, al ser un municipio de más de 20.000 habitantes y dispone de Plan Acústico Municipal, (conforme artículo 22 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana de Protección contra la Contaminación Acústica), se estará a sus determinaciones.

• **DOCUMENTACION NORMATIVA**

6.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

La presente modificación únicamente afecta al artículo 3 de las NNUU del Plan Especial e introduce un nuevo artículo 16 para la Zona A18, cuya redacción pasa a ser la que se relaciona a continuación

Artículo 3. Calificación urbanística

El plan especial establece las siguientes zonas de ordenación urbanística (ver plano P.1 Régimen urbanístico):

a) Zonas pertenecientes a la red estructural de dotaciones públicas:

1. GRV-1 (E/RV) Red viaria estructural.

Zonas asociadas a la actividad hospitalaria:

GSP-3 / A 11 Área docente.

GSP-3 / A 12 Área técnica.

GSP-3 / A 13 Área hospitalaria.

GSP-3 / A 15 Área asistencial STD-SP-3

GSP-3 / A 16 Alquería Monzó.

GSP-3 / A 17 Helipuerto.

[GSP-3 / A 18 Área protonterapia](#)

GSP-3 / EL-1A Área de recuperación medioambiental (Jardín Este).

GSP-3 / EL-3 Jardín Suroeste.

GSP-3 / RVH Red viaria interna del conjunto hospitalario.

[GSP-3 / A 19 Área reserva aparcamiento](#)

b) Zonas pertenecientes a la red secundaria de dotaciones públicas:

- RV. Red viaria pública perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas.

Artículo 11. Zona A 16. Alquería Monzó.

1. El uso dominante asignado a la zona A 16 Alquería Monzó es el Tco (uso comercial) definido en el título séptimo de las normas urbanísticas del vigente plan general: Uso comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares. Asociadas, en este

caso, al servicio de los usuarios del conjunto hospitalario.

Se admiten los usos dotacionales:

- Sanitario (Dsa)
- Asistencial (Das)
- Socio-cultural (Dsc)
- Educativo (Ded)

Conforme quedan definidos en el artículo 7.8 de la Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Se asigna una edificabilidad sobre rasante de 400 m²t.
3. La máxima superficie ocupable será la señalada en los planos.
4. El número máximo de plantas es de dos, incluida la planta baja, con una altura de cornisa que no deberá superar la de la alquería que se rehabilita.

Artículo 16 – Zona 18. Área de Protonterapia

1. El uso dominante asignado a la zona A 18 área protonterapia es el Dsa (uso sanitario) definido en el título séptimo de las normas urbanísticas del vigente plan general (o norma de igual o superior rango que la sustituya):

Uso sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

2. Se asigna una edificabilidad de 7.500 m²t.
3. La máxima superficie ocupable será la señalada en los planos.
4. No queda limitado el número máximo de plantas, si bien la altura de cornisa no será superior a 20,00 m.

Sobre la altura de cornisa del edificio, se admiten, sin límite de ocupación, los casetones de escaleras y ascensores, e instalaciones generales del edificio.

5. Se admitirá la realización de pasajes subterráneos, entre las edificaciones del área A 13 y la de esta área A 18 bajo el vial interior (RVH).

6. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso dotacional en el interior de la parcela A.18 (no computará para el cálculo de la reserva las salas técnicas, almacenes, baños o similares).

7. No computará la edificabilidad bajo rasante.

Artículo 17 –Área 19 Reserva aparcamiento

En la zona destinada a aparcamiento en altura las condiciones de la edificación serán las siguientes:

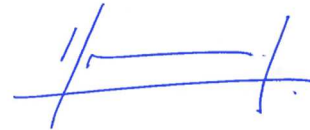
1. El uso dominante asignado a la zona A.19 área aparcamiento es el Par.1d (uso aparcamiento) definido en el Título séptimo de las Normas Urbanísticas del Plan General (o norma de igual o superior rango que la sustituya)
2. Su edificabilidad no computará conforme a lo previsto en el anexo V, apartado III.5 del TRLOTUP.
3. La ocupación podrá ser del 100%.
4. El número máximo de plantas será 4 con una altura de cornisa de 14,00 m
5. Se permitirá la ocupación bajo rasante con semisótanos y sótanos.

7.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Conforme a lo previsto en el artículo 48 y 49.2 c) del Decreto Legislativo 1/2021 del TRLOTUP, será órgano promotor la Generalitat Valenciana a través de la Conselleria de Salut Pública i Sanitat Universal y el órgano sustantivo y ambiental el Ayuntamiento de Valencia, al tratarse de una modificación puntual de la ordenación detallada (pormenorizada) del Plan Especial, con evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se estará a lo previsto en el artículo 61 del DL 1/2021, así como podrá ser de aplicación el artículo 44.4 y resto de determinaciones de aplicación establecidas de dicho Texto Refundido de la LOTUP (DL 1/2021) de 18 de junio de 2021 del Consell así como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Valencia, julio 2022



Por Merino y Terrasa SLP
Fdo. Óscar Terrasa Sales
Arquitecto

De conformidad con lo establecido en el Art. 13 del Nuevo Reglamento general de protección de Datos (UE) 2016/679, le indicamos que sus datos serán incorporados al sistema de tratamiento titularidad de MERINO Y TERRASA SLP con la finalidad de poder presupuestar los productos y servicios solicitados y la posterior prestación de los servicios que nos contrata, en base a una legitimación basada en el consentimiento y posterior relación comercial. Sus datos no serán cedidos a terceros, salvo obligación legal. MERINO Y TERRASA SLP le informa que procederá a tratar los datos de manera lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada y por ello nos comprometemos a adoptar todas las medidas técnicas y organizativas para su tratamiento.

Como cliente de MERINO Y TERRASA SLP podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición, dirigiéndose a nuestras oficinas sitas en AVENIDA ALFAHUIR nº 40 bajo derecha, 46020 -VALENCIA

8.- ANEXOS

ANEXO 0 – PLANOS

INFORMACIÓN

- A.1- LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO
- A.2- ESTADO ACTUAL SOBRE IMAGEN AÉREA
- A.3- PLAN GENERAL. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (SERIE B - 6F)
- A.4- MODIFICACIÓN PLAN GENERAL SECTOR "MALILLA SUR". ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- A.5- MODIFICACIÓN PLAN GENERAL SECTOR "MALILLA SUR". ÁMBITOS DE ACTUACIÓN
- A.6- PLAN ESPECIAL NUEVO HOSPITAL UNIVERSITARIO LA FE. VALENCIA. RÉGIMEN URBANÍSTICO
- A.7- MODIFICACIÓN 1 PLAN ESPECIAL NUEVO HOSPITAL UNIVERSITARIO LA FE. VALENCIA. RÉGIMEN URBANÍSTICO
- A.8- MODIFICACIÓN 1 PLAN ESPECIAL NUEVO HOSPITAL UNIVERSITARIO LA FE. VALENCIA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- A.9- MODIFICACIÓN 2 PLAN ESPECIAL NUEVO HOSPITAL UNIVERSITARIO LA FE. VALENCIA. RÉGIMEN URBANÍSTICO
- A.10- MODIFICACIÓN 2 PLAN ESPECIAL NUEVO HOSPITAL UNIVERSITARIO LA FE. VALENCIA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

ORDENACIÓN

- B.1- RÉGIMEN URBANÍSTICO. PROPUESTA

ANEXO I – Avance Estudio de Integración Paisajística

ANEXO II – Borrador Informe de Impacto de Género

ANEXO III – Encuesta de Género y Paisaje

ANEXO IV – Estudio de Viabilidad Económica

ANEXO V – Memoria de Sostenibilidad Económica

ANEXO 0

PLANOS