

Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Area de Urbanismo
Servicio de Planeamiento

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Especial Nuevo Hospital Universitario La Fe, Residencia para Discapacitados Intelectuales.

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2008, adoptó el siguiente acuerdo:

“Visto el Proyecto de Modificación Puntual del Plan Especial Nuevo Hospital Universitario La Fe: “Residencia para discapacitados intelectuales”, con el dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y de la Comisión de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo, SE ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial Nuevo Hospital Universitario La Fe: Residencia para discapacitados intelectuales.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia previa comunicación y remisión del Proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados así como a los Servicios afectados”.

De conformidad con los artículos 104.2.a) y 107.1, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, los planes entran en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las normas urbanísticas.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Valencia, a 10 de diciembre de 2008.—El secretario, Pedro García Rabasa.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1- OBJETO DE LA MODIFICACION Y JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD

La modificación tiene por objeto fundamental la adecuación de las condiciones, tanto formales, como de uso y aprovechamiento, de la parcela A-14 definida en el PE, a las necesidades derivadas de la implantación de la residencia de disminuidos intelectuales de titularidad municipal que se prevé construir en la misma.

Los estudios previos realizados para evaluar esta implantación, trasladan la experiencia de la residencia que con el mismo objeto y programa funcional, posee el Ayuntamiento en el barrio de Campanar.

A este respecto, la residencia debe desarrollar la mayor parte de su programa funcional en planta baja y en particular, aquella parte que está al servicio directo del residente, atendiendo a sus dificultades de movilidad.

Solo es factible la ubicación en planta primera y sótano de la parte de programa funcional desvinculada del uso directo por el residente: dirección, administración, lavandería, ascos y vestuarios de personal, mantenimiento, almacenes, aparcamiento e instalaciones.

Ello supone en esencia, que la actividad desarrolle el 80% de su programa funcional en planta baja y el 20% restante en planta primera, con unas necesidades de edificabilidad que no exceden de los 7.000 m².

Del estudio previo realizado relativo a la implantación de la futura residencia, cabe concluir la conveniencia de modificar los siguientes aspectos del PE relacionados con la parcela A-14:

- Sus accesos deben ser independientes de la red interna del conjunto hospitalario.
- No se precisa el pasaje elevado sobre vial previsto en el PE.

- Su programa funcional requiere una parcela de mayor superficie y sin embargo, no necesita la edificabilidad, ni las alturas previstas en el planeamiento.

Junto al objetivo mencionado y al amparo de lo establecido en la cláusula Quinta del Convenio suscrito entre las administraciones implicadas, se procede a introducir en la ordenación determinadas modificaciones que afectan fundamentalmente a la red viaria del Conjunto Hospitalario y de forma indirecta, a la ubicación del Helipuerto previsto.

A este respecto, se ha realizado un estudio coordinado entre ambas Administraciones, que ha dado como resultado la necesidad de una reordenación de las soluciones viarias internas del ámbito Sanitario-Asistencial, con objeto de compatibilizar adecuadamente las diferentes actividades que se desarrollarán en él.

2. ALCANCE DE LA MODIFICACION PRETENDIDA

Las determinaciones de carácter estructural del ámbito que desarrolló el PE, fueron definidas en el Documento de Homologación de la “Modificación del Plan General de Valencia Sector Malilla Sur” aprobado definitivamente el 25 de noviembre de 2002, siendo las que se relacionan a continuación.

ORDENANZAS

Manzana de uso Asistencial-Sanitaria (E-/TD)

- Superficie neta: 129.390 m²
- Edificabilidad: 284.658 m²t (2,2 m²t/m²s)
- Ocupación en planta: 90.573 m²s (70%)
- Número máximo de plantas: 12
- Altura máxima cornisa edificación: 49,5 m.

GESTION URBANISTICA

- Sector A-1/A-2
- Superficie ámbito de actuación: 177.470 m²
- Sistema: Expropiación
- Iniciativa y gestión pública a cargo de la Consellería de Sanidad de la Generalitat Valenciana como Administración actuante y, en su caso, a cargo de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento por lo que se refiere al subsector A-2 (ampliación de la Ronda Sur) con una superficie de 18.910 m².

“Las condiciones de desarrollo y ejecución de ésta manzana exigirán la previa formulación del oportuno Plan Especial de Ordenación del Conjunto Hospitalario en el que, además de establecer la ordenación pormenorizada del conjunto, se justificarán las determinaciones concretas que en su caso determinen respecto de la afectación de tres elementos existentes catalogados transitoriamente por el PGOU vigente, en orden a su consideración definitiva en los términos que se deriven de tal justificación”.

El planeamiento especial de la Fe estableció por tanto, la ordenación pormenorizada de la manzana de uso Asistencial-Sanitario delimitada en el Documento de Homologación mencionado, manzana que denominó GSP-3 (E-/TD). Equipamiento Asistencial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

El artículo 37 de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) identifica como determinaciones de la ordenación de carácter pormenorizado y por tanto de competencia municipal, las siguientes:

- Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- Fijación de alineaciones y rasantes.
- Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
- Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas. Ordenanzas generales de edificación.

Las reordenación pretendida en este proyecto afecta exclusivamente a los aspectos de la ordenación relacionados en el apartado anterior, pudiendo enmarcarse dentro del nivel de ordenación de carácter pormenorizado.

3. DESCRIPCION DE LA REORDENACION PROPUESTA

La nueva ordenación se refiere en síntesis, a los siguientes aspectos:

3.1 Modificación de la parcela A-14.

Se propone un cambio de su calificación, pasando de la calificación de Arca de reserva hospitalaria del PE, al de Arca asistencial STD/SP-3.

Junto a ello, se modifica la geometría de la parcela actual para ajustarla a las necesidades funcionales de la futura residencia, que incluye la previsión de un espacio libre de uso privativo del equipamiento asistencial, para el esparcimiento de los residentes. Este espacio libre integrado en la residencia se configura como una auténtica zona de integración entre la edificación y el espacio libre EL-1 de uso público.

Con el objeto de mejorar la accesibilidad a la residencia y de preservarla de las molestias del tráfico, se plantea una zona libre de edificación frente a su fachada Norte.

Como resultado de esta modificación, la parcela A-14 que contaba con una superficie de 3.086,25 m², pasará a tener de 7.600 m², de los que 2.036,25 m² constituirá un espacio libre interior de la residencia, viéndose afectada la configuración de la zona verde colindante como se describirá en un apartado posterior.

Adicionalmente, se modifica el artículo 9 d e la s NNUU del PE para incluir las nuevas condiciones de uso y aprovechamiento de la parcela.

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.- Arca Docente	8.363,99	3,70	30.947	1/100	309
A12.- Arca Técnica	2.745,84	1,00	2.746	1/100	27
A13.- Arca Hospitalaria	44.983,75	4,50	202.427	1/100	2.024
A14.- Arca Este	3.086,25	8,00	24.690	1/74	334
A15.- Arca Sureste	3.799,51	6,00	22.797	1/74	308
A16.- Alquería Monzó	610,34	---	400	---	0
Total interior recinto			284.007		3.002
RED VIARIA PÚBLICA					334
TOTAL PLAN ESPECIAL					3.336

Como puede apreciarse de la lectura de la tabla, el PE establecía una reserva obligatoria relativa a cada parcela, para el supuesto de agotarse la edificabilidad previstas.

Dado que la modificación reduce la edificabilidad de la parcela A-14 pasando de 14.690 m²t a 7000 m²t, procede considerar una minoración proporcional de la reserva de aparcamiento en la parcela A-14 de,
(24.690- 7.000) x 1/74 = 240 plazas

En consecuencia, la exigencia de reserva de aparcamientos resultante sería:

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.- Arca Docente	8.363,99	3,70	30.947	1/100	309
A12.- Arca Técnica	2.745,84	1,00	2.746	1/100	27
A13.- Arca Hospitalaria *	44.583,75	4,50	202.427	1/100	2.024
A16.- Alquería Monzó	610,34	---	400	---	0
A14.- Arca Este			6.898	1/100 adm	20
A15.- Arca Sureste	3.799,51	6,00	22.797	1/74	308
RED VIARIA PÚBLICA					618
TOTAL PLAN ESPECIAL					3.306

Lo que supone, que en cifras globales la reserva de aparcamiento sea superior a la prevista en el planamiento anterior, al superar las 3.096 plazas que se han justificado anteriormente.

3.4 Modificación del espacio libre EL-1.

Las modificaciones descritas en los apartados anteriores afectan de forma indirecta a la configuración y superficie del espacio libre EL-1, aunque como se justificará a continuación, se mejoren sus posibilidades de uso por la colectividad.

3.2 Modificación de la red viaria interna del conjunto hospitalario

El trabajo coordinado entre las administraciones afectadas requerido por el convenio, ha concluido la necesidad de proceder a una reordenación de las soluciones viarias internas del ámbito Sanitario-Asistencial, con objeto de compatibilizar adecuadamente las actividades que va a integrar.

El planamiento especial incluía las parcelas A-14 y A-16 y el EL-1A dentro del recinto hospitalario, que en principio, debe funcionar como un recinto cerrado con accesos controlados.

El Convenio suscrito entre la Generalitat y el Ayuntamiento de Valencia, por el que se cedían al Ayuntamiento las parcelas A-14 y A-16 y EL-1A, ya anticipaba la necesidad de revisar la estructura viaria del complejo.

En la modificación se diseña una nueva configuración de la planta viaria entorno a las mencionadas parcelas, que ha sido consensuada con la Conselleria de Sanidad, que resuelve la independencia de sus accesos, respecto a los del recinto hospitalario.

3.3 Redistribución de las reservas de aparcamientos previstas en el Plan Especial

La distribución de la reserva de plazas de aparcamiento que establecía PE se resume en el siguiente cuadro:

$$3.336 - 240 = 3.096 \text{ plazas}$$

No obstante lo anterior, definido el uso concreto de la dotación de la parcela A14, la reserva mínima exigible, por aplicación de los artículos 5.131 y ss del PG de Valencia, considerando que la edificabilidad de uso administrativo prevista asciende a unos 2000 m²t, ascendería a 20 plazas.

Por otra parte, la nueva definición viaria propuesta arroja un total de 618 plazas de aparcamiento en red viaria pública, por lo que la reserva resultante de la modificación pretendida sería la siguiente:

A este respecto, con la nueva ordenación, el EL-1 pasa de ser un espacio libre interior a la conjunto hospitalario, a ser un jardín urbano, con frente al Bulevard Sur y con posibilidad de acceso desde los nuevos espacios urbanos que se proyectan al este de la actuación.

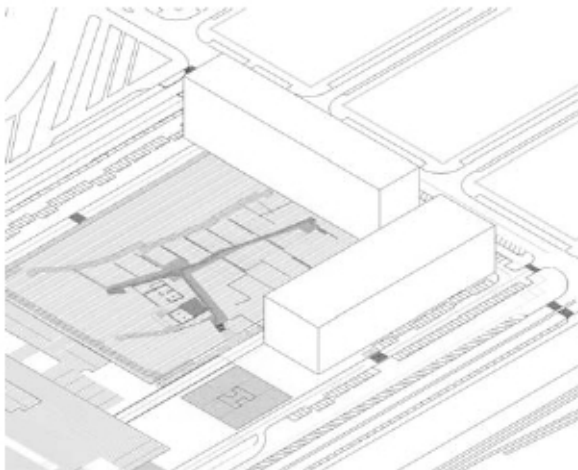
La reducción superficial, al pasar de 15.124,84 m² a 13.392,082 m², se produce fundamentalmente, por que se integra una parte en la nueva dotación asistencial, para el esparcimiento de los discapacitados.

Sin embargo, tanto la volumetría como el uso nuevo uso previsto en la parcela A-14, contribuirán a una mejor integración paisajística del futuro inmueble, en el área de recuperación medioambiental, propuesta en el PE.

En este sentido, el PE califica este espacio libre como Arca de recuperación medioambiental y prevé un diseño que, en conjunción con la protección de la Alquería Monzó, pueda evocar una zona de huerta tradicional, posibilitando así la conservación del edificio protegido, en sus condiciones adecuadas y con un resultado atractivo y contextualizado:

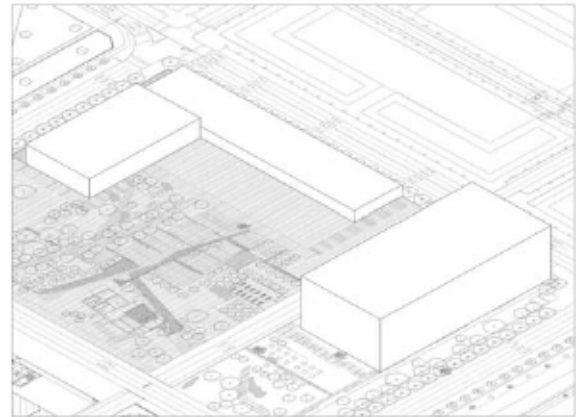
La evocación de un fragmento de huerta es la clave para mantener la escala de los elementos arquitectónicos: acquia y alquería. Intentando en cualquier caso una determinada abstracción tanto en la conformación de los bancos y parcelas, como en la concreción jardinera de la huerta evocada.

Esta intencionalidad contrasta con la forzada limitación del espacio del Arca de recuperación medioambiental, derivada de su localización



entre las parcelas A14 y A16, en las que el PE posibilita construir hasta 12 plantas de altura, tal como puede apreciarse en la imagen que se inserta a continuación.

La propuesta medioambiental del PE resulta más factible con las nuevas condiciones de uso y aprovechamiento de la parcela: una residencia para discapacitados intelectuales de máximo dos altura, con su programa residencial en planta baja, con jardines intercalados entre módulos de escala doméstica y con una serie de espacios ocupacionales y de terapia, en contacto directo con el jardín exterior continuidad del espacio de.



3.5 Desplazamiento de la parcela, parcela A-17 helipuerto.

Redefinido el viario interno del conjunto hospitalario, resulta conveniente desplazar el helipuerto para permitir su accesibilidad desde el edificio principal, sin tener que cruzar ningún viario.

3.6 Reajustes de las parcelas A-13 y A-15.

El desplazamiento del helipuerto reduce la superficie del área A-13. Área hospitalaria, que pasa de tener 44.983,75 m² a 44.583,75 m², aunque mantiene su edificabilidad inicial.

La parcela A-15 sufre un reajuste en su configuración, derivado de las modificaciones operadas en su entorno.

4. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

A continuación se cuantifican, de modo comparativo con el planeamiento vigente las modificaciones pretendidas.

Área	Planeamiento en vigor		Planeamiento modificado		
	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	
GSP3/A11	Docente	8.363,98	30.947	8.363,98	30.947
GSP3/A12	Técnica	2.745,84	2.746	2.745,84	2.746
GSP3/A13	Hospitalaria	44.983,75	202.427	44.714,89	202.427
GSP3/A14	Este /Asistencial STD/SP-3	3.086,25	24.690	7.600,50	7.000
GSP3/A15	Sureste de reserva hospitalaria	3.799,51	22.797	3.801,27	22.797
GSP3/A16	Alquería Monzó	610,34	400	610,34	400
GSP3/A17	Helipuerto	1.225,00	1.423,50		
GSP3/EL1	Recuperación medioambiental	15.124,84	13.392,08		
GSP3/EL2	Jardín noroeste	3.664,90	3.664,90		
GSP3/EL3	Jardín suroeste	1.200,22	1.200,22		
GSP3/RVH	Red viaria interna conjunto hospitalario	44.587,67	41.874,64		
RV	Red viaria pública perteneciente a la Red secundaria de dotaciones públicas	29.057,56	29.057,56		
	TOTAL SECTOR A1	158.449,86	284.007	158.449,86	266.317
GRV-1 (E/RV)	Red viaria pública perteneciente a la Red estructural de dotaciones públicas	18.910,02	18.910,02		
	TOTAL SECTOR A2	18.910,02	18.910,02		
	TOTAL Plan Especial Nuevo Hospital Universitario LA FE	177.359,88	284.007	177.359,88	266.215

4. EXIGENCIAS DERIVADAS DE LA LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE

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

En el caso que nos ocupa, como ha quedado justificado con anterioridad, se trata de modificaciones que afectan a la ordenación pormenorizada de la manzana de suelo dotacional público de uso Asistencial-Sanitario, definida en el Documento de Homologación aprobado en 2002, cuya superficie se mantiene en su integridad.

Por otra parte, el punto 4 del mencionado artículo del texto autonómico, establece que la modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

A este respecto, la reordenación pretendida lleva aparejado una reducción de la zona verde EL-1 de 1.732,76 m² de superficie.

Sin perjuicio de que la superficie de zonas verdes que calificó el PE en el interior de la manzana Sanitario Asistencial, no está sujeta a ningún estándar urbanístico, la reducción de superficie se produce fundamentalmente de la necesidad de incluir parte de la misma como espacio libre de uso privativo de la futura residencia, para su utilización por el colectivo de disminuidos intelectuales que albergará. A pesar de ello y como se ha justificado en el punto 3.4 de Memoria Justificativa, las modificaciones pretendidas redundan en una mejora de las condiciones funcionales del espacio libre EL-1, al convertirse en un auténtico jardín urbano, con frente al Bulevard Sur y con posibilidad de acceso desde otros espacios urbanos, así como en una mejora de las condiciones para su categorización como área de recuperación medioambiental.

La Jefa del Servicio de Plancamiento

NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación únicamente afecta a los artículos 3 y 9 de las NNUU del Plan Especial, cuya redacción pasa a ser la que se relaciona a continuación.

Art. 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:

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

Zonas asociadas a la actividad Hospitalaria:

GSP-3 / A11.- Área Docente.

GSP-3 / A12.- Área Técnica.

GSP-3 / A13.- Área Hospitalaria.

GSP-3 / A14.- Área Asistencial STD/SP-3

GSP-3 / A15.- Área sureste de reserva hospitalaria.

GSP-3 / A16.- Alquería Monzó.

GSP-3 / A17.- Helipuerto.

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

GSP-3 / EL-2.- Jardín noroeste.

GSP-3 / EL-3.- Jardín suroeste.

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

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

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

Art. 9.- Zona A14. Área Asistencial STD/SP-3

1. Uso compatible con el Plancamiento vigente:

Los usos dominantes asignados son los de carácter sanitario y asistencial definidos en el Título Séptimo de las NNUU del Plan General de Valencia.

2. Edificabilidad máxima admisible sobre rasante: 7.000 m²t

3. La máxima superficie ocupable será la señalada en los planos de ordenación.

4. Número de plantas y altura de cornisa:

Subparecla a:

Número máximo de plantas: 2

Altura de cornisa: m9,50 m

Subparecla b:

Número máximo de plantas: 1

Altura de cornisa: 5,50 m

5. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² dentro de la parcela, con un mínimo de 20 plazas.

La Jefa del Servicio de Plancamiento

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. Calificación. Ámbito de la Modificación

O.2. Uso. Ámbito de la Modificación

O.3. Ordenación Pormenorizada. Condiciones de la Edificación.