

**DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

## NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

### **Art. 1. *Ámbito y condiciones de aplicación***

1. Los artículos 1 a 8 de la presente normativa complementaria son de aplicación exclusivamente a la parcela terciaria denominada "10.1" de la manzana "M-10" que tiene frente al Bulevar Sur, ubicada en el "Ámbito A<sub>1</sub>" de la presente Modificación.

2. El artículo 9 de la presente normativa complementaria es de aplicación exclusivamente a la manzana con calificación terciaria TER-3 que tiene frente al Bulevar Norte, ubicada en el "Ámbito A<sub>2</sub>" de la presente Modificación.

3. Las presentes normas urbanísticas complementarias tienen como finalidad facilitar un uso funcionalmente adecuado de la edificabilidad de esta parcela de modo que pueda implantarse un hospital privado que ocupe la totalidad de la parcela denominada 10.1, por lo que se aplicarán solamente para este uso concreto. Si los usos a implantar fuesen cualesquiera otros de los admisibles en esta parcela, la normativa a aplicar sería la establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General para la calificación de "TER-3. Enclave Terciario".

4. En lo no previsto en las presentes normas urbanísticas complementarias, conservan plena vigencia las determinaciones aplicables de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y, en especial, las correspondientes a la zona de calificación "TER-3. Enclave Terciario".

### **Art. 2. *Carácter complementario de las presentes Normas***

La parcela denominada 10.1 de la manzana M-10 en el ámbito A<sub>1</sub> de esta modificación está sujeta a la aplicación de la normativa de la calificación TER-3 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, teniendo carácter de suelo de *dominio* y uso privado. La presente normativa complementaria aclara, precisa y facilita la aplicación de las normas de dicha calificación al concreto uso de un hospital privado, modificando determinados parámetros funcionales y geométricos de la misma, por lo que de estas normas complementarias no se deriva ni se puede derivar un incremento de techo computable edificable o la implantación de usos no autorizados de la normativa TER-3 del vigente Plan General.

**Art. 3. Coeficiente de ocupación**

El coeficiente de ocupación máximo es del 100%.

**Art. 4. Altura de la planta baja**

La altura libre de la planta baja podrá alcanzar un máximo de 10 metros.

**Art. 5. Plantas superiores y ejecución de planta técnica**

1. La altura libre interior entre forjados de las plantas por encima de la baja podrá ser, como máximo, de 4 metros.

2. En cualquier posición por encima de la planta baja se admitirá una planta técnica no computable a efectos de edificabilidad o de número máximo de plantas, de altura libre interior máxima de 2,50 metros.

3. Se fija un número máximo de 8 plantas, incluida la baja, sobre rasante. En este número máximo de plantas no está incluida la planta técnica.

4. En el proyecto básico y de ejecución deberá justificarse que no se supera la edificabilidad máxima total computable sobre rasante de esta parcela, que es de 12.744,60 m<sup>2</sup>t.

**Art. 6. Normativa aplicable a los espacios bajo rasante**

El semisótano cumplirá con la posición del forjado superior respecto a la cota de referencia prevista en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, pero podrá tener una altura libre interior de 5 metros.

**Art. 7. Normativa aplicable a usos no hospitalarios**

En el supuesto de implantación de usos no hospitalarios en la parcela 10.1, no serán de aplicación las anteriores normas, rigiéndose la edificación a realizar por la normativa correspondiente a la zona de calificación "TER-3. Enclave Terciario" y restante normativa del vigente Plan General. A efectos de la aplicación de esta normativa, se fijan los siguientes parámetros: coeficiente de ocupación máximo = 100%; edificabilidad máxima total computable sobre rasante = 12.744,60 m<sup>2</sup>t; número máximo de plantas = 8.

**Art. 8. Reserva de aparcamientos públicos**

En la parcela 10.1 de la manzana M-10 del Ámbito A<sub>1</sub> de la presente Modificación, se exige una reserva mínima de 24 plazas de aparcamiento de uso público, que podrán estar situadas en superficie o en el subsuelo de la citada parcela.

**Art. 9. Normativa aplicable a la Manzana con calificación terciaria TER-3 del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre"**

El segundo párrafo del artículo 9 de las Normas Urbanísticas del PRIM "Camino de Moncada" queda redactado del siguiente modo:

*"Del mismo modo, el acceso directo de vehículos a las parcelas que se configuren en la manzana con calificación terciaria TER-3 se producirá de acuerdo a las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia. Las condiciones de parcela mínima en esta manzana terciaria quedan subordinadas al cumplimiento de las condiciones de acceso rodado para todas las parcelas que puedan configurarse en esta manzana."*

**Art. 10. Adaptación del Proyecto de Urbanización**

Deberá realizarse una adaptación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial "Malilla Norte", en la que se adapte el Proyecto de Urbanización a la nueva ordenación resultante de esta Modificación Puntual de Plan Parcial y de Plan de Reforma Interior de Mejora. Dicha adaptación del Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las indicaciones sobre la planta viaria recogidas en el informe del Servicio de Circulación y Transportes, de fecha 1 de febrero de 2011.

Valencia, marzo de 2011

Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

Carlos Aubán Nogués  
Arquitecto