

**ANEXO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y DE LAS
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN**

1. INTRODUCCIÓN

El objeto del presente Anexo es ampliar la justificación de determinadas propuestas relativas a la Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada" (Valencia). En concreto, se trata de justificar los estándares urbanísticos referidos de manera independiente al Ámbito A₁, incluido en el Sector "Malilla Norte", y al Ámbito A₂, incluido en el PRIM "Camino de Moncada"; y, por otra parte, se justifica que las condiciones funcionales de la edificación destinada a un hospital requieren unas mayores alturas de las plantas de dicha edificación.

2. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS EN LOS ÁMBITOS A1 Y A2

Tal como se indica en el apartado 5 de la Memoria justificativa de la Modificación, el precepto aplicable en esta materia es el art. 212.2 del ROGTU. En el citado apartado, se justifica el cumplimiento de este precepto considerando como ámbito de la modificación el conjunto de los denominados Ámbito A₁ y Ámbito A₂. En el presente Anexo se realiza la justificación diferenciada para cada uno de esos dos ámbitos.

2.1. Ámbito A₁

Como consecuencia de la modificación propuesta, en el Ámbito A₁ se produce un incremento de edificabilidad terciaria de 4.709,95 m²t. Debemos analizar qué repercusión tiene en materia de estándares urbanísticos este incremento de edificabilidad.

Tal como indica el art. 212.2 del ROGTU, la comparación debe hacerse con los estándares urbanísticos de la ordenación vigente. Y la ordenación vigente es la que estableció el Plan Parcial "Malilla Norte" que, por estar formulado de acuerdo con la LRAU y el RPCV, aplicó los estándares establecidos en el Anexo del RPCV. Analizando estos estándares (arts. 4 a 10 del Anexo del RPCV), se comprueba que el único estándar dotacional que depende de la edificabilidad terciaria es la reserva de aparcamientos privados y públicos (art. 10 del Anexo del RPCV, que se remite al art. 13 del mismo Anexo).

El apartado 1 del art. 10 del Anexo del RPCV regula las reservas de aparcamientos privados y, para los usos terciarios previstos en parcelas específicas de

sectores residenciales, exige, por remisión al art. 13.1 del mismo Anexo, al menos 1 plaza de aparcamiento privada por cada 100 m², en el caso de usos terciarios distintos a los comerciales, recreativos, hotelero u hostelero, como es el caso del uso hospitalario previsto en la modificación propuesta. Teniendo en cuenta que la edificabilidad que se trasvasa del Ámbito A₂ al Ámbito A₁ es de 4.709,95 m², la reserva mínima de plazas de aparcamiento privadas derivada de ese incremento de edificabilidad en el Ámbito A₁ es:

Plazas de aparcamiento privadas $\geq 4.709,95 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \geq 47,10$ plazas

Plazas de aparcamiento privadas ≥ 48 plazas

Por otra parte, el art. 10.2 del Anexo RPCV regula la reserva de plazas de aparcamiento públicas y establece un mínimo del 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Por tanto, las plazas de aparcamiento públicas derivadas del trasvase de edificabilidad terciaria al Ámbito A₁ es:

Plazas de aparcamiento públicas ≥ 48 plazas / 2

Plazas de aparcamiento públicas ≥ 24 plazas

La reserva de plazas de aparcamiento privadas se establecerá en la propia parcela M-10 cuando se defina el proyecto de la edificación a construir sobre dicha parcela. Sin embargo, el planeamiento debe concretar dónde se realiza la reserva de plazas de aparcamiento públicas. Teniendo en cuenta la ordenación establecida en la modificación propuesta, no resulta posible obtener nuevas plazas de aparcamiento en superficie, anejas a la red viaria. No obstante, el art. 209.7 del ROGTU considera que son plazas de aparcamiento de uso público las de aquellos aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a la que da servicio, sea o no gratuito su uso. En nuestro caso, el aparcamiento situado en las plantas de sótano del complejo hospitalario cumple esos requisitos, por lo que la reserva de plazas de aparcamiento públicas, derivadas del incremento de edificabilidad terciaria, se garantiza con la exigencia de que en la parcela M-10, bien sea en superficie o en las plantas de sótano, se disponga una reserva mínima de 24 plazas de aparcamiento de uso público.

A efectos de garantizar que esa reserva es posible obtenerla en el subsuelo de la parcela M-10, cabe indicar que el Anteproyecto de Hospital que se ha elaborado dispone de una dotación de plazas de aparcamiento en sótanos de más de 300 plazas. Esta dotación es más que suficiente para cubrir las 128 plazas de aparcamiento privadas (derivadas de la edificabilidad total de 12.744,60 m² que tiene la parcela M-10, a razón de 1 plaza cada 100 m²) y las 24 plazas de aparcamiento públicas.

Por otra parte, procede analizar el posible efecto que tiene el incremento de edificabilidad terciaria en el Ámbito A1 del Sector "Malilla Norte" en cuanto a los porcentajes de dotaciones públicas (zonas verdes, equipamientos y red viaria) establecidos en la Tabla 1 del art. 4 del Anexo del RPCV. Considerando que el Plan Parcial "Malilla Norte" tiene un IER = 0,80 m²t/m²s, un IET = 0,10 m²t/m²s y un IEB = 0,90 m²t/m²s, el incremento de edificabilidad terciaria determina que el IEB es superior a 0,90 m²t/m²s y hay que entrar en la citada tabla en la fila correspondiente a IEB = 0,95 m²t/m²s. Sin embargo el valor de IEB tiene incidencia exclusivamente en el cálculo del porcentaje de red viaria (RV+AV) y este porcentaje es del 28%, tanto para un IEB = 0,90 m²t/m²s, como para un IEB = 0,95 m²t/m²s. En consecuencia, el incremento de edificabilidad terciaria no se traduce en un incremento de la superficie mínima de red viaria.

En definitiva, el cumplimiento del art. 212.2 del ROGTU, referido al Ámbito A₁ de la modificación, se justifica con la exigencia de que **en la parcela M-10 se dispongan, al menos, 24 plazas de aparcamiento de uso público**. Esta exigencia se incluirá en las Normas Urbanísticas de la Modificación.

2.2. Ámbito A2

La comprobación del cumplimiento del art. 212.2 del ROGTU en el Ámbito A₂ resulta sencilla, ya que el hecho de que disminuya la edificabilidad en dicho ámbito (4.709,95 m²t que se trasvasan al Ámbito A₁) y que se mantengan inalteradas las superficies de las dotaciones públicas, determina que mejoran los estándares urbanísticos de la ordenación modificada en comparación con los de la ordenación vigente.

3. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones funcionales que requiere la construcción de un hospital determinan que las alturas de las distintas plantas de la edificación deben ser superiores a las establecidas con carácter general para usos terciarios en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988. La correcta funcionalidad de un complejo hospitalario requiere la disposición de numerosas instalaciones que deben ser integradas en falsos techos de mayores dimensiones que los convencionales, se requieren forjados de mayor canto y también es necesario que la altura libre de planta sea mayor para permitir la implantación de complejos aparatos sanitarios o, simplemente, para el diseño adecuado de estos espacios y la circulación de personas o traslados de maquinaria.

Se adjunta un esquema de sección transversal en el que se indican los requerimientos de alturas libres, dimensiones de falsos techos y cantos de forjados, mediante el que quedan justificadas las mayores alturas propuestas en la normativa urbanística de la Modificación.

Valencia, 16 de noviembre de 2010

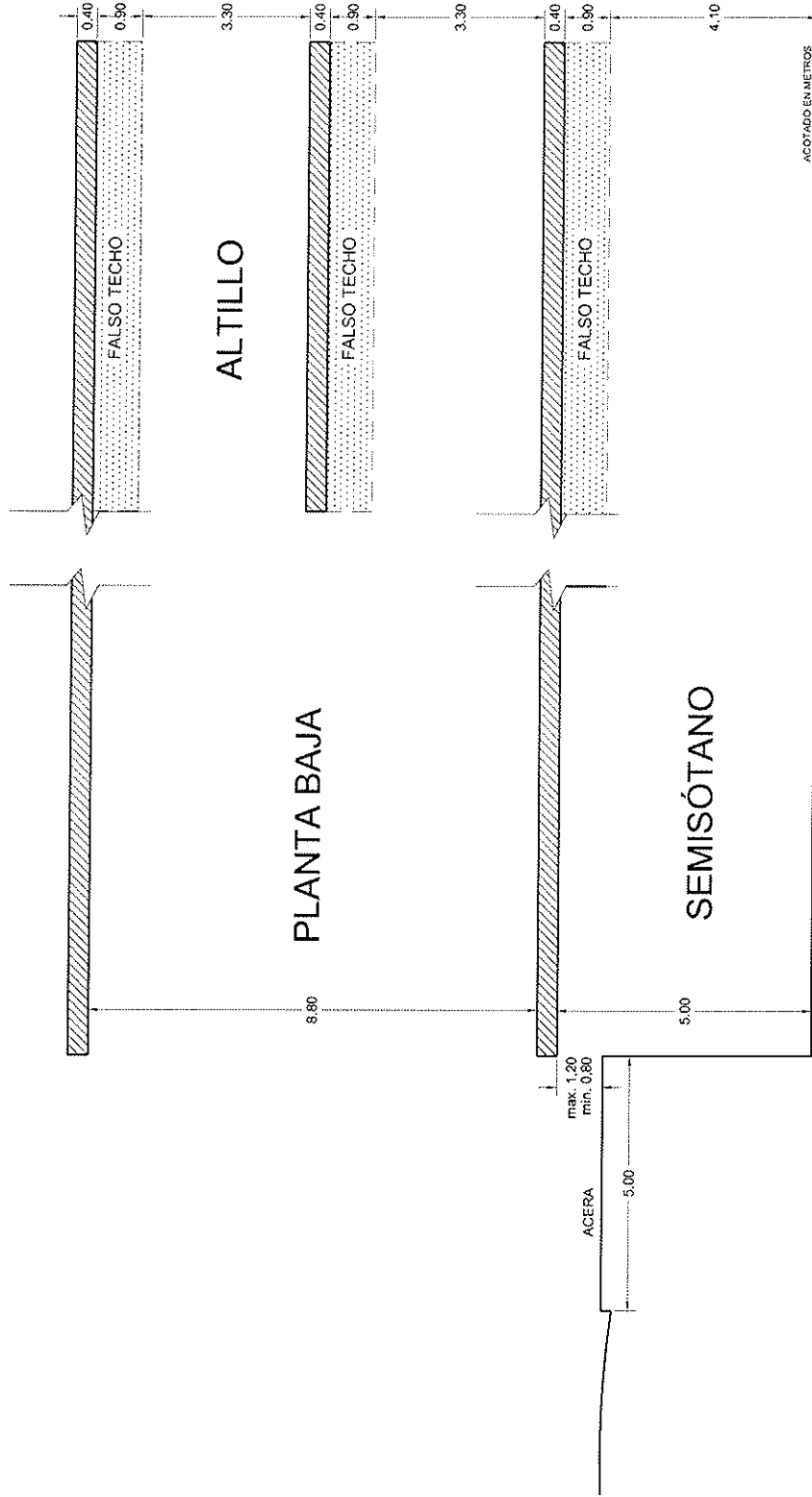


Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto



Carlos Aubán Nogués
Arquitecto

JUSTIFICACIÓN FUNCIONAL DE LOS ARTÍCULOS 4.5 Y 6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL P.R.I.M. "CAMINO DE MONCADA"



El objetivo de las cotas establecidas en las Normas Urbanísticas es garantizar espacios con alturas libres de 3,30 m bajo y sobre el posible altillo, necesarias para el uso hospitalario de la planta baja.
 En el semisótano, la altura libre necesaria es de 4 m. por el tipo de maquinaria pesada a instalar (Resonancia magnética, TAC, Radioterapia, etc.) lo que requiere una altura total libre de 5 m.