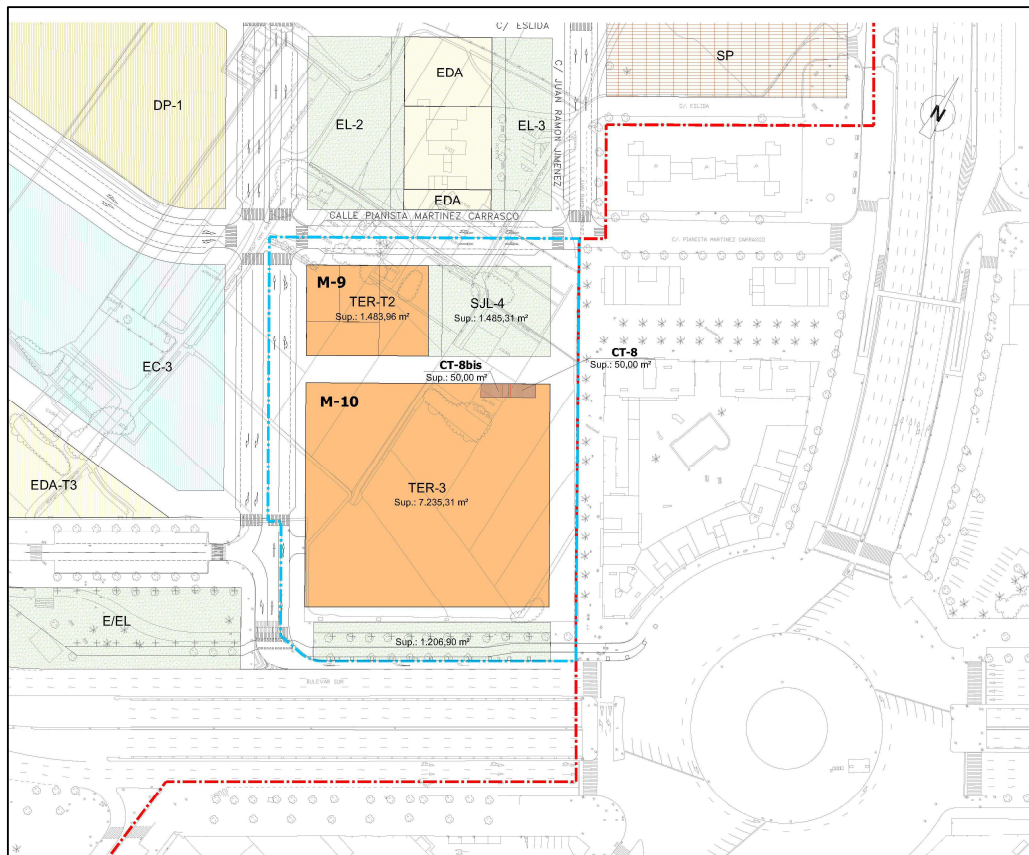


**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
PLAN PARCIAL “MALILLA NORTE” Y DEL  
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA  
“CAMINO DE MONCADA” (VALENCIA)**



**ESCRIBANO Y AUBÁN, URBANISMO, A.I.E.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## ÍNDICE

### DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

#### MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ANTECEDENTES.....	1
2.1. Ámbito A <sub>1</sub> .....	1
2.2. Ámbito A <sub>2</sub> .....	2
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	3
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....	4
4.1. Ámbito A <sub>1</sub> .....	4
4.1.1. Régimen de usos .....	5
4.1.2. Condiciones específicas para la subzona TER-3 .....	10
4.1.3. Condiciones específicas de la edificación según el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación .....	11
4.2. Ámbito A <sub>2</sub> .....	13
4.2.1. Condiciones específicas de la edificación según el Plan de Reforma Interior de Mejora.....	14
4.2.2. Fincas resultantes según el Proyecto de Reparcelación y de Segregación aprobados .....	14
5. ESTADO ACTUAL .....	15
ANEXO I .....	17
Reportaje fotográfico .....	17

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

A.1. Situación y relación con la ciudad (Escala 1/20.000)

- A.2. Ordenación vigente. Ámbito A<sub>1</sub> (Escala 1/1.000)
- A.3. Ordenación vigente. Ámbito A<sub>2</sub> (Escala 1/2.000)
- A.4. Alineaciones y Rasantes. Red de reserva de suelo dotacional público vigente. Ámbito A<sub>2</sub> (Escala 1/2.000)
- A.5. Proyecto de Reparcelación de la U.E. nº 1 del P.P. "Malilla Norte" (Escala 1/1.000)
- A.6. Proyecto de Reparcelación de la U.E. única del P.R.I.M. "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre" (Escala 1/1.000)
- A.7. Proyecto de Segregación de la finca 1.1 del P.R.F. "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre" (Escala 1/1.000)

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN .....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	2
2.1. Ámbito A <sub>1</sub> .....	2
2.2. Ámbito A <sub>2</sub> .....	3
3. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	5
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	6
5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....	7
6. MODIFICACIÓN DE ZONAS VERDES.....	10
7. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN .....	13
8. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS .....	15
8.1. Estudio de Integración Paisajística.....	15
9. NORMAS URBANÍSTICAS .....	15
ANEXO I .....	17

Cuadros resumen de características..... 17

## DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

### NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

Art. 1. Ámbito y condiciones de aplicación ..... 1  
Art. 2. Carácter complementario de las presentes Normas ..... 1  
Art. 3. Cota de referencia..... 2  
Art. 4. Condiciones de la planta baja ..... 2  
Art. 5. Plantas superiores y ejecución de planta técnica..... 2  
Art. 6. Normativa aplicable a los espacios bajo rasante ..... 3  
Art. 7. Normativa aplicable a usos no hospitalarios..... 3  
Art. 8. Normativa aplicable a la Manzana con calificación terciaria TER-3 del  
Plan de Reforma Interior "Camino de Moncada, Hnos. Machado,  
Juan XXIII y Río Segre" ..... 3  
Art. 9. Fases de urbanización..... 4

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Ordenación modificada. Ámbito A<sub>1</sub> (Escala 1/1.000)
- B.2. Ordenación modificada. Ámbito A<sub>2</sub> (Escala 1/2.000)
- B.3. Alineaciones modificadas. Ámbito A<sub>2</sub> (Escala 1/2.000)
- B.4. Ámbitos de actuación (Escala 1/1.000)
- B.5. Fases de urbanización (Escala 1/4.000)
- B.6. Propuesta indicativa de planta viaria. Ámbito A<sub>1</sub> (Escala 1/1.000)

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
Carlos Aubán Nogués  
Francisco Aibar Teruel  
Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

**DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. INTRODUCCIÓN

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre" (en adelante, MPP+PRIM) de Valencia es doble; por un lado, se plantea una reconfiguración de dos manzanas terciarias y sus dotaciones públicas adyacentes ubicadas en el Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte" (en adelante, PP "Malilla Norte"); por otra parte, se realiza una transferencia de parte de la edificabilidad terciaria de dos manzanas ubicadas en el Sector definido en el Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada, Hnos Machado, Juan XXIII y Río Segre" (en adelante, PRIM "Camino de Moncada") al ámbito de la MPP+PRIM ubicado en el PP "Malilla Norte". Esta modificación se realiza para posibilitar la construcción de un hospital privado junto al Bulevar Sur, ya que por las características y edificabilidad del edificio a realizar, es necesaria una parcela con unas dimensiones y una edificabilidad que ninguna manzana de uso terciario del actual Plan Parcial "Malilla Norte" tiene.

### 2. ANTECEDENTES

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988.

La presente MPP+PRIM define dos ámbitos de actuación, denominados "Ámbito A<sub>1</sub>" y "Ámbito A<sub>2</sub>" (tal y como se grafían en el plano *A1 Situación y relación con la ciudad*). A continuación se recogen los antecedentes correspondientes a cada uno de esos ámbitos.

#### 2.1. Ámbito A<sub>1</sub>

El PGOU de Valencia incluyó los terrenos integrados en el "Ámbito A<sub>1</sub>" dentro del Sector de suelo urbanizable R-6, denominado "Malilla Norte".

La mercantil Malilla 2000, S.A., el día 2 de abril de 1998 presentó Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) para este Sector, que constaba de Documento de Homologación Sectorial Modificativa, de Plan Parcial y de Proyecto de Urbanización, que, previa la oportuna tramitación, fue aprobado por Acuerdo del Pleno municipal de 28 de febrero de 2003.

El planeamiento se proponía para las dos Unidades de Ejecución que se delimitaban dentro del Sector, si bien, tanto el Proyecto de Urbanización, como la Proposición Jurídico Económica, se referían tan sólo a la Unidad de Ejecución nº 1, que fue objeto del PAI. Los terrenos del ámbito A<sub>1</sub> están incluidos en dicha Unidad.

En el citado Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2003, fueron seleccionadas y aprobadas, con las modificaciones indicadas en dicho acuerdo, tanto la alternativa técnica, como la proposición jurídico-económica presentadas por Malilla 2000, S.A., que resultó adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución 1. Asimismo, se aprobaron provisionalmente los instrumentos de planeamiento, introduciendo una serie de modificaciones y ordenando su remisión, una vez introducidas las subsanaciones, a la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana para su aprobación definitiva.

Previos los trámites oportunos, el Conseller de Territorio y Vivienda dictó Resolución, de fecha 11 de noviembre de 2004, por la que aprobó definitivamente el Documento de Homologación Sectorial Modificativa y el Plan Parcial. Dicha resolución fue publicada, junto con las ordenanzas reguladoras del citado planeamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 18, de 22 de enero de 2005.

En definitiva, los terrenos integrados en el "Ámbito A<sub>1</sub>" fueron ordenados inicialmente por los instrumentos de planeamiento citados, constituyendo la ordenación urbanística actualmente vigente.

En cumplimiento del marco normativo vigente, se presentó a trámite el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución 1 del citado Plan Parcial. Dicho Proyecto fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 30 de julio de 2010.

En el momento de redactar el presente documento, la fase de ejecución de las obras de urbanización aún no ha dado comienzo.

## **2.2. Ámbito A<sub>2</sub>**

La mercantil EXPOCASA S.A. presentó Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para un ámbito de suelo urbano comprendido entre la Ronda Norte, el Camino de Moncada y la Avenida Juan XXIII. Esta Alternativa Técnica comprendía un Documento de Homologación Sectorial Modificativa, un Plan de



Reforma Interior de Mejora y un Proyecto de Urbanización, que, previa la oportuna tramitación, fueron aprobados por Acuerdo del Pleno Municipal de 30 de abril de 2004. En dicho acuerdo, fueron seleccionadas y aprobadas, con las modificaciones que en el texto del Acuerdo se indicaban, tanto la alternativa técnica, como la proposición jurídico-económica presentada por EXPOCASA S.A., que resultó adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador del Sector. El referido acuerdo, asimismo, aprobó provisionalmente los instrumentos de planeamiento, introduciendo en los mismos determinadas modificaciones y ordenando su remisión, una vez incorporadas las subsanaciones ordenadas, a la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana para su aprobación definitiva. La publicación de dicho acuerdo se realizó en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 136, de 10 de junio de 2005.

Previos los trámites oportunos, el Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana dictó Resolución, de fecha 19 de noviembre de 2004, por la que aprobó definitivamente el Documento de Homologación Sectorial Modificativa y el Plan de Reforma Interior de Mejora. Dicha resolución fue publicada, junto con las normas urbanísticas del citado planeamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 14, de 18 de enero de 2005, publicándose la oportuna reseña en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4.953, de 24 de febrero de 2005.

En definitiva, los terrenos integrados en el "Ámbito A<sub>2</sub>" fueron ordenados inicialmente por los instrumentos de planeamiento citados, constituyendo la ordenación urbanística actualmente vigente.

En cumplimiento del marco normativo vigente, se presentó a trámite el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución del citado P.R.I.M. Dicho Proyecto fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 27 de abril de 2007. También se tramitó el oportuno Proyecto de Cuotas de Urbanización, siendo aprobado definitivamente mediante Resolución nº U-1477, de fecha 24 de junio de 2008, junto con la imposición de la primera cuota de urbanización del citado proyecto.

En el momento de redactar el presente documento, las obras de urbanización se encuentran finalizadas en su totalidad, y han sido recibidas por el Ayuntamiento de Valencia a su completa satisfacción, tal y como se recoge en el Acta de Recepción de Obras de fecha 3 de noviembre de 2009.

### **3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La presente MPP+PRIM afecta a 2 ámbitos, que se describen a continuación:

- a) **Ámbito A<sub>1</sub>**: engloba las manzanas M-9 y M-10 del PP "Malilla Norte" y los suelos dotacionales adyacentes. El ámbito está comprendido entre la

Avda. Bulevar Sur, la Calle Juan Ramón Jiménez, la Calle Pianista Martínez Carrasco y la Calle Ingeniero Joaquín Benlloch, y tiene una superficie de 17.213,32 m<sup>2</sup>s.

- b) **Ámbito A<sub>2</sub>**: engloba las manzanas 1 y 2 del PRIM "Camino de Moncada" y los suelos dotacionales adyacentes. El ámbito está comprendido entre la Avda. Juan XXIII, la Avda. Hermanos Machado, la Calle Río Bidasoa y la Calle Camino Viejo de Godella, y tiene una superficie de 15.354,36 m<sup>2</sup>s.

En conjunto, la modificación afecta a una superficie total de 32.567,68 m<sup>2</sup>s. En adelante, cuando nos refiramos a estas zonas, las identificaremos, respectivamente, como **Ámbito A<sub>1</sub>** y **Ámbito A<sub>2</sub>**, tal como se identifican en el plano A.1 referido a la situación y relación con la ciudad.

## **4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

Se analiza en este apartado la ordenación urbanística de cada uno de los dos ámbitos señalados en el apartado anterior, según las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.

### **4.1. **Ámbito A<sub>1</sub>****

Tal como ya se ha indicado anteriormente, el PGOU de Valencia incluyó los terrenos del **Ámbito A<sub>1</sub>** dentro del Sector PRR-6 "Malilla Norte". En consecuencia, los terrenos están clasificados como suelo urbanizable.

En el momento de redactar el presente documento, el Sector "Malilla Norte" se encuentra en fase avanzada de gestión urbanística, puesto que dispone de aprobación definitiva del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, faltando únicamente la fase de ejecución de las obras de urbanización.

Por lo que respecta a la calificación de los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación reflejada en el planeamiento vigente, cabe distinguir en función de si la titularidad es pública o privada. En cuanto al suelo de titularidad pública, únicamente encontramos dos calificaciones; la denominada EL – Espacio Libre y/o zona verde y la que constituye la red viaria, tanto de carácter peatonal como de tráfico rodado. En el **Ámbito A<sub>1</sub>**, se califica una parcela de Espacio Libre, denominada EL-4, que tiene una superficie de 1.821,20 m<sup>2</sup>s, según la medición determinada con mayor exactitud en el Proyecto de Reparcelación aprobado. Y, en el frente del Bulevar Sur, se califica una parcela como Espacio Libre, si bien no se computa como zona verde, sino que está computada como red viaria; y, en

atención a este criterio de cómputo, en la reparcelación aprobada estos terrenos se incluyen en la finca resultante correspondiente a la red viaria.

Por último, en relación a los suelos de dominio y uso público, cabe señalar una modificación operada por la última versión del Proyecto de Reparcelación Forzosa que goza de aprobación municipal, que afecta a las parcelas destinadas a Centros de Transformación vinculados al servicio de suministro de energía eléctrica al Sector.

En virtud de las directrices fijadas por el Servicio de Proyectos Urbanos, determinadas parcelas destinadas a Centros de Transformación que se ubican en suelos calificados como de titularidad privada se adjudican al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, pasando a integrarse en los suelos de dominio y uso público, tal y como figura en el plano B3 *Fincas adjudicadas de dominio y uso público* del citado proyecto. El efecto que ha producido sobre dichos suelos ha sido el de la reducir sus respectivas superficies susceptibles de edificación privada, que no sobre la edificabilidad de dichos suelos.

En el interior del Ámbito A<sub>1</sub> se han definido dos parcelas destinadas a Centros de Transformación, en concreto, la denominada CT-8 en el Proyecto de Reparcelación, ubicada en la manzana M-9, y la parcela CT-8bis ubicada en el interior de la manzana M-10, ambas con una superficie de 50 m<sup>2</sup>s.

En relación al suelo susceptible de edificación privada, encontramos dos manzanas de uso dominante terciario (TER): la denominada M-9 (todo ello, según nomenclatura del PP Malilla Norte) tiene la calificación TER Tipo 2 y la denominada M-10 tiene la calificación TER Tipo 3. A este respecto, conviene aclarar que el Plan Parcial distingue tres sub-calificaciones dentro de la calificación genérica de terciario (TER), con condiciones de uso y edificabilidad específicas.

La regulación normativa de estas sub-calificaciones urbanísticas terciarias se contiene en diversos artículos tanto del Plan General de Valencia como de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte, que se analizan en los apartados siguientes.

#### **4.1.1. Régimen de usos**

En el apartado 3 del art. 3.- *Calificación del suelo*, incluido en el punto 2 *Régimen urbanístico del suelo* de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte, se establece:

*“3.3) Para las manzanas de edificación privada de uso dominante terciario (TER), el presente plan distingue tres sub-calificaciones dentro de la genérica del sector, con la denominación de “tipo 1, tipo 2 y tipo 3” que afectan a las manzanas*

*denominadas M-7, M-9 y M-10, cuyas respectivas condiciones de uso y edificabilidad se describen en los artículos 4 y 7 de esta ordenanza."*

En el apartado 5 del art. 4.- Usos del suelo, incluido en el punto 2 Régimen urbanístico del suelo de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte, se establece el régimen de usos específico aplicable:

*"4.5) El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de TER tipo 1, tipo 2 y tipo 3 será el equivalente a la subzona TER-3, enclave terciario, dentro de la zona terciaria, regulada en las NN.UU. del Plan General, autorizándose expresamente en el tipo 3 (manzana M-10) el uso exclusivo de Estación de Suministro de Carburantes (ESC)."*

En el art. 6.44. - Usos, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia se regulan, con carácter general, los usos susceptibles de implantación en la zona de terciario en los siguientes términos:

*«1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).*

*2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:*

*a) Terciarios:*

*- Campamentos (Tfo.2).*

*b) Industriales y almacenes:*

*- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3), salvo lo dispuesto para TER-5.*

*c) Dotacionales:*

*- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.*

*3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta zona.*

*4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):*

*a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.*

*Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios o residenciales.*

*b) Alm.2.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales.*

*Se admiten en edificio de uso exclusivo, excepto en la Subzona TER-4 en la que se prohíben en cualquier situación.*

*c) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.*

*Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios o residenciales.*

*d) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.*

*Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:*

*- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).*

*- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).*

*- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.*

*- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.*

*e) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.*

*Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.*

*f) Rcm.- Uso Residencial comunitario.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto*

*las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.*

*g) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.*

*Se admite tan sólo en TER-2a (según determinaciones del Plan Especial del Paseo Marítimo) y en TER-5 (según determinaciones de los Estudios de Detalle que se desarrollen).*

*Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.*

*h) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.*

*Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.*

*i) Tco.2.- Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo, excepto en la Subzona TER-4 en la que se prohíben en cualquier situación*

*j) Tco.3.- Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante Terciario.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo, salvo en TER-4.*

*k) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.*

*l) Tof.2.- Locales de oficina.*

*Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a*

*locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.*

*m) Tre.- Actividades recreativas.*

*Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos no terciarios. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.*

*n) D.- Dotacionales.*

*Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo p). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.*

*p) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:*

*p1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.*

*p2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.*

*p3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.*

*q) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos h), k), l) y m) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.»*

Por otra parte, en el apartado 1 del art. 6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas, se establece expresamente un uso prohibido adicional a la regulación genérica, que textualmente se reproduce a continuación:

*«1. Se prohíbe, además de los usos señalados en el artículo 6.44 apartado 2, el uso Residencial (R) en cualquiera de sus tipos.»*

La regulación completa de cada uno de estos usos se establece en el Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

#### **4.1.2. Condiciones específicas para la subzona TER-3**

El art. 6.48 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, además de la regulación específica del uso citada en el apartado anterior, establece unas condiciones de carácter específico que se refieren a la parcelación, a la ocupación de parcela y a las condiciones de volumen y forma de la edificación, y su contenido literal es el que se transcribe a continuación:

*«2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.*
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.*
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.*
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.*

*3. Parámetros de emplazamiento:*

*La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano C.*

*4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:*

*a) La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano C.*

*b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:*

$$Hc = 5,30 + 4 Np$$

*Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).*

*c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.*



d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42, apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

h) La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

#### **4.1.3. Condiciones específicas de la edificación según el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación**

Además de las condiciones de carácter general y específicas aplicables a la subzona TER-3, el art. 7.2 de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte establece unas condiciones de la edificación para cada manzana o unidad urbana equivalente de destino privado; en concreto, son de aplicación a los terrenos integrados en el Ámbito A<sub>1</sub> las siguientes:

*«7.2. Las condiciones de la edificación correspondiente a cada manzana o unidad urbana equivalente de destino privado son las que se incluyen en el cuadro siguiente:»*

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA				
Cuadro Resumen - Ordenanzas Reguladoras				
UNIDAD URBANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ED. TERCIARIA (m <sup>2</sup> t)	Nº PLANTAS MÁX.
MANZANA M-9	TER T2	5.576,00 m <sup>2</sup> s	6.506,00 m <sup>2</sup> t	6
MANZANA M-10	TER T3	3.256,00 m <sup>2</sup> s	3.256,00 m <sup>2</sup> t	2
<b>TOTALES</b>		<b>8.832,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>9.762,00 m<sup>2</sup>t</b>	

Tal y como se ha puesto de manifiesto con anterioridad, el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución nº 1 del Plan Parcial Malilla Norte ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento. Así pues, se dispone de la información completa y definitiva de las fincas resultantes, tanto de titularidad pública como privada.

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

Analizando el contenido de dicho Proyecto Reparcelatorio, se observa una ligera discrepancia en cuanto a los datos de superficies de las manzanas terciarias integradas en la presente modificación, las designadas con los números 9 y 10 (según nomenclatura del PP Malilla Norte), manteniéndose inalterados el resto de parámetros que les afectan. En conjunto, resulta una superficie de 12,73 m<sup>2</sup>s de menos en el Proyecto de Reparcelación en relación a los datos del Plan Parcial. Se adjunta un cuadro resumen con los datos recogidos en el Proyecto de Reparcelación, incluyéndose el desglose de cada manzana terciaria en sus respectivas fincas resultantes.

<b>PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA U.E. Nº 1 DEL P.P. "MALILLA NORTE" VALENCIA</b>				
<b>Cuadro Resumen - Reparcelación Aprobada</b>				
<b>FINCA RESULTANTE</b>	<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>ED. TERCIARIA (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>Nº PLANTAS MÁX.</b>
9.1	TER T2	730,70 m <sup>2</sup> s	879,64 m <sup>2</sup> t	6
9.2	TER T2	245,69 m <sup>2</sup> s	285,99 m <sup>2</sup> t	6
9.3	TER T2	601,82 m <sup>2</sup> s	700,53 m <sup>2</sup> t	6
9.4	TER T2	1.578,89 m <sup>2</sup> s	1.866,97 m <sup>2</sup> t	6
9.5	TER T2	1.745,72 m <sup>2</sup> s	2.032,04 m <sup>2</sup> t	6
9.6	TER T2	302,70 m <sup>2</sup> s	352,34 m <sup>2</sup> t	6
9.7	TER T2	333,75 m <sup>2</sup> s	388,49 m <sup>2</sup> t	6
CT.8	Centro Transformación	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t	-
<b>MANZANA M-9</b>		<b>5.589,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.506,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>6</b>
10	TER T3	3.180,00 m <sup>2</sup> s	3.256,00 m <sup>2</sup> t	2
CT.8 bis	Centro Transformación	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t	-
<b>MANZANA M-10</b>		<b>3.230,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.256,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>2</b>
<b>TOTALES</b>		<b>8.819,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>9.762,00 m<sup>2</sup>t</b>	

Tal y como puede apreciarse en el cuadro anterior, el Proyecto de Reparcelación ha incorporado, tanto en el interior de la manzana M-9 como en la manzana M-10, sendas fincas resultantes destinadas a Centros de Transformación, en aplicación de lo previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado. Dichas fincas, la CT.8 y la CT.8 bis, se adjudican fiduciariamente al Ayuntamiento de Valencia para su eventual y futura cesión a las empresas suministradoras, previa suscripción de los oportunos convenios, y no tienen asignada edificabilidad de ningún tipo. Tal y como se ha señalado anteriormente ambas fincas se integran en los suelos de dominio y uso público.

El Proyecto de Reparcelación, tal y como se justifica en su memoria, toma en consideración la realidad física, ajustando, en consecuencia, las discrepancias que pudieran existir. En concreto, según cita dicho Proyecto:

*“Las superficies señaladas por el Plan Parcial, así como las reflejadas en este documento, han sido verificadas con medición de precisión sobre cartografía analítica a escala 1:1000 y 1:2000, utilizando sistema informático de CAD.”*

En definitiva, la presente modificación tomará en consideración los parámetros urbanísticos recogidos en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

#### 4.2. **Ámbito A<sub>2</sub>**

Los terrenos emplazados en el ámbito denominado **Ámbito A<sub>2</sub>** tienen la clasificación de suelo urbano en el vigente P.G.O.U. del año 1988. Tal y como se ha indicado con anterioridad, dicho ámbito engloba a las manzanas 1 y 2 del PRIM Camino de Moncada y los suelos dotacionales adyacentes.

Por lo que respecta a la calificación urbanística de los terrenos, cabe distinguir en función de la manzana concreta que se analice. Respecto a la manzana 1 (según denominación del PRIM), tal y como puede apreciarse en el plano A.3 de la presente modificación, relativo a la calificación del suelo de la "Ordenación vigente. **Ámbito A<sub>2</sub>**", encontramos tres calificaciones de suelos de dominio privado:

- EDA – Edificación Abierta.
- EL\* - Jardines privados. Espacios Libres privados.
- SU – Servicios urbanos (Centros de Transformación).

La denominada manzana 2 del citado PRIM está íntegramente calificada como TER-3 – Terciario.

Por lo que respecta a la forma de materializar la edificabilidad privada asignada a cada manzana, la ordenación urbanística aprobada define de forma geométrica una serie de alineaciones vinculantes de los bloques edificatorios a los que se asigna un número de alturas máximo, tal y como puede apreciarse en el plano A.4 de la presente modificación, relativo a "Alineaciones y Rasantes. Red de reserva de suelo dotacional público vigente. **Ámbito A<sub>2</sub>**". A continuación, se incorpora un cuadro resumen de superficies y edificabilidades de las parcelas privadas incluidas en el **Ámbito A<sub>2</sub>**:

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA				
Cuadro Resumen - Ordenación vigente				
UNIDAD URBANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ED. TERCIARIA (m <sup>2</sup> t)	ED. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)
MANZANA 1	EDA	3.974,29 m <sup>2</sup> s	3.974,29 m <sup>2</sup> t	23.658,25 m <sup>2</sup> t
	EL*	1.400,14 m <sup>2</sup> s	-	-
	SU (Transformador)	38,02 m <sup>2</sup> s	-	-
	SUB-TOTAL	5.412,45 m <sup>2</sup> s	3.974,29 m <sup>2</sup> t	23.658,25 m <sup>2</sup> t
MANZANA 2	TER-3	3.420,01 m <sup>2</sup> s	6.840,02 m <sup>2</sup> t	-
<b>TOTALES</b>		<b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>	<b>10.814,31 m<sup>2</sup>t</b>	<b>23.658,25 m<sup>2</sup>t</b>

Por otro lado, dentro del Ámbito A<sub>2</sub> también se incluyen los suelos dotacionales públicos colindantes a las parcelas privadas, los cuales tienen las calificaciones de jardines públicos de la red secundaria (SJL) y de red viaria y aparcamiento (RV+AV).

#### **4.2.1. Condiciones específicas de la edificación según el Plan de Reforma Interior de Mejora**

Además de las condiciones de carácter general y específica aplicables a la subzona TER-3, el art. 9 de las Normas Urbanísticas del PRIM Camino de Moncada establece unas condiciones de configuración de parcelas con incidencia en dicha zona; en concreto, son de aplicación a los terrenos integrados en el Ámbito A<sub>2</sub> las siguientes:

*«Art.9. Condiciones de configuración de parcelas*

*.../...*

*Del mismo modo, el acceso directo de vehículos a las parcelas que se configuren en la manzana con calificación terciaria TER-3 se producirá desde el vial perpendicular a la Avenida Hermanos Machado, cuyo trazado discurre sensiblemente coincidente con el antiguo Camino de Godella. Las condiciones de parcela mínima en esta manzana terciaria quedan subordinadas al cumplimiento de esta condición de acceso rodado para todas las parcelas que puedan configurarse en esta manzana.*

#### **4.2.2. Fincas resultantes según el Proyecto de Reparcelación y de Segregación aprobados**

Tal y como se ha puesto de manifiesto con anterioridad, el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución única del PRIM Camino de Moncada ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento. Así pues, se dispone de la información completa y definitiva de las fincas resultantes, tanto de titularidad pública como privada. Se adjunta un cuadro resumen con los datos de las fincas resultantes privadas afectadas recogidos en dicho proyecto:

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

<b>PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA U.E. ÚNICA DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE"</b>				
<b>Cuadro Resumen - Reparcelación Aprobada</b>				
FINCA RESULTANTE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ED. TERCIARIA (m <sup>2</sup> t)	ED. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)
1.1	EDA	3.974,29 m <sup>2</sup> s	3.974,29 m <sup>2</sup> t	23.658,25 m <sup>2</sup> t
	EL*	1.400,14 m <sup>2</sup> s	-	-
	SUB-TOTAL	5.374,43 m <sup>2</sup> s	3.974,29 m <sup>2</sup> t	23.658,25 m <sup>2</sup> t
1.2	SU (Transformador)	38,02 m <sup>2</sup> s	-	-
<b>MANZANA 1</b>		<b>5.412,45 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.974,29 m<sup>2</sup>t</b>	<b>23.658,25 m<sup>2</sup>t</b>
2.1	TER-3	2.301,44 m <sup>2</sup> s	4.602,88 m <sup>2</sup> t	-
2.2	TER-3	1.118,57 m <sup>2</sup> s	2.237,14 m <sup>2</sup> t	-
<b>MANZANA 2</b>		<b>3.420,01 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.840,02 m<sup>2</sup>t</b>	<b>-</b>
<b>TOTALES</b>		<b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>	<b>10.814,31 m<sup>2</sup>t</b>	<b>23.658,25 m<sup>2</sup>t</b>

De igual modo, el Proyecto de Segregación aprobado en la manzana 1, modificó la configuración de la finca resultante 1.1. Se adjunta un cuadro resumen con los datos recogidos en dicho proyecto:

<b>PARCELACIÓN DE LA FINCA RESULTANTE 1.1 DEL PRF DE LA U.E. ÚNICA DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE"</b>				
<b>Cuadro Resumen - Parcelación Aprobada</b>				
FINCA RESULTANTE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ED. TERCIARIA (m <sup>2</sup> t)	ED. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)
1.1 resto de finca matriz	EDA	3.108,67 m <sup>2</sup> s	3.108,67 m <sup>2</sup> t	19.179,85 m <sup>2</sup> t
	EL*	1.111,16 m <sup>2</sup> s	-	-
	SUB-TOTAL	4.219,83 m <sup>2</sup> s	3.108,67 m <sup>2</sup> t	19.179,85 m <sup>2</sup> t
Finca Segregada	EDA	865,62 m <sup>2</sup> s	865,62 m <sup>2</sup> t	4.478,40 m <sup>2</sup> t
	EL*	288,98 m <sup>2</sup> s	-	-
	SUB-TOTAL	1.154,60 m <sup>2</sup> s	865,62 m <sup>2</sup> t	4.478,40 m <sup>2</sup> t
<b>TOTALES</b>		<b>5.374,43 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.974,29 m<sup>2</sup>t</b>	<b>23.658,25 m<sup>2</sup>t</b>

## 5. ESTADO ACTUAL

Se analiza en este apartado el estado actual de los terrenos afectados por la presente Modificación.

Los terrenos incluidos en el Ámbito A<sub>1</sub> mantienen en el momento presente las características propias del uso agrícola al que estaban destinados. En muchas de ellas aún existen cultivos agrícolas, arbolado y/o vegetación. También existe en el ámbito alguna edificación vinculada al uso agrícola de los terrenos. Al respecto, cabe destacar que en el Proyecto de Reparcelación aprobado, todos los elementos preexistentes han sido objeto de valoración para su posterior indemnización a los propietarios correspondientes. Así pues, resta únicamente proceder a su demolición durante la fase de ejecución de las correspondientes obras de urbanización, previo abono de las pertinentes indemnizaciones.

Cabe señalar que parte de los terrenos integrados en el Ámbito A<sub>1</sub> están urbanizados. En concreto, se trata del frente que recae al Bulevar Sur, en el que existe una pequeña zona verde que incorpora un carril bici, y del entronque con la futura prolongación de la Calle Ingeniero Joaquín Benlloch. La Calle peatonal Juan Ramón Jiménez, ubicada al este del ámbito, se encuentra urbanizada hasta el eje de la misma, correspondiendo al Sector R-6 "Malilla Norte" completar su urbanización. Por otra parte, los terrenos integrados en el ámbito disponen de una topografía sensiblemente plana.

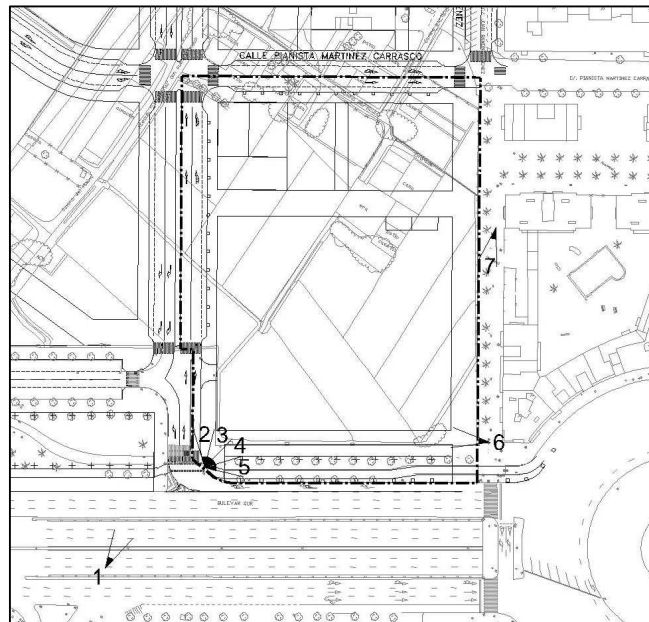
Por lo que respecta al Ámbito A<sub>2</sub>, cabe señalar que los terrenos integrados en el mismo han sido recientemente urbanizados, estando las obras de urbanización totalmente concluidas, habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento de Valencia a su completa satisfacción. Así pues, las parcelas integradas en dicho ámbito disponen de la totalidad de servicios urbanísticos en perfectas condiciones de uso. En el momento presente, los solares resultantes incluidos en el ámbito de la Modificación permanecen vacantes, no habiéndose comenzado aún ninguna obra de edificación, con la única excepción del Centro de Transformación ubicado en la manzana 1, recayente a la Avda. Juan XXIII esquina con la Avda. Hnos Machado, el cual fue ejecutado en el marco de las obras de urbanización. Por otra parte, los terrenos integrados en el ámbito disponen de una topografía sensiblemente plana.

El reflejo gráfico del estado actual de las 2 zonas afectadas por la Modificación puede observarse en el reportaje fotográfico recogido en el Anexo I de la presente Modificación.

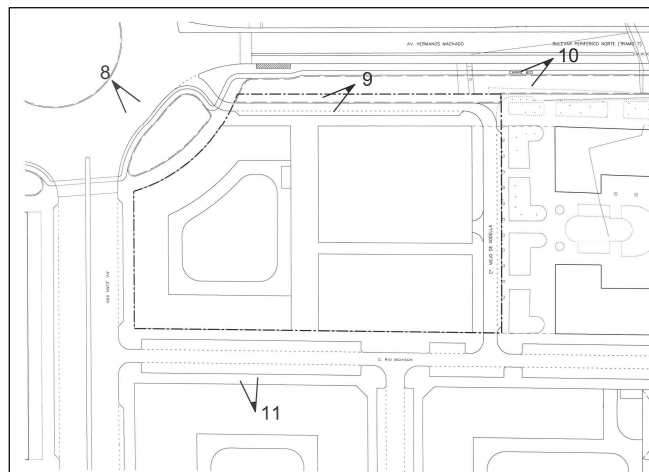
## ANEXO I

### Reportaje fotográfico

#### Ámbito A<sub>1</sub>



#### Ámbito A<sub>2</sub>



ÁMBITO A<sub>1</sub>



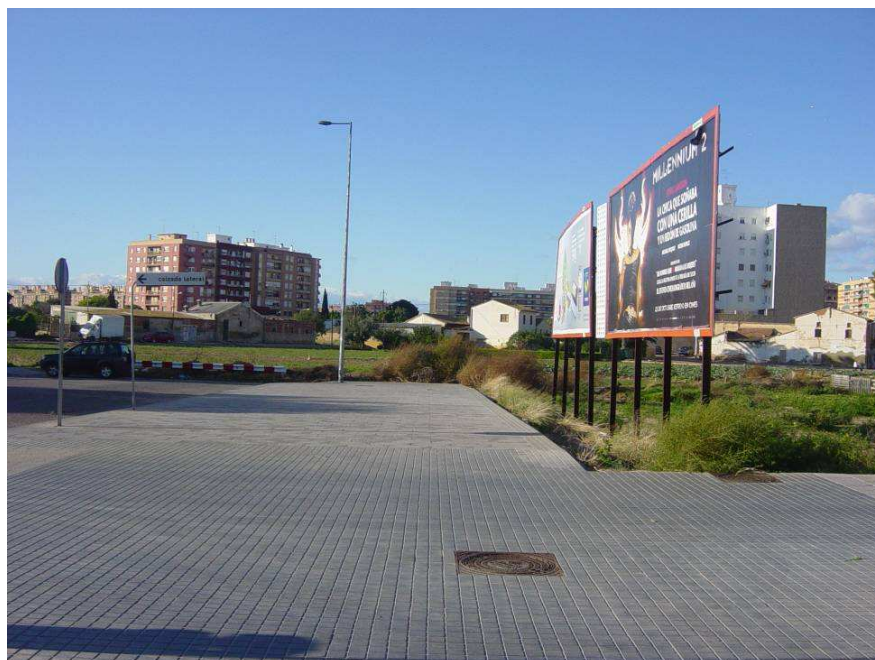
Foto 1





Foto 2

Foto 3



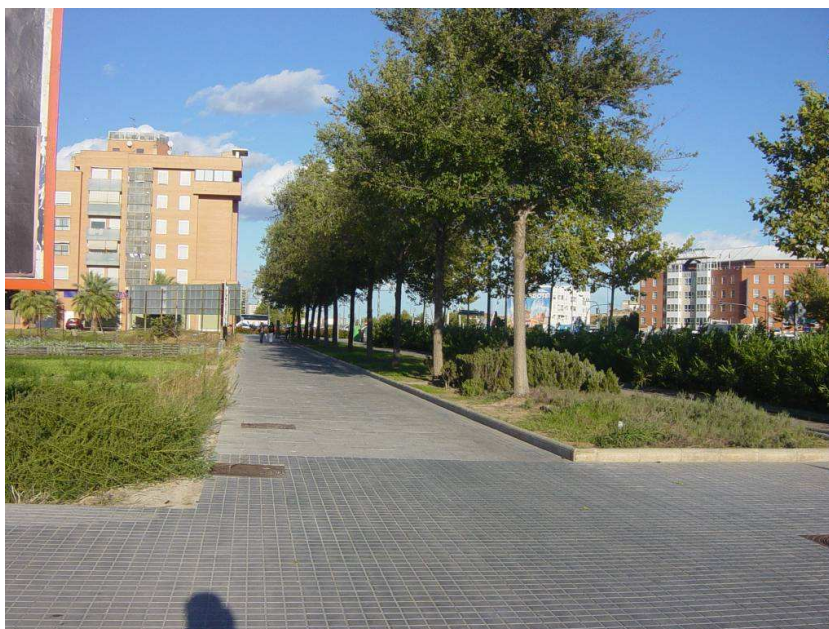


Foto 4

Foto 5



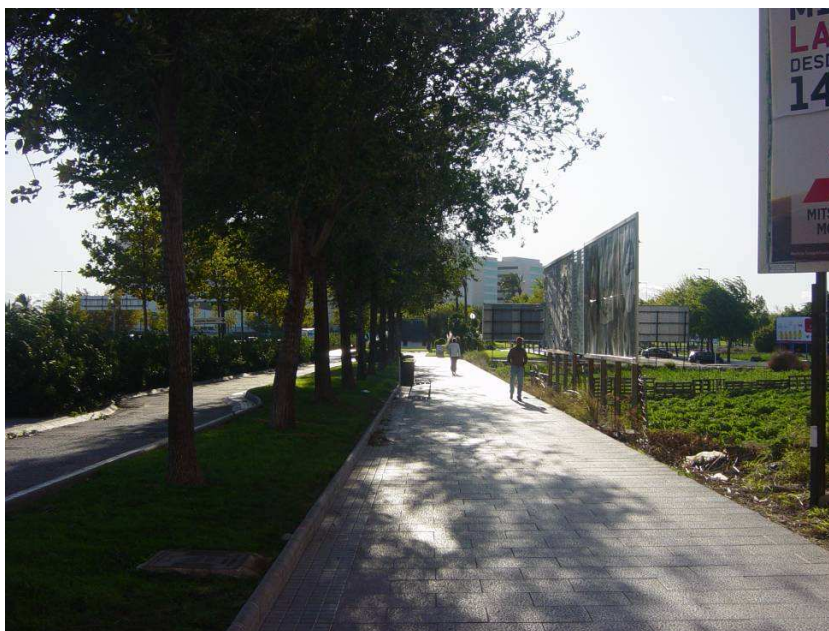


Foto 6

Foto 7



ÁMBITO A<sub>2</sub>



Foto 8

Foto 9





Foto 10

Foto 11



## **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- A.1. Situación y relación con la ciudad  
(Escala 1/20.000)
- A.2. Ordenación vigente. Ámbito A<sub>1</sub>  
(Escala 1/1.000)
- A.3. Ordenación vigente. Ámbito A<sub>2</sub>  
(Escala 1/2.000)
- A.4. Alineaciones y Rasantes. Red de reserva de suelo dotacional público vigente. Ámbito A<sub>2</sub>  
(Escala 1/2.000)
- A.5. Proyecto de Reparcelación de la U.E. nº 1 del P.P. "Malilla Norte"  
(Escala 1/1.000)
- A.6. Proyecto de Reparcelación de la U.E. única del P.R.I.M. "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre"  
(Escala 1/1.000)
- A.7. Proyecto de Segregación de la finca 1.1 del P.R.F. "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre"  
(Escala 1/1.000)

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

El objeto de la presente actuación es la agrupación de una manzana terciaria en el Sector "Malilla Norte". Para ello, se introducen unos cambios puntuales en la ordenación urbanística vigente de los dos ámbitos definidos en la Memoria informativa, denominados Ámbito A<sub>1</sub> y Ámbito A<sub>2</sub>. La modificación afecta básicamente a las calificaciones de suelo y a la distribución de la edificabilidad de uso terciario de ambos ámbitos.

Por el hecho de tratarse de cambios aislados en dos zonas distintas, pero sobre todo por la incidencia en terrenos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, se propone la instrumentación de la actuación mediante un único documento de modificación puntual de los planeamientos de desarrollo de ambas zonas, en concreto, de la modificación de un Plan de Reforma Interior en suelo urbano y de un Plan Parcial en suelo urbanizable. El instrumento adecuado para operar esas modificaciones de calificación de suelo y de edificabilidades en el planeamiento vigente es, por tanto, una **Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada"** de Valencia (en adelante, MPP+PRIM).

Respecto al procedimiento de aprobación de esta MPP+PRIM, resulta aplicable el art. 94.1 de la LUV :

*«Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.»*

De conformidad con este precepto legal, una Modificación de Plan Parcial y de Plan de Reforma Interior de Mejora, se debería tramitar por el mismo procedimiento de aprobación de un Plan Parcial y/o de un Plan de Reforma Interior pues, en ambos casos, la regulación del mismo es única.

En el presente caso, en el que dichos instrumentos de planeamiento son promovidos a instancia de un particular pero no con motivo de un programa de actuación integrada, el procedimiento será el regulado en el art. 90.2 de la LUV, tal y como se justificará más adelante.

Respecto a la iniciativa en la formulación del Plan, debe recordarse lo que establece, en esta materia, el art. 87 de la LUV:

*«Los planes de desarrollo del Plan General y sus modificaciones pueden ser promovidos por los Municipios, los particulares y las Administraciones no municipales en el ejercicio de sus competencias sectoriales.»*

La mercantil Actuaciones Valencia Sur, S.L., como entidad legítimamente interesada en la presente actuación, en tanto que ostenta derechos sobre la titularidad de las fincas afectadas por la agrupación de parcelas terciarias, presenta ante el Ayuntamiento de Valencia una propuesta de MPP+PRIM para que sea tramitada por dicho Ayuntamiento. Por todo ello, la entidad que promueve la presente Modificación es la mercantil **Actuaciones Valencia Sur, S.L.**

En definitiva, la instrumentación urbanística de la actuación se realiza mediante una Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada" de Valencia.

## **2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

En este apartado se describe la ordenación urbanística propuesta en la presente MPP+PRIM de Valencia.

### **2.1. Ámbito A<sub>1</sub>**

Con objeto de permitir la construcción de una gran dotación privada en el frente del Sector "Malilla Norte" hacia el Bulevar Sur, en concreto, de un nuevo hospital privado, se propone la reordenación urbanística de las manzanas terciarias denominadas M-9 y M-10. La manzana M-10, que da frente al Bulevar Sur, tiene en la ordenación vigente una dimensión insuficiente para la implantación de una dotación privada. Con la finalidad de permitir la implantación en esa manzana de equipamientos privados de cierta dimensión, se amplía la superficie de esa manzana, reduciendo correlativamente la superficie de la manzana M-9. Es decir, en esencia, se plantea una redistribución de superficies entre la manzana M-9 y la manzana M-10, de modo que la superficie total de parcelas privadas no varía. Esta nueva configuración de las manzanas M-9 y M-10 conlleva la modificación de las parcelas dotacionales adyacentes. Así, el Espacio Libre EL-4 se modifica para adaptarse a las alineaciones de la manzana M-9 y se amplía la zona verde calificada en el frente del Bulevar Sur, de manera que la superficie total de zonas verdes tampoco se modifica. Las superficies de cada una de las parcelas afectadas y el balance de superficies resultante se recogen en las tablas que figuran en los anexos de la presente Memoria justificativa. En estas tablas se puede comprobar que el balance global es nulo; es decir, se mantiene la superficie total



de dotaciones públicas, la superficie total de zonas verdes, la superficie total de red viaria y la superficie total de parcelas privadas, de modo que únicamente se produce una modificación de la configuración de parcelas, manteniendo esas superficies totales.

Con la nueva ordenación propuesta, se consigue conformar una parcela de 7.235,31 m<sup>2</sup>s con frente al Bulevar Sur, que ofrece las características necesarias para la implantación del hospital privado a que antes se ha hecho referencia, hospital que constituye un equipamiento privado de especial relevancia para la ciudad, el cual no puede implantarse en ninguna de las restantes parcelas terciarias disponibles en el Plan Parcial "Malilla Norte", por no reunir las características de superficie, posición y edificabilidad requeridas. Y, por otra parte, se mejora la calidad de las zonas verdes, ya que la nueva zona verde configurada cumple los requisitos dimensionales exigidos actualmente por la normativa urbanística (superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>s e inscripción de un círculo de 25 m de diámetro), requisito este último que no se cumple en la zona verde calificada en la ordenación vigente.

Con carácter complementario a las modificaciones indicadas, se realiza una adaptación de la distribución de los centros de transformación a la nueva ordenación propuesta. Conviene indicar que las parcelas destinadas a los centros de transformación no estaban calificadas expresamente en el Plan Parcial "Malilla Norte", sino que se difería su localización al Proyecto de Urbanización y al Proyecto de Reparcelación. En estos dos instrumentos, se han previsto en este ámbito dos centros de transformación que dan servicio a las manzanas M-9 y M-10. Teniendo en cuenta la nueva ordenación de manzanas terciarias propuesta en la presente Modificación, se mantiene un centro de transformación para dar servicio a las parcelas terciarias incluidas en la manzana M-9 el cual, con la finalidad de no modificar la configuración de dichas parcelas, se ubicará en el linde noroeste de la manzana M-10, en colindancia con el centro de transformación que dará servicio a la parcela calificada como TER-3. En previsión de un posible acceso de vehículos al futuro edificio hospitalario por la esquina ubicada al norte de la parcela, las parcelas destinadas a centros de transformación dejan una separación superior a 5 metros respecto a dicha esquina.

## **2.2. Ámbito A<sub>2</sub>**

Con las modificaciones de ordenación que se han descrito en el Ámbito A<sub>1</sub>, se conforma una parcela terciaria con una superficie de 7.235,31 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad, en principio, de 8.034,65 m<sup>2</sup>t. Esta edificabilidad es la que corresponde a las parcelas que se agrupan en dicho ámbito: en la parcela TER-3 se agrupan las fincas 9.1, 9.4, 9.5 y 10; y la edificabilidad citada es la suma de las edificabilidades de cada una de esas fincas resultantes, según la reparcelación aprobada. Lo que sucede es que esa edificabilidad resulta insuficiente para la implantación de una gran dotación privada de las características de un gran

hospital, que es el objetivo final de la presente actuación urbanística. Por este motivo, se propone un trasvase de edificabilidad terciaria desde otro punto de la ciudad, de manera que la edificabilidad total del planeamiento hoy vigente, analizada de forma conjunta, no se modifique.

La mercantil Actuaciones Valencia Sur, S.L. ostenta derechos para la adquisición de edificabilidad de determinadas parcelas en el ámbito del PRIM "Camino de Moncada". En concreto, se trata de la edificabilidad correspondiente a una planta de la manzana 2 y una parte de la edificabilidad en planta baja de la manzana 1. Con la presente Modificación se propone reducir una planta en la manzana 2 (pasa de 2 plantas a 1 planta) y eliminar la parte de la planta baja de la manzana 1 que queda fuera de la huella del edificio en altura, es decir, reducir la profundidad de la planta baja para igualarla a la profundidad que tienen las plantas altas de la edificación de esa manzana. Estos terrenos pasarán a integrarse en el espacio libre privado de la manzana, aumentando la superficie de ese espacio libre.

La reducción de una planta en la manzana 2 supone una disminución de edificabilidad de 3.420,01 m<sup>2</sup>t. Y la reducción de la profundidad edificable de la planta baja de la manzana 1 supone una disminución de edificabilidad de 1.289,94 m<sup>2</sup>t. En conjunto, se produce una disminución de edificabilidad de 4.709,95 m<sup>2</sup>t. Y esta edificabilidad es la que se trasvasa del Ámbito A<sub>2</sub> al Ámbito A<sub>1</sub>. En este punto conviene destacar que el trasvase de edificabilidad se produce entre dos puntos de la ciudad con características urbanísticas muy similares: parcelas ubicadas en el frente de la ronda de la ciudad (Ronda Norte y Bulevar Sur); zonas de nuevo desarrollo (PAI "Camino de Moncada" y PAI "Malilla Norte"); manzanas terciarias integradas en zonas residenciales.

La edificabilidad indicada se trasvasa a la manzana M-10 del Ámbito A<sub>1</sub>, en concreto, a la parcela calificada como TER-3. De esta manera, dicha manzana queda con una edificabilidad total de 12.744,60 m<sup>2</sup>t, que es la suma de la edificabilidad de las parcelas que se agrupan en esa manzana (8.034,65 m<sup>2</sup>t, correspondientes a las fincas 9.1, 9.4, 9.5 y 10) y de la edificabilidad que se trasvasa desde el Ámbito A<sub>2</sub> (4.709,95 m<sup>2</sup>t). La manzana M-10 tiene una superficie total de 7.335,31 m<sup>2</sup>s, de la cual 50,00 m<sup>2</sup>s corresponden a la parcela destinada a centro de transformación denominada CT-8, 50,00 m<sup>2</sup>s corresponden a la parcela destinada a centro de transformación denominada CT-8bis (ambas parcelas adjudicadas al Ayuntamiento de Valencia como fincas de dominio y uso público), y 7.235,31 m<sup>2</sup>s a la nueva parcela terciaria denominada 10, resultando un índice de edificabilidad neta sobre la parcela terciaria de 1,76144 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Este índice es adecuado para la construcción de una dotación privada hospitalaria como la proyectada y, con los parámetros reguladores de la edificación que se establecen en las Normas Urbanísticas que se incluyen en la presente Modificación, se controla que el volumen que se configure en esta manzana se integre correctamente en el Sector "Malilla Norte" y su entorno.

Por último, cabe señalar una modificación de escasa entidad que afecta a las condiciones de configuración de parcelas con incidencia en la manzana con calificación terciaria TER-3 del PRIM Camino de Moncada recogidas en las Normas Urbanísticas del citado planeamiento. La modificación consiste en la supresión de la obligación de configurar las parcelas en dicha manzana con la condición de acceso directo de vehículos a dichas parcelas a través del vial perpendicular a la Avenida Hermanos Machado.

En definitiva, la Modificación consiste en la agrupación de varias parcelas terciarias para conformar una manzana de mayores dimensiones situada frente al Bulevar Sur y en un trasvase de edificabilidad desde el PRIM "Camino de Moncada" que se sitúa en la citada manzana. Y todo ello para posibilitar la construcción de un gran hospital privado que ofrece un servicio de interés general para la población y que se sitúa en un punto significativo como es el acceso a la ciudad desde la N-221 (Pista de Silla), con una excelente accesibilidad, algo fundamental para la llegada de vehículos de emergencia desde la ciudad y desde cualquier punto del área metropolitana.

### **3. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE**

En el presente apartado, se analiza la comparación de la ordenación urbanística modificada con la ordenación urbanística vigente.

En general, nos remitimos a los cuadros de superficies que se incluyen en los anexos de la presente Memoria justificativa, sin perjuicio de que en este apartado de la Memoria se realice la valoración de esos cuadros comparativos.

Como criterio general, se han mantenido las superficies de cada una de los tipos de parcelas. Así, se puede comprobar en las tablas que se han citado, que se mantiene la superficie total de zonas verdes, la superficie total de red viaria, la superficie total de centros de transformación, la superficie total de dotaciones públicas y la superficie total de parcelas privadas. Por tanto, lo que se realiza es una redistribución de superficies dentro del ámbito de la modificación, sin que ninguno de los componentes de la ordenación modifique, en términos globales, la superficie que tiene en la ordenación urbanística vigente.

En cuanto a la edificabilidad, también se produce una redistribución de edificabilidades, que sigue los siguientes criterios: se mantienen las edificabilidades de las fincas resultantes de la reparcelación aprobada en el Ámbito A<sub>1</sub>, de modo que esa misma edificabilidad se mantiene en la nueva configuración de fincas propuesta en la Modificación; y se realiza el trasvase de edificabilidad que ya se ha comentado, desde el Ámbito A<sub>2</sub> al Ámbito A<sub>1</sub>. De esta manera, se mantiene la edificabilidad total del planeamiento vigente, considerando conjuntamente los Ámbitos A<sub>1</sub> y A<sub>2</sub> afectados por la presente Modificación.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Tras describir las características de la ordenación urbanística modificada y su comparación con la ordenación urbanística vigente, se justifican en el presente apartado las razones que motivan la modificación propuesta.

La razón fundamental que justifica el planteamiento de la Modificación es la de permitir la construcción de una gran dotación privada que ofrezca un servicio de interés general para la población como es un hospital privado. Este uso dotacional ofrece indudablemente un servicio de interés general para los ciudadanos, que debe valorarse en términos beneficiosos para el interés público, no solamente por incrementar la oferta de servicios de salud con un nuevo hospital privado de referencia, sino por constituir un elemento de gran importancia en la generación de empleo estable, tanto de modo directo como inducido.

Por otra parte, el emplazamiento sobre el que se actúa constituye un punto significativo de la ciudad, puesto que se encuentra en uno de los accesos principales a la ciudad de Valencia desde el Sur y dando frente al Bulevar Sur, que es una de las vías principales de la ciudad. Teniendo en cuenta estas consideraciones sobre el emplazamiento, el posibilitar la construcción de un edificio singular como es un hospital contribuye a la cualificación del espacio urbano y, en definitiva, a la mejora de la imagen de la ciudad.

Desde otro punto de vista, la inminente entrada en servicio del nuevo Hospital "La Fe", que está situado a escasos 150 m de la manzana M-10, supone, en cierta medida, un reequilibrio dotacional en términos globales de la ciudad, puesto que la zona Sur estaba hasta ahora menos dotada de equipamientos de rango estructural. Y la actuación que se propone con la presente Modificación, viene a contribuir -en términos, desde luego, mucho menos relevantes- al reequilibrio dotacional de la ciudad, potenciando la implantación de dotaciones, públicas y privadas, en la zona Sur de la ciudad.

Considerada la actuación en el marco del Sector "Malilla Norte", también supone una mejora general de la ordenación urbanística, puesto que para un nuevo desarrollo residencial como está programado en dicho Sector, siempre es conveniente contar con un gran equipamiento dotacional como es un nuevo hospital que ofrece un servicio privilegiado a los residentes en el sector, en lugar de una multiplicidad de implantaciones terciarias de pequeño tamaño, que, por otra parte, siguen teniendo cabida en otras manzanas terciarias incluidas en el sector.

Y, por último, analizando la modificación en el ámbito del PRIM "Camino de Moncada", la actuación no tiene una influencia significativa en la ordenación urbanística de ese ámbito. En efecto, la reducción de la profundidad edificable de la planta baja de la manzana 1 no tiene trascendencia hacia la imagen urbana y mejora la calidad del espacio libre privado en el interior de la manzana; y la reducción de 2 plantas a 1 planta en la manzana 2 también es escasamente

relevante y supone, en todo caso, una mejora de la imagen urbana desde la Ronda Norte.

Por lo que se refiere a la condición de configuración de parcelas recogida en el artículo 9 del Título Segundo de las Normas Urbanísticas del PRIM Camino de Moncada que afecta a la manzana con calificación terciaria TER-3, se suprime la exigencia consistente en que el acceso directo de vehículos a las parcelas que se configuren en el interior de la misma deba producirse desde el vial perpendicular a la Avenida Hermanos Machado.

La citada restricción de acceso rodado tenía su origen fundamentalmente en razones de índole estético, no respondiendo a exigencias de tráfico y no fue consecuencia de ningún informe o exigencia municipal, así pues, puesto que la presente modificación elimina una planta completa de las dos previstas para la manzana terciaria, no procede el mantenimiento de dicha condición. Por otra parte, el mantenimiento de dicha restricción resultaría contraproducente pues impediría el acceso a las posibles parcelas que puedan configurarse con frente a la Ronda Norte desde el sitio lógico previsto por el plan que es el vial de servicio paralelo a la citada ronda.

En definitiva, el acceso de tráfico rodado a las parcelas terciarias de la manzana nº 2 del PRIM Camino de Moncada podrá producirse desde el vial paralelo a la Avenida Hermanos Machado.

## **5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

En el momento de redactar la presente Modificación, la normativa urbanística en vigor está constituida, principalmente, por la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana* (en adelante, LUV) y por el *Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística* (en adelante, ROGTU).

Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LUV que resultan aplicables al presente supuesto: Modificación de Plan Parcial y de Plan de Reforma Interior, que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

La regulación de la modificación de los Planes se establece en el art. 94 de la LUV. Se transcriben a continuación los apartados 1, 2 y 4 de dicho precepto legal, ya que los apartados 3, 5 y 6 no resultan aplicables a la presente modificación.

*«1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.»*

*2. Las nuevas soluciones propuestas deberán 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.*

*.../...*

*4. 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.*

*.../...»*

El precepto legal indicado tiene su desarrollo reglamentario en el art. 223 del ROGTU. Se transcriben también los apartados aplicables de este precepto reglamentario (apartados 1, 2 y 5, ya que los apartados 3 y 4 no resultan aplicables a la presente modificación).

*«1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.*

*2. Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.»*

Analicemos la aplicación de estas determinaciones normativas a la presente Modificación. Comenzando por el primero de los apartados transcrito, no hay duda de que el trámite de aprobación es el que corresponde a los planes parciales. Y este trámite se regula en el art. 90 de la LUV, concretamente en el apartado 2 de dicho artículo que es el que resulta aplicable al presente supuesto.

*«2. Cuando los documentos anteriores [Planes Parciales, de Reforma Interior y Estudios de Detalle] no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales.»*

Y el art. 83.2.a) de la LUV, al que se remite el anterior precepto, determina lo siguiente:

*«2. Información pública, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.»*

En cuanto al trámite, debe considerarse el apartado 4 del art. 94, que se ha transcrito anteriormente, puesto que la modificación propuesta sí que conlleva una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente. En concreto, se modifica la configuración de la zona verde denominada EL-4, tal como quedó aprobada en el PP "Malilla Norte". Más adelante, se desarrolla en un apartado específico de esta memoria el análisis de la modificación de zonas verdes, pero, por lo que respecta al trámite, debe constatarse aquí que, antes de la aprobación definitiva de la Modificación, deberá recabarse el informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Y, por último, por lo que se refiere a la tramitación del documento, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, en aplicación del art. 91.1 de la LUV:

*«1. Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.»*

La presente Modificación afecta exclusivamente a elementos de la ordenación pormenorizada y, por lo tanto, la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Valencia.

En definitiva, el trámite de la MPP+PRIM será el siguiente: información pública, por el plazo de un mes, con anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de información general; informe del Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana; y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia.

Por lo que se refiere al propio contenido de la Modificación, procede analizar el cumplimiento del apartado 2 del art. 94 de la LUV, que ya ha sido transcrito al principio de este apartado de la Memoria. El criterio general que se establece en este precepto es que se mantenga el equilibrio de las dotaciones públicas. Y, en nuestro caso, esta exigencia se cumple a rajatabla, puesto que se mantiene exactamente la misma superficie de las dotaciones públicas, comparando la ordenación vigente con la ordenación modificada. En efecto, como se puede comprobar en las tablas que se incluyen en los anexos de la presente Memoria justificativa, la superficie total de zonas verdes (2.692,21 m<sup>2</sup>s), la superficie total de red viaria (5.701,84 m<sup>2</sup>s), la superficie total de centros de transformación (100,00 m<sup>2</sup>s) y la superficie total de las dotaciones públicas (8.494,05 m<sup>2</sup>s) tienen el mismo valor, en la ordenación vigente y en la ordenación modificada. Esto por lo que se refiere al Ámbito A<sub>1</sub>; y, en el Ámbito A<sub>2</sub>, no se modifica la calificación de ninguna dotación pública.

Debe considerarse también la aplicación del art. 212 del ROGTU, que regula los estándares urbanísticos aplicables a las modificaciones de Planes. Se transcriben

los apartados 1 y 2 de este artículo, ya que el apartado 3 no resulta aplicable al presente supuesto.

*«1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de Planes serán las establecidas en el presente artículo.*

*2. Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento.*

*.../...»*

Conviene destacar que el cumplimiento de estándares se refiere al ámbito de la modificación y, en nuestro caso, ese ámbito está constituido por el conjunto de los denominados Ámbito A<sub>1</sub> y Ámbito A<sub>2</sub>. Y, en dicho ámbito, se mantienen inalterados los parámetros de superficie total de zonas verdes, superficie total de red viaria, superficie total de centros de transformación, superficie total de dotaciones públicas y edificabilidad total. Por lo que se concluye que la ordenación modificada mantiene los mismos estándares urbanísticos de la ordenación vigente.

## **6. MODIFICACIÓN DE ZONAS VERDES**

Tal como se ha comentado anteriormente, la presente Modificación conlleva una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes, por lo que, en aplicación del art. 94.4 de la LUV, requiere previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana. En el presente apartado, se analiza con detalle la modificación de zonas verdes que conlleva la modificación.

En primer lugar, conviene destacar que el objetivo principal de la modificación no es la alteración de las zonas verdes, sino que el objetivo principal de la propuesta es la agrupación de una manzana terciaria y, como consecuencia de ello, se altera la configuración de las zonas verdes. Por tanto, no se trata de una modificación específica de zonas verdes, sino que podemos decir que es una modificación de zonas verdes derivada de la alteración de otras determinaciones urbanísticas.

Si analizamos la ordenación urbanística vigente en el Ámbito A<sub>1</sub> (reflejada en el plano A.2 de la presente Modificación), se observa que hay dos parcelas con la calificación de zona verde. Por una parte, la denominada EL-4, situada en la esquina noreste del ámbito de la Modificación, y, de otro lado, una zona verde calificada en el frente del Bulevar Sur.



Respecto a esta última zona verde conviene hacer algunas precisiones: en el Plan Parcial "Malilla Norte" esta parcela está calificada como "Espacio Libre y/o Zona Verde", tal como figura representada en el Plano núm. 7, relativo a la estructura urbana – alineaciones y régimen urbanístico, del citado Plan Parcial; el carril-bici que discurre por el interior de esta zona verde no está incluido dentro de la citada calificación, a diferencia del tratamiento que se le da al carril-bici en el resto de zonas verdes, como la que se califica a todo lo largo del Bulevar Sur, en la que el carril bici está integrado dentro de la zona verde, como un elemento más que potencia la utilización de la zona verde; y, por último, si bien la calificación del suelo es "Espacio Libre y/o Zona Verde", no está computada como tal zona verde, sino que su superficie computa como parte de la red viaria. Si, de conformidad con los criterios indicados, consideramos el carril-bici integrado en la zona verde, tenemos una parcela de 871,01 m<sup>2</sup>s calificada como zona verde no computable.

La otra parcela, denominada EL-4, es una parcela de forma rectangular, de proporciones muy alargadas, que es colindante con la manzana terciaria M-9. También cabe hacer algunas consideraciones sobre esta zona verde: en los propios planos de ordenación del Plan Parcial se dibuja una línea en el interior de la zona verde que responde a la necesidad de dejar una franja de separación entre la zona ajardinada de la zona verde EL-4 y la manzana M-9, para conseguir la adecuada funcionalidad de las parcelas privadas que recaen a ese linde y, especialmente, para permitir el acceso a los centros de transformación ubicados en ese ámbito, según el Proyecto de Urbanización aprobado, así como para el eventual acceso de los vehículos de emergencia; la anchura total de la zona verde es de 22 m, que, si quitamos los 5 m de zona no ajardinada que se dejan entre la manzana terciaria y la propia zona verde, queda una anchura efectiva de la zona verde de 17 m. Teniendo en cuenta que el Plan Parcial "Malilla Norte" se aprobó según las determinaciones de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se observa que esta zona verde no cumple el requisito dimensional mínimo para que fuera computada como jardín (inscripción de un círculo de 25 m de diámetro, que no cabe en la zona verde que se está analizando), por lo que se computó como área de juego. Tenemos, pues una parcela de área de juegos, con una superficie real de 1.821,20 m<sup>2</sup>s, pero con una superficie efectiva, con posibilidad de ajardinamiento, de 1.406,20 m<sup>2</sup>s (una vez descontada la franja de separación entre la manzana terciaria y la zona verde).

Pasemos ahora a analizar cómo se reconfiguran las zonas verdes en la ordenación modificada. La zona verde EL-4 se transforma en la zona verde denominada SJL-4 (por aplicación de lo establecido en el art. 126 del ROGTU). Esta zona verde tiene una forma rectangular, pero más proporcionada que la anteriormente descrita, y tiene el mismo tratamiento que ya se ha descrito en cuanto a la colindancia con la manzana terciaria, si bien la longitud de la franja colindante se reduce notablemente, de 83 m a 33 m, y desaparece la necesidad de acceder a los centros de transformación. Y debe destacarse que la nueva configuración de la zona verde sí que permite la inscripción de un círculo de 25 m

de diámetro en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, por lo que cumple el requisito para poder computar como jardín, que se exige en el art. 127 del ROGTU. Tenemos, pues, una zona verde calificada como jardín, con una superficie real de 1.485,31 m<sup>2</sup>s y una superficie efectiva, con posibilidad de ajardinamiento, de 1.319,24 m<sup>2</sup>s (una vez descontada la franja de separación entre la manzana terciaria y la zona verde).

Por otra parte, se aumentan las dimensiones de la zona verde ubicada en el frente del Bulevar Sur. En efecto, la anchura de esta zona verde pasa de 10 m a 13,92 m, y la superficie aumenta de 871,01 m<sup>2</sup>s a 1.206,90 m<sup>2</sup>s. Este aumento de la anchura de la zona verde supone un salto cualitativo, puesto que permite su cómputo como área de juego, para lo que se exige el poder inscribir un círculo de 12 m de diámetro (art. 127 del ROGTU), requisito que no se cumplía en la ordenación vigente y que sí que se cumple en la ordenación modificada. En definitiva, tenemos una zona verde computable como área de juego y que tiene una superficie total de 1.206,90 m<sup>2</sup>s.

Una vez descritas las características de las zonas verdes de la ordenación vigente y de la ordenación modificada, pasamos a realizar un análisis comparativo de las mismas, considerando los criterios cuantitativos y cualitativos regulados en los arts. 127 y 128 del ROGTU.

En términos de superficie, la comparación general determina un balance nulo; es decir la superficie total de zonas verdes es la misma en la ordenación vigente y en la ordenación modificada, como se comprueba con los siguientes datos:

ZONA VERDE	ORD. VIGENTE	ORD. MODIFICADA	DIFERENCIA
EL-4 / SJL-4	1.821,20 m <sup>2</sup> s	1.485,31 m <sup>2</sup> s	-335,89 m <sup>2</sup> s
ZV Bulevar	871,01 m <sup>2</sup> s	1.206,90 m <sup>2</sup> s	335,89 m <sup>2</sup> s
TOTALES	2.692,21 m <sup>2</sup> s	2.692,21 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s

Pero, si la comparación la hacemos en términos de superficie efectiva de zona verde, descontando las franjas de 5 m de anchura que se han de dejar entre la manzana terciaria y la zona verde EL-4 o SJL-4, los datos son los siguientes:

ZONA VERDE	ORD. VIGENTE	ORD. MODIFICADA	DIFERENCIA
EL-4 / SJL-4	1.406,20 m <sup>2</sup> s	1.319,24 m <sup>2</sup> s	-86,96 m <sup>2</sup> s
ZV Bulevar	871,01 m <sup>2</sup> s	1.206,90 m <sup>2</sup> s	335,89 m <sup>2</sup> s
TOTALES	2.277,21 m <sup>2</sup> s	2.526,14 m <sup>2</sup> s	+248,93 m <sup>2</sup> s

Por lo que se comprueba que, en términos de superficie efectiva con posibilidad de ser ajardinada, es mejor la ordenación modificada que la ordenación vigente.

Analicemos ahora la forma de las parcelas calificadas como zona verde. De la comparación entre la ordenación vigente y la ordenación modificada, se extrae la conclusión evidente de que las zonas verdes de la ordenación modificada están más proporcionadas, puesto que, teniendo todas ellas forma rectangular, la relación entre la longitud y la anchura es mucho mayor en la ordenación vigente, lo que redundaría en una menor funcionalidad de la zona verde (con carácter general, una zona verde estrecha y alargada tiene menores posibilidades de utilización como espacio de recreo y esparcimiento que una zona verde de dimensiones más proporcionadas).

Consideremos ahora el cumplimiento de los requisitos dimensionales regulados en el art. 127 del ROGTU. En la ordenación vigente, la zona del Bulevar Sur no cumple los requisitos dimensionales mínimos ni para considerarla como área de juego; y la zona verde EL-4 cumple los requisitos mínimos de área de juego, pero no cumple las condiciones dimensionales mínimas exigidas a los jardines (no se puede inscribir un círculo de 25 m de diámetro). En cambio, en la ordenación modificada se produce un salto cualitativo de las dos zonas verdes, puesto que la situada junto al Bulevar Sur sí que cumple los requisitos mínimos de las áreas de juego (inscripción de un círculo de 12 m de diámetro) y la zona verde SJL-4 pasa de su consideración como área de juego a jardín, porque sí que admite la inscripción de un círculo de 25 m de diámetro en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.

Desde los criterios de calidad referidos al emplazamiento de las zonas verdes, cabe hacer el siguiente análisis. Entre la ordenación vigente y la ordenación modificada se produce un trasvase de 335,89 m<sup>2</sup>s entre la zona verde que da a una calle secundaria (Calle Pianista Martínez Carrasco) y la zona verde que da frente al Bulevar Sur. Desde este punto de vista, supone una mejora de la ordenación el hecho de aumentar la superficie en la zona de más accesibilidad y más calidad urbana, por dar frente directo al Bulevar Sur.

Como conclusión a todo lo que se ha analizado en este apartado, se puede afirmar que se produce una mejora en la ordenación de las zonas verdes en el planeamiento modificado respecto de dicha ordenación en el planeamiento vigente, teniendo en cuenta criterios cuantitativos (superficie de las parcelas y requisitos dimensionales) y criterios cualitativos (forma y ubicación de las parcelas).

## **7. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN**

Con carácter general, ya se ha indicado que la presente Modificación afecta a dos ámbitos de actuación: Ámbito A<sub>1</sub>, delimitado en el interior del Sector

"Malilla Norte", con una superficie de 17.213,32 m<sup>2</sup>s y Ámbito A<sub>2</sub>, delimitado en el interior del ámbito del PRIM "Camino de Moncada", con una superficie de 15.354,36 m<sup>2</sup>s. La delimitación gráfica de estos ámbitos se refleja en los planos de ordenación de la presente Modificación.

El Ámbito A<sub>1</sub> constituye también el ámbito de ejecución de obras de urbanización que pueden anticiparse en una primera fase de desarrollo de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector "Malilla Norte", por lo que en la presente Modificación se establece la división en fases de urbanización del Plan Parcial "Malilla Norte", configurándose dos fases diferenciadas de urbanización, constituyendo la Fase 1 el propio ámbito A<sub>1</sub> y siendo la Fase 2 el resto del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 de este Plan Parcial, tal como se representa en el plano B.5, relativo a las fases de urbanización. Con la urbanización de los terrenos incluidos en la Fase 1, las manzanas M-9 y M-10 se integrarán en el ámbito ya urbanizado de su entorno (frente urbanizado del Bulevar Sur y manzana recayente a la rotonda situada al inicio de la N-221). En la delimitación de este ámbito se han incluido todos los terrenos que es necesario urbanizar o reurbanizar para adaptarse a la nueva ordenación urbanística propuesta. En concreto, se incluye parte de la zona ya urbanizada del frente al Bulevar Sur para adaptarla a la planta viaria de la nueva ordenación. No obstante, esta división en fases de las obras de urbanización se solicitará, en su caso, en un momento posterior a la aprobación de este documento, y se acompañará de una adaptación del Proyecto de Urbanización a la nueva ordenación resultante de esta MPP+PRIM, en la que se describan las obras de urbanización incluidas en esa primera fase y las modificaciones que implique esa división en fases para el resto de la Unidad de Ejecución. No obstante lo anterior, se incorpora un plano denominado B.6 *Propuesta indicativa de Planta Viaria. Ámbito A1*, en el que se refleja una primera propuesta de urbanización no vinculante, en la cual se analizan los recorridos de tráfico peatonal y rodado motivados por la implantación de la instalación hospitalaria. La planta viaria definitiva se determinará a través de la mencionada adaptación del Proyecto de Urbanización a la nueva ordenación.

En el Plano B.4 de la presente Modificación, se refleja también el ámbito del área reparcelable. Para la delimitación de este ámbito se han tenido en cuenta todos los terrenos que, por efecto de la aprobación de la presente Modificación, cambian de calificación urbanística y, por tanto, deben modificarse las fincas resultantes de la reparcelación ya aprobada en el Sector "Malilla Norte". Respecto a este ámbito del área reparcelable, debe indicarse que la zona verde del Bulevar Sur está incluida en una finca resultante que incluye toda la red viaria y por motivo de la reordenación urbanística que ahora se propone no tiene por qué cambiar su naturaleza. Sin embargo, en esa misma zona, sí que se produce una modificación de la alineación de la manzana M-10, lo que obliga a incluir en el área reparcelable los terrenos que pasan de parcela privada a red viaria pública.

## 8. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Se analiza en este apartado la necesidad de tramitar junto a la MPP+PRIM algún estudio complementario exigido por la legislación sectorial vigente.

### 8.1. Estudio de Integración Paisajística

El art. 48.4 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana establece lo siguiente:

*«4. Consecuentemente deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística:*

*a) El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.»*

El presente documento es una Modificación de Plan Parcial y de Plan de Reforma Interior, ambos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, y, en consecuencia, debe ir acompañado de un Estudio de Integración Paisajística, de los regulados en el art. 48 y siguientes del Reglamento de Paisaje; sin embargo, teniendo en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento de un contenido muy limitado, las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán adaptarse al contenido propio de la modificación propuesta. En todo caso, estas cuestiones se analizan en el Estudio de Integración Paisajística que se presenta junto a la presente Modificación de planeamiento.

## 9. NORMAS URBANÍSTICAS

En la ordenación modificada que se propone en el presente documento, se mantienen las calificaciones de suelo de la ordenación vigente: TER-T2 y TER-3 en el Ámbito A<sub>1</sub> y EDA, EL\* y TER-3 en el Ámbito A<sub>2</sub>. Con carácter general, se mantienen las determinaciones de las Normas Urbanísticas vigentes que corresponden a esas calificaciones de suelo en el Plan Parcial "Malilla Norte" y en el PRIM "Camino de Moncada", respectivamente para cada uno de los dos ámbitos indicados. No obstante, por lo que respecta a la manzana calificada terciaria TER-3 del PRIM "Camino de Moncada" se ha suprimido la restricción de accesos antes comentada, por lo que se suprime de las normas del PRIM dicha restricción.

Por lo que respecta a la nueva manzana M-10 que se configura en el frente del Bulevar Sur, la finalidad de permitir la implantación de una gran dotación privada hospitalaria requiere de una normativa complementaria que regule las

especialidades que se dan en la implantación de una edificación de carácter singular.

Esta normativa complementaria tiene como finalidad concreta permitir la construcción de un gran hospital, posibilitando cumplir los requerimientos funcionales que un proyecto así exige, todo ello sin incrementar el techo edificable, a fin de garantizar un óptimo aprovechamiento de esta edificabilidad y la configuración de unos espacios arquitectónicos de alta calidad y aptos para este uso hospitalario. De esta forma, esta normativa queda condicionada a que su aplicación se realice para este específico uso de hospital, por el interés público que un proyecto así presenta, no siendo aplicable a ninguno de los restantes usos terciarios que, potencialmente podrían implantarse en la parcela, que se regirían por la normativa ordinaria del Plan General vigente.

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

## ANEXO I

### Cuadros resumen de características

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" DE VALENCIA</b> Cuadros comparativos de superficies
--

ÁMBITO A <sub>1</sub> INCLUIDO EN EL SECTOR "MALILLA NORTE"			
PARCELA	PLAN VIGENTE (PRF)	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
TER-T2 (Manzana M-9)	5.539,27 m <sup>2</sup> s	1.483,96 m <sup>2</sup> s	-4.055,31 m <sup>2</sup> s
TER-T3 / TER-3 (Manzana M-10)	3.180,00 m <sup>2</sup> s	7.235,31 m <sup>2</sup> s	4.055,31 m <sup>2</sup> s
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>	<b>8.719,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8.719,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
EL-4 / SJL-4	1.821,20 m <sup>2</sup> s	1.485,31 m <sup>2</sup> s	-335,89 m <sup>2</sup> s
Zona verde del Bulevar Sur	871,01 m <sup>2</sup> s	1.206,90 m <sup>2</sup> s	335,89 m <sup>2</sup> s
SRV (Red viaria)	5.701,84 m <sup>2</sup> s	5.701,84 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
CT (Centros de Transformación)	100,00 m <sup>2</sup> s	100,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>8.494,05 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8.494,05 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>ÁMBITO A<sub>1</sub> DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>17.213,32 m<sup>2</sup>s</b>	<b>17.213,32 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>

ÁMBITO A <sub>2</sub> INCLUIDO EN EL SECTOR "CAMINO DE MONCADA"			
PARCELA	PLAN VIGENTE (PRF)	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
1-1 resto finca matriz (Planta baja terciaria)	3.108,67 m <sup>2</sup> s	2.107,56 m <sup>2</sup> s	-1.001,11 m <sup>2</sup> s
1-1 resto finca matriz (Jardín privado)	1.111,16 m <sup>2</sup> s	2.112,27 m <sup>2</sup> s	1.001,11 m <sup>2</sup> s
1-1 finca segregada (Planta baja terciaria)	865,62 m <sup>2</sup> s	576,79 m <sup>2</sup> s	-288,83 m <sup>2</sup> s
1-1 finca segregada (Jardín privado)	288,98 m <sup>2</sup> s	577,81 m <sup>2</sup> s	288,83 m <sup>2</sup> s
1-2 (Centro de Transformación)	38,02 m <sup>2</sup> s	38,02 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
2-1 (TER-3)	2.301,44 m <sup>2</sup> s	2.301,44 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
2-2 (TER-3)	1.118,57 m <sup>2</sup> s	1.118,57 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>	<b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
SJL (Jardín público)	2.253,75 m <sup>2</sup> s	2.253,75 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
SRV (Red viaria)	4.268,15 m <sup>2</sup> s	4.268,15 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>6.521,90 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.521,90 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>ÁMBITO A<sub>2</sub> DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>15.354,36 m<sup>2</sup>s</b>	<b>15.354,36 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL  
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" DE VALENCIA**

**Cuadros comparativos**

**REPARCELACIÓN DEL SECTOR "MALILLA NORTE"**

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
9.1	730,70 m <sup>2</sup> s	879,64 m <sup>2</sup> t
9.2	245,69 m <sup>2</sup> s	285,99 m <sup>2</sup> t
9.3	601,82 m <sup>2</sup> s	700,53 m <sup>2</sup> t
9.4	1.578,89 m <sup>2</sup> s	1.866,97 m <sup>2</sup> t
9.5	1.745,72 m <sup>2</sup> s	2.032,04 m <sup>2</sup> t
9.6	302,70 m <sup>2</sup> s	352,34 m <sup>2</sup> t
9.7	333,75 m <sup>2</sup> s	388,49 m <sup>2</sup> t
CT.8	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t
<b>MANZANA M-9</b>	<b>5.589,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.506,00 m<sup>2</sup>t</b>
10	3.180,00 m <sup>2</sup> s	3.256,00 m <sup>2</sup> t
CT.8 bis	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t
<b>MANZANA M-10</b>	<b>3.230,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.256,00 m<sup>2</sup>t</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>9.762,00 m<sup>2</sup>t</b>

**TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DESDE EL SECTOR "CAMINO DE MONCADA"**

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
2-1 (TER-3)	2.301,44 m <sup>2</sup> s	4.602,88 m <sup>2</sup> s
2-2 (TER-3)	1.118,57 m <sup>2</sup> s	2.237,14 m <sup>2</sup> t
1-1 resto finca matriz (Planta baja terciaria)	3.108,67 m <sup>2</sup> s	3.108,67 m <sup>2</sup> t
1-1 resto finca matriz (Jardín privado)	1.111,16 m <sup>2</sup> s	-----
1-1 finca segregada (Planta baja terciaria)	865,62 m <sup>2</sup> s	865,62 m <sup>2</sup> t
1-1 finca segregada (Jardín privado)	288,98 m <sup>2</sup> s	-----
<b>ORDENACIÓN VIGENTE</b>	<b>8.794,44 m<sup>2</sup>s</b>	<b>10.814,31 m<sup>2</sup>t</b>
2-1 (TER-3)	2.301,44 m <sup>2</sup> s	2.301,44 m <sup>2</sup> t
2-2 (TER-3)	1.118,57 m <sup>2</sup> s	1.118,57 m <sup>2</sup> t
1-1 resto finca matriz (Planta baja terciaria)	2.107,56 m <sup>2</sup> s	2.107,56 m <sup>2</sup> t
1-1 resto finca matriz (Jardín privado)	2.112,27 m <sup>2</sup> s	-----
1-1 finca segregada (Planta baja terciaria)	576,79 m <sup>2</sup> s	576,79 m <sup>2</sup> t
1-1 finca segregada (Jardín privado)	577,81 m <sup>2</sup> s	-----
<b>ORDENACIÓN MODIFICADA</b>	<b>8.794,44 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.104,36 m<sup>2</sup>t</b>
<b>TRASVASE DE EDIFICABILIDAD</b>		<b>4.709,95 m<sup>2</sup>t</b>

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL  
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" DE VALENCIA**

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
9.2	245,69 m <sup>2</sup> s	285,99 m <sup>2</sup> t
9.3	601,82 m <sup>2</sup> s	700,53 m <sup>2</sup> t
9.6	302,70 m <sup>2</sup> s	352,34 m <sup>2</sup> t
9.7	333,75 m <sup>2</sup> s	388,49 m <sup>2</sup> t
<b>MANZANA M-9</b>	<b>1.483,96 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.727,35 m<sup>2</sup>t</b>
CT.8	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t
CT.8 bis	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t
10 <sup>(1)</sup>	7.235,31 m <sup>2</sup> s	8.034,65 m <sup>2</sup> t
Trasvase de edificabilidad	-----	4.709,95 m <sup>2</sup> t
<b>MANZANA M-10</b>	<b>7.335,31 m<sup>2</sup>s</b>	<b>12.744,60 m<sup>2</sup>t</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>14.471,95 m<sup>2</sup>t</b>

(1) La nueva finca 10 se forma agrupando, y reubicando, las fincas 9.1, 9.4, 9.5 y 10



**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

**DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

## **NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS**

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

1. Los artículos 1 a 6 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 8 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. Cota de referencia**

A efectos de aplicación de lo previsto en el artículo 5.31.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, se establece una cota de referencia única para toda la parcela 10.1, la cual estará situada en el punto determinado por el centro del frente de dicha parcela al Bulevar Sur.

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

1. A la planta que tenga consideración de Planta Baja de acuerdo con la cota de referencia definida en el apartado anterior, le serán de aplicación las siguientes normas:

- a) La altura libre de la planta baja podrá alcanzar un máximo de 10 metros.
- b) Podrá realizarse una entreplanta no computable cuya superficie máxima total no superará el 25% de la superficie de la planta baja, y que podrá adosarse a fachada. No obstante, la entreplanta podrá tener un máximo de superficie del 75 % de la planta baja, pero, en este caso, la superficie construida de la entreplanta que supere el 25% de la planta baja y hasta un máximo del 75 % de ésta, computará a efectos de edificabilidad.
- c) La altura libre mínima de la entreplanta será de 3 m.

2. No se exige ningún retranqueo de las alineaciones de la edificación respecto de las alineaciones de la parcela, por lo que la ocupación de parcela podrá alcanzar el 100 % de la misma.

3. Se autorizan los retranqueos de planta baja que sean necesarios para dotar de accesos de vehículos de emergencia y mantenimiento al hospital, así como para dotar de accesos al garaje del mismo. Estos accesos se definirán en el Proyecto de Ejecución del hospital, considerándose indicativos y no vinculantes los que figuran en los planos de ordenación de la presente modificación de Plan General.

**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. La composición de volúmenes de las plantas superiores será libre y vendrá definida por el proyecto del hospital, estableciéndose 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>.

5. Se admiten voladizos abiertos no computables, con un máximo de vuelo de un metro, que no podrán ocupar más de un 50 % de la longitud del plano de fachada en el que se establezcan.

***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. No obstante, como excepción a lo anterior, y a los solos efectos de regular la composición volumétrica de la edificación, serán de aplicación las reglas contenidas en los artículos 3, 4.2, 5.3 y 5.4 anteriores.

***Art. 8. Normativa aplicable a la Manzana con calificación terciaria  
TER-3 del Plan de Reforma Interior "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. 9. Fases de urbanización***

**1.** La Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial "Malilla Norte" se divide en dos fases de ejecución, denominadas Fase 1 y Fase 2, con la delimitación que se establece en el plano B.5, relativo a las fases de urbanización.

**2.** Para la autorización del inicio de las obras de urbanización de la Fase 1, deberá presentarse 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 y en la que se describan las obras de urbanización incluidas en esa primera fase y las modificaciones que implique esa división en fases para el resto de la Unidad de Ejecución.

**3.** Cada una de las fases de urbanización podrá ser recibida por el Ayuntamiento de modo independiente.

Valencia, septiembre de 2010

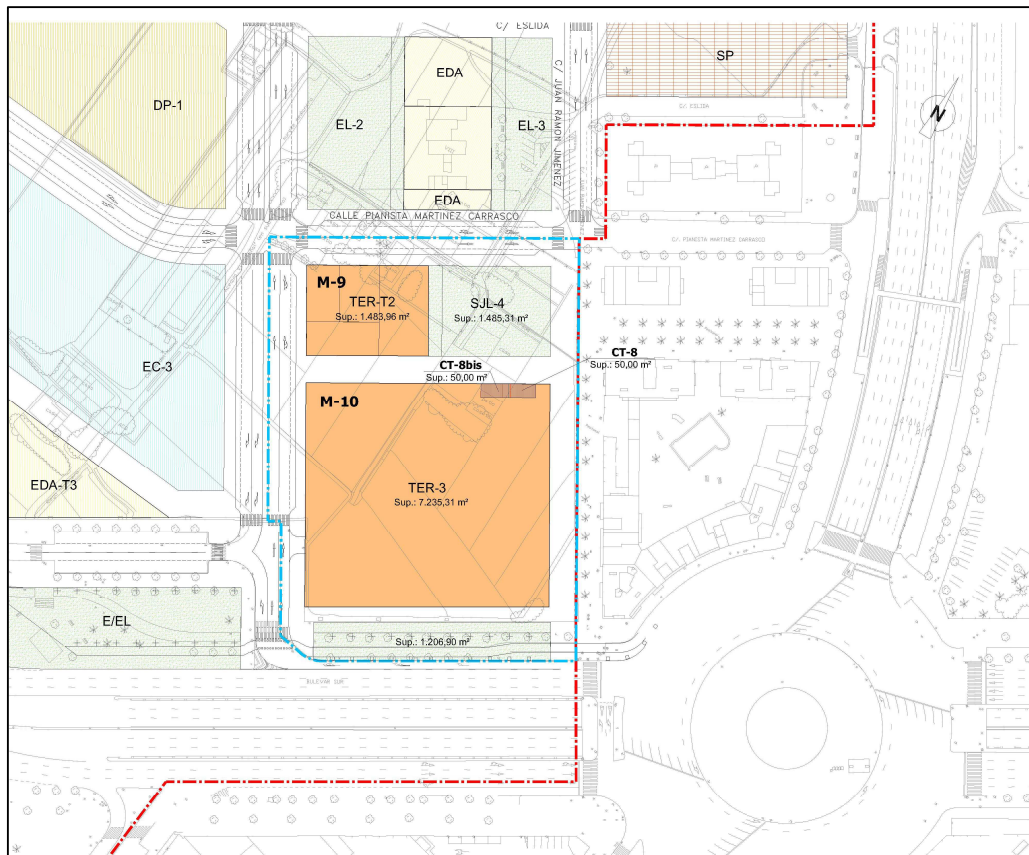
Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

Carlos Aubán Nogués  
Arquitecto

## **PLANOS DE ORDENACIÓN**

- B.1. Ordenación modificada. Ámbito A<sub>1</sub>  
(Escala 1/1.000)
- B.2. Ordenación modificada. Ámbito A<sub>2</sub>  
(Escala 1/2.000)
- B.3. Alineaciones modificadas. Ámbito A<sub>2</sub>  
(Escala 1/2.000)
- B.4. Ámbitos de actuación  
(Escala 1/1.000)
- B.5. Fases de urbanización  
(Escala 1/4.000)
- B.6. Propuesta indicativa de planta viaria. Ámbito A<sub>1</sub>  
(Escala 1/1.000)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
PLAN PARCIAL “MALILLA NORTE” Y DEL  
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA  
“CAMINO DE MONCADA” (VALENCIA)**



**ESCRIBANO Y AUBÁN, URBANISMO, A.I.E.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## ÍNDICE

### DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

#### MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ANTECEDENTES.....	1
2.1. Ámbito A <sub>1</sub> .....	1
2.2. Ámbito A <sub>2</sub> .....	2
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	3
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....	4
4.1. Ámbito A <sub>1</sub> .....	4
4.1.1. Régimen de usos .....	5
4.1.2. Condiciones específicas para la subzona TER-3 .....	10
4.1.3. Condiciones específicas de la edificación según el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación .....	11
4.2. Ámbito A <sub>2</sub> .....	13
4.2.1. Condiciones específicas de la edificación según el Plan de Reforma Interior de Mejora.....	14
4.2.2. Fincas resultantes según el Proyecto de Reparcelación y de Segregación aprobados .....	14
5. ESTADO ACTUAL .....	15
ANEXO I .....	17
Reportaje fotográfico .....	17

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

A.1. Situación y relación con la ciudad (Escala 1/20.000)



**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

- A.2. Ordenación vigente. Ámbito A<sub>1</sub> (Escala 1/1.000)
- A.3. Ordenación vigente. Ámbito A<sub>2</sub> (Escala 1/2.000)
- A.4. Alineaciones y Rasantes. Red de reserva de suelo dotacional público vigente. Ámbito A<sub>2</sub> (Escala 1/2.000)
- A.5. Proyecto de Reparcelación de la U.E. nº 1 del P.P. "Malilla Norte" (Escala 1/1.000)
- A.6. Proyecto de Reparcelación de la U.E. única del P.R.I.M. "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre" (Escala 1/1.000)
- A.7. Proyecto de Segregación de la finca 1.1 del P.R.F. "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre" (Escala 1/1.000)

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN .....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	2
2.1. Ámbito A <sub>1</sub> .....	2
2.2. Ámbito A <sub>2</sub> .....	3
3. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	5
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	6
5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....	7
6. MODIFICACIÓN DE ZONAS VERDES.....	10
7. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN .....	13
8. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS .....	15
8.1. Estudio de Integración Paisajística.....	15
9. NORMAS URBANÍSTICAS .....	15
ANEXO I .....	17

Cuadros resumen de características..... 17

## DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

### NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

Art. 1. Ámbito y condiciones de aplicación ..... 1  
Art. 2. Carácter complementario de las presentes Normas ..... 1  
Art. 3. Cota de referencia..... 2  
Art. 4. Condiciones de la planta baja ..... 2  
Art. 5. Plantas superiores y ejecución de planta técnica..... 2  
Art. 6. Normativa aplicable a los espacios bajo rasante ..... 3  
Art. 7. Normativa aplicable a usos no hospitalarios..... 3  
Art. 8. Normativa aplicable a la Manzana con calificación terciaria TER-3 del  
Plan de Reforma Interior "Camino de Moncada, Hnos. Machado,  
Juan XXIII y Río Segre" ..... 3  
Art. 9. Fases de urbanización..... 4

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Ordenación modificada. Ámbito A<sub>1</sub> (Escala 1/1.000)
- B.2. Ordenación modificada. Ámbito A<sub>2</sub> (Escala 1/2.000)
- B.3. Alineaciones modificadas. Ámbito A<sub>2</sub> (Escala 1/2.000)
- B.4. Ámbitos de actuación (Escala 1/1.000)
- B.5. Fases de urbanización (Escala 1/4.000)
- B.6. Propuesta indicativa de planta viaria. Ámbito A<sub>1</sub> (Escala 1/1.000)

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
Carlos Aubán Nogués  
Francisco Aibar Teruel  
Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

**DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. INTRODUCCIÓN

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre" (en adelante, MPP+PRIM) de Valencia es doble; por un lado, se plantea una reconfiguración de dos manzanas terciarias y sus dotaciones públicas adyacentes ubicadas en el Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte" (en adelante, PP "Malilla Norte"); por otra parte, se realiza una transferencia de parte de la edificabilidad terciaria de dos manzanas ubicadas en el Sector definido en el Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada, Hnos Machado, Juan XXIII y Río Segre" (en adelante, PRIM "Camino de Moncada") al ámbito de la MPP+PRIM ubicado en el PP "Malilla Norte". Esta modificación se realiza para posibilitar la construcción de un hospital privado junto al Bulevar Sur, ya que por las características y edificabilidad del edificio a realizar, es necesaria una parcela con unas dimensiones y una edificabilidad que ninguna manzana de uso terciario del actual Plan Parcial "Malilla Norte" tiene.

### 2. ANTECEDENTES

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988.

La presente MPP+PRIM define dos ámbitos de actuación, denominados "Ámbito A<sub>1</sub>" y "Ámbito A<sub>2</sub>" (tal y como se grafían en el plano A1 *Situación y relación con la ciudad*). A continuación se recogen los antecedentes correspondientes a cada uno de esos ámbitos.

#### 2.1. Ámbito A<sub>1</sub>

El PGOU de Valencia incluyó los terrenos integrados en el "Ámbito A<sub>1</sub>" dentro del Sector de suelo urbanizable R-6, denominado "Malilla Norte".

La mercantil Malilla 2000, S.A., el día 2 de abril de 1998 presentó Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) para este Sector, que constaba de Documento de Homologación Sectorial Modificativa, de Plan Parcial y de Proyecto de Urbanización, que, previa la oportuna tramitación, fue aprobado por Acuerdo del Pleno municipal de 28 de febrero de 2003.

El planeamiento se proponía para las dos Unidades de Ejecución que se delimitaban dentro del Sector, si bien, tanto el Proyecto de Urbanización, como la Proposición Jurídico Económica, se referían tan sólo a la Unidad de Ejecución nº 1, que fue objeto del PAI. Los terrenos del ámbito A<sub>1</sub> están incluidos en dicha Unidad.

En el citado Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2003, fueron seleccionadas y aprobadas, con las modificaciones indicadas en dicho acuerdo, tanto la alternativa técnica, como la proposición jurídico-económica presentadas por Malilla 2000, S.A., que resultó adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución 1. Asimismo, se aprobaron provisionalmente los instrumentos de planeamiento, introduciendo una serie de modificaciones y ordenando su remisión, una vez introducidas las subsanaciones, a la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana para su aprobación definitiva.

Previos los trámites oportunos, el Conseller de Territorio y Vivienda dictó Resolución, de fecha 11 de noviembre de 2004, por la que aprobó definitivamente el Documento de Homologación Sectorial Modificativa y el Plan Parcial. Dicha resolución fue publicada, junto con las ordenanzas reguladoras del citado planeamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 18, de 22 de enero de 2005.

En definitiva, los terrenos integrados en el "Ámbito A<sub>1</sub>" fueron ordenados inicialmente por los instrumentos de planeamiento citados, constituyendo la ordenación urbanística actualmente vigente.

En cumplimiento del marco normativo vigente, se presentó a trámite el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución 1 del citado Plan Parcial. Dicho Proyecto fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 30 de julio de 2010.

En el momento de redactar el presente documento, la fase de ejecución de las obras de urbanización aún no ha dado comienzo.

## **2.2. Ámbito A<sub>2</sub>**

La mercantil EXPOCASA S.A. presentó Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para un ámbito de suelo urbano comprendido entre la Ronda Norte, el Camino de Moncada y la Avenida Juan XXIII. Esta Alternativa Técnica comprendía un Documento de Homologación Sectorial Modificativa, un Plan de

Reforma Interior de Mejora y un Proyecto de Urbanización, que, previa la oportuna tramitación, fueron aprobados por Acuerdo del Pleno Municipal de 30 de abril de 2004. En dicho acuerdo, fueron seleccionadas y aprobadas, con las modificaciones que en el texto del Acuerdo se indicaban, tanto la alternativa técnica, como la proposición jurídico-económica presentada por EXPOCASA S.A., que resultó adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador del Sector. El referido acuerdo, asimismo, aprobó provisionalmente los instrumentos de planeamiento, introduciendo en los mismos determinadas modificaciones y ordenando su remisión, una vez incorporadas las subsanaciones ordenadas, a la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana para su aprobación definitiva. La publicación de dicho acuerdo se realizó en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 136, de 10 de junio de 2005.

Previos los trámites oportunos, el Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana dictó Resolución, de fecha 19 de noviembre de 2004, por la que aprobó definitivamente el Documento de Homologación Sectorial Modificativa y el Plan de Reforma Interior de Mejora. Dicha resolución fue publicada, junto con las normas urbanísticas del citado planeamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 14, de 18 de enero de 2005, publicándose la oportuna reseña en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4.953, de 24 de febrero de 2005.

En definitiva, los terrenos integrados en el "Ámbito A<sub>2</sub>" fueron ordenados inicialmente por los instrumentos de planeamiento citados, constituyendo la ordenación urbanística actualmente vigente.

En cumplimiento del marco normativo vigente, se presentó a trámite el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución del citado P.R.I.M. Dicho Proyecto fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 27 de abril de 2007. También se tramitó el oportuno Proyecto de Cuotas de Urbanización, siendo aprobado definitivamente mediante Resolución nº U-1477, de fecha 24 de junio de 2008, junto con la imposición de la primera cuota de urbanización del citado proyecto.

En el momento de redactar el presente documento, las obras de urbanización se encuentran finalizadas en su totalidad, y han sido recibidas por el Ayuntamiento de Valencia a su completa satisfacción, tal y como se recoge en el Acta de Recepción de Obras de fecha 3 de noviembre de 2009.

### **3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La presente MPP+PRIM afecta a 2 ámbitos, que se describen a continuación:

- a) **Ámbito A<sub>1</sub>**: engloba las manzanas M-9 y M-10 del PP "Malilla Norte" y los suelos dotacionales adyacentes. El ámbito está comprendido entre la

Avda. Bulevar Sur, la Calle Juan Ramón Jiménez, la Calle Pianista Martínez Carrasco y la Calle Ingeniero Joaquín Benlloch, y tiene una superficie de 17.213,32 m<sup>2</sup>s.

- b) **Ámbito A<sub>2</sub>**: engloba las manzanas 1 y 2 del PRIM "Camino de Moncada" y los suelos dotacionales adyacentes. El ámbito está comprendido entre la Avda. Juan XXIII, la Avda. Hermanos Machado, la Calle Río Bidasoa y la Calle Camino Viejo de Godella, y tiene una superficie de 15.354,36 m<sup>2</sup>s.

En conjunto, la modificación afecta a una superficie total de 32.567,68 m<sup>2</sup>s. En adelante, cuando nos refiramos a estas zonas, las identificaremos, respectivamente, como **Ámbito A<sub>1</sub>** y **Ámbito A<sub>2</sub>**, tal como se identifican en el plano A.1 referido a la situación y relación con la ciudad.

## **4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

Se analiza en este apartado la ordenación urbanística de cada uno de los dos ámbitos señalados en el apartado anterior, según las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.

### **4.1. **Ámbito A<sub>1</sub>****

Tal como ya se ha indicado anteriormente, el PGOU de Valencia incluyó los terrenos del **Ámbito A<sub>1</sub>** dentro del Sector PRR-6 "Malilla Norte". En consecuencia, los terrenos están clasificados como suelo urbanizable.

En el momento de redactar el presente documento, el Sector "Malilla Norte" se encuentra en fase avanzada de gestión urbanística, puesto que dispone de aprobación definitiva del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, faltando únicamente la fase de ejecución de las obras de urbanización.

Por lo que respecta a la calificación de los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación reflejada en el planeamiento vigente, cabe distinguir en función de si la titularidad es pública o privada. En cuanto al suelo de titularidad pública, únicamente encontramos dos calificaciones; la denominada EL – Espacio Libre y/o zona verde y la que constituye la red viaria, tanto de carácter peatonal como de tráfico rodado. En el **Ámbito A<sub>1</sub>**, se califica una parcela de Espacio Libre, denominada EL-4, que tiene una superficie de 1.821,20 m<sup>2</sup>s, según la medición determinada con mayor exactitud en el Proyecto de Reparcelación aprobado. Y, en el frente del Bulevar Sur, se califica una parcela como Espacio Libre, si bien no se computa como zona verde, sino que está computada como red viaria; y, en



atención a este criterio de cómputo, en la reparcelación aprobada estos terrenos se incluyen en la finca resultante correspondiente a la red viaria.

Por último, en relación a los suelos de dominio y uso público, cabe señalar una modificación operada por la última versión del Proyecto de Reparcelación Forzosa que goza de aprobación municipal, que afecta a las parcelas destinadas a Centros de Transformación vinculados al servicio de suministro de energía eléctrica al Sector.

En virtud de las directrices fijadas por el Servicio de Proyectos Urbanos, determinadas parcelas destinadas a Centros de Transformación que se ubican en suelos calificados como de titularidad privada se adjudican al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, pasando a integrarse en los suelos de dominio y uso público, tal y como figura en el plano B3 *Fincas adjudicadas de dominio y uso público* del citado proyecto. El efecto que ha producido sobre dichos suelos ha sido el de la reducir sus respectivas superficies susceptibles de edificación privada, que no sobre la edificabilidad de dichos suelos.

En el interior del Ámbito A<sub>1</sub> se han definido dos parcelas destinadas a Centros de Transformación, en concreto, la denominada CT-8 en el Proyecto de Reparcelación, ubicada en la manzana M-9, y la parcela CT-8bis ubicada en el interior de la manzana M-10, ambas con una superficie de 50 m<sup>2</sup>s.

En relación al suelo susceptible de edificación privada, encontramos dos manzanas de uso dominante terciario (TER): la denominada M-9 (todo ello, según nomenclatura del PP Malilla Norte) tiene la calificación TER Tipo 2 y la denominada M-10 tiene la calificación TER Tipo 3. A este respecto, conviene aclarar que el Plan Parcial distingue tres sub-calificaciones dentro de la calificación genérica de terciario (TER), con condiciones de uso y edificabilidad específicas.

La regulación normativa de estas sub-calificaciones urbanísticas terciarias se contiene en diversos artículos tanto del Plan General de Valencia como de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte, que se analizan en los apartados siguientes.

#### **4.1.1. Régimen de usos**

En el apartado 3 del art. 3.- *Calificación del suelo*, incluido en el punto 2 *Régimen urbanístico del suelo* de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte, se establece:

*“3.3) Para las manzanas de edificación privada de uso dominante terciario (TER), el presente plan distingue tres sub-calificaciones dentro de la genérica del sector, con la denominación de “tipo 1, tipo 2 y tipo 3” que afectan a las manzanas*

*denominadas M-7, M-9 y M-10, cuyas respectivas condiciones de uso y edificabilidad se describen en los artículos 4 y 7 de esta ordenanza."*

En el apartado 5 del art. 4.- Usos del suelo, incluido en el punto 2 Régimen urbanístico del suelo de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte, se establece el régimen de usos específico aplicable:

*"4.5) El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de TER tipo 1, tipo 2 y tipo 3 será el equivalente a la subzona TER-3, enclave terciario, dentro de la zona terciaria, regulada en las NN.UU. del Plan General, autorizándose expresamente en el tipo 3 (manzana M-10) el uso exclusivo de Estación de Suministro de Carburantes (ESC)."*

En el art. 6.44. - Usos, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia se regulan, con carácter general, los usos susceptibles de implantación en la zona de terciario en los siguientes términos:

*«1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).*

*2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:*

*a) Terciarios:*

*- Campamentos (Tfo.2).*

*b) Industriales y almacenes:*

*- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3), salvo lo dispuesto para TER-5.*

*c) Dotacionales:*

*- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.*

*3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta zona.*

*4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):*

*a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.*

*Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios o residenciales.*

*b) Alm.2.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales.*

*Se admiten en edificio de uso exclusivo, excepto en la Subzona TER-4 en la que se prohíben en cualquier situación.*

*c) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.*

*Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios o residenciales.*

*d) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.*

*Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:*

*- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).*

*- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).*

*- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.*

*- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.*

*e) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.*

*Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.*

*f) Rcm.- Uso Residencial comunitario.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto*

*las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.*

*g) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.*

*Se admite tan sólo en TER-2a (según determinaciones del Plan Especial del Paseo Marítimo) y en TER-5 (según determinaciones de los Estudios de Detalle que se desarrollen).*

*Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.*

*h) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.*

*Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.*

*i) Tco.2.- Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo, excepto en la Subzona TER-4 en la que se prohíben en cualquier situación*

*j) Tco.3.- Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante Terciario.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo, salvo en TER-4.*

*k) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.*

*l) Tof.2.- Locales de oficina.*

*Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a*

*locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.*

*m) Tre.- Actividades recreativas.*

*Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos no terciarios. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.*

*n) D.- Dotacionales.*

*Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo p). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.*

*p) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:*

*p1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.*

*p2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.*

*p3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.*

*q) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos h), k), l) y m) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.»*

Por otra parte, en el apartado 1 del art. 6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas, se establece expresamente un uso prohibido adicional a la regulación genérica, que textualmente se reproduce a continuación:

*«1. Se prohíbe, además de los usos señalados en el artículo 6.44 apartado 2, el uso Residencial (R) en cualquiera de sus tipos.»*

La regulación completa de cada uno de estos usos se establece en el Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

#### **4.1.2. Condiciones específicas para la subzona TER-3**

El art. 6.48 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, además de la regulación específica del uso citada en el apartado anterior, establece unas condiciones de carácter específico que se refieren a la parcelación, a la ocupación de parcela y a las condiciones de volumen y forma de la edificación, y su contenido literal es el que se transcribe a continuación:

*«2. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.*
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.*
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.*
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.*

*3. Parámetros de emplazamiento:*

*La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano C.*

*4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:*

*a) La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano C.*

*b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:*

$$Hc = 5,30 + 4 Np$$

*Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).*

*c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.*

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42, apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

h) La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

#### **4.1.3. Condiciones específicas de la edificación según el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación**

Además de las condiciones de carácter general y específicas aplicables a la subzona TER-3, el art. 7.2 de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte establece unas condiciones de la edificación para cada manzana o unidad urbana equivalente de destino privado; en concreto, son de aplicación a los terrenos integrados en el Ámbito A<sub>1</sub> las siguientes:

*«7.2. Las condiciones de la edificación correspondiente a cada manzana o unidad urbana equivalente de destino privado son las que se incluyen en el cuadro siguiente:»*

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA				
Cuadro Resumen - Ordenanzas Reguladoras				
UNIDAD URBANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ED. TERCIARIA (m <sup>2</sup> t)	Nº PLANTAS MÁX.
MANZANA M-9	TER T2	5.576,00 m <sup>2</sup> s	6.506,00 m <sup>2</sup> t	6
MANZANA M-10	TER T3	3.256,00 m <sup>2</sup> s	3.256,00 m <sup>2</sup> t	2
<b>TOTALES</b>		<b>8.832,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>9.762,00 m<sup>2</sup>t</b>	

Tal y como se ha puesto de manifiesto con anterioridad, el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución nº 1 del Plan Parcial Malilla Norte ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento. Así pues, se dispone de la información completa y definitiva de las fincas resultantes, tanto de titularidad pública como privada.

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

Analizando el contenido de dicho Proyecto Reparcelatorio, se observa una ligera discrepancia en cuanto a los datos de superficies de las manzanas terciarias integradas en la presente modificación, las designadas con los números 9 y 10 (según nomenclatura del PP Malilla Norte), manteniéndose inalterados el resto de parámetros que les afectan. En conjunto, resulta una superficie de 12,73 m<sup>2</sup>s de menos en el Proyecto de Reparcelación en relación a los datos del Plan Parcial. Se adjunta un cuadro resumen con los datos recogidos en el Proyecto de Reparcelación, incluyéndose el desglose de cada manzana terciaria en sus respectivas fincas resultantes.

<b>PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA U.E. Nº 1 DEL P.P. "MALILLA NORTE" VALENCIA</b>				
<b>Cuadro Resumen - Reparcelación Aprobada</b>				
<b>FINCA RESULTANTE</b>	<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>ED. TERCIARIA (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>Nº PLANTAS MÁX.</b>
9.1	TER T2	730,70 m <sup>2</sup> s	879,64 m <sup>2</sup> t	6
9.2	TER T2	245,69 m <sup>2</sup> s	285,99 m <sup>2</sup> t	6
9.3	TER T2	601,82 m <sup>2</sup> s	700,53 m <sup>2</sup> t	6
9.4	TER T2	1.578,89 m <sup>2</sup> s	1.866,97 m <sup>2</sup> t	6
9.5	TER T2	1.745,72 m <sup>2</sup> s	2.032,04 m <sup>2</sup> t	6
9.6	TER T2	302,70 m <sup>2</sup> s	352,34 m <sup>2</sup> t	6
9.7	TER T2	333,75 m <sup>2</sup> s	388,49 m <sup>2</sup> t	6
CT.8	Centro Transformación	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t	-
<b>MANZANA M-9</b>		<b>5.589,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.506,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>6</b>
10	TER T3	3.180,00 m <sup>2</sup> s	3.256,00 m <sup>2</sup> t	2
CT.8 bis	Centro Transformación	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t	-
<b>MANZANA M-10</b>		<b>3.230,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.256,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>2</b>
<b>TOTALES</b>		<b>8.819,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>9.762,00 m<sup>2</sup>t</b>	

Tal y como puede apreciarse en el cuadro anterior, el Proyecto de Reparcelación ha incorporado, tanto en el interior de la manzana M-9 como en la manzana M-10, sendas fincas resultantes destinadas a Centros de Transformación, en aplicación de lo previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado. Dichas fincas, la CT.8 y la CT.8 bis, se adjudican fiduciariamente al Ayuntamiento de Valencia para su eventual y futura cesión a las empresas suministradoras, previa suscripción de los oportunos convenios, y no tienen asignada edificabilidad de ningún tipo. Tal y como se ha señalado anteriormente ambas fincas se integran en los suelos de dominio y uso público.

El Proyecto de Reparcelación, tal y como se justifica en su memoria, toma en consideración la realidad física, ajustando, en consecuencia, las discrepancias que pudieran existir. En concreto, según cita dicho Proyecto:

*“Las superficies señaladas por el Plan Parcial, así como las reflejadas en este documento, han sido verificadas con medición de precisión sobre cartografía analítica a escala 1:1000 y 1:2000, utilizando sistema informático de CAD.”*



En definitiva, la presente modificación tomará en consideración los parámetros urbanísticos recogidos en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

#### 4.2. **Ámbito A<sub>2</sub>**

Los terrenos emplazados en el ámbito denominado **Ámbito A<sub>2</sub>** tienen la clasificación de suelo urbano en el vigente P.G.O.U. del año 1988. Tal y como se ha indicado con anterioridad, dicho ámbito engloba a las manzanas 1 y 2 del PRIM Camino de Moncada y los suelos dotacionales adyacentes.

Por lo que respecta a la calificación urbanística de los terrenos, cabe distinguir en función de la manzana concreta que se analice. Respecto a la manzana 1 (según denominación del PRIM), tal y como puede apreciarse en el plano A.3 de la presente modificación, relativo a la calificación del suelo de la "Ordenación vigente. **Ámbito A<sub>2</sub>**", encontramos tres calificaciones de suelos de dominio privado:

- EDA – Edificación Abierta.
- EL\* - Jardines privados. Espacios Libres privados.
- SU – Servicios urbanos (Centros de Transformación).

La denominada manzana 2 del citado PRIM está íntegramente calificada como TER-3 – Terciario.

Por lo que respecta a la forma de materializar la edificabilidad privada asignada a cada manzana, la ordenación urbanística aprobada define de forma geométrica una serie de alineaciones vinculantes de los bloques edificatorios a los que se asigna un número de alturas máximo, tal y como puede apreciarse en el plano A.4 de la presente modificación, relativo a "Alineaciones y Rasantes. Red de reserva de suelo dotacional público vigente. **Ámbito A<sub>2</sub>**". A continuación, se incorpora un cuadro resumen de superficies y edificabilidades de las parcelas privadas incluidas en el **Ámbito A<sub>2</sub>**:

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA				
Cuadro Resumen - Ordenación vigente				
UNIDAD URBANA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ED. TERCIARIA (m <sup>2</sup> t)	ED. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)
MANZANA 1	EDA	3.974,29 m <sup>2</sup> s	3.974,29 m <sup>2</sup> t	23.658,25 m <sup>2</sup> t
	EL*	1.400,14 m <sup>2</sup> s	-	-
	SU (Transformador)	38,02 m <sup>2</sup> s	-	-
	SUB-TOTAL	5.412,45 m <sup>2</sup> s	3.974,29 m <sup>2</sup> t	23.658,25 m <sup>2</sup> t
MANZANA 2	TER-3	3.420,01 m <sup>2</sup> s	6.840,02 m <sup>2</sup> t	-
<b>TOTALES</b>		<b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>	<b>10.814,31 m<sup>2</sup>t</b>	<b>23.658,25 m<sup>2</sup>t</b>

Por otro lado, dentro del Ámbito A<sub>2</sub> también se incluyen los suelos dotacionales públicos colindantes a las parcelas privadas, los cuales tienen las calificaciones de jardines públicos de la red secundaria (SJL) y de red viaria y aparcamiento (RV+AV).

#### **4.2.1. Condiciones específicas de la edificación según el Plan de Reforma Interior de Mejora**

Además de las condiciones de carácter general y específica aplicables a la subzona TER-3, el art. 9 de las Normas Urbanísticas del PRIM Camino de Moncada establece unas condiciones de configuración de parcelas con incidencia en dicha zona; en concreto, son de aplicación a los terrenos integrados en el Ámbito A<sub>2</sub> las siguientes:

*«Art.9. Condiciones de configuración de parcelas*

*.../...*

*Del mismo modo, el acceso directo de vehículos a las parcelas que se configuren en la manzana con calificación terciaria TER-3 se producirá desde el vial perpendicular a la Avenida Hermanos Machado, cuyo trazado discurre sensiblemente coincidente con el antiguo Camino de Godella. Las condiciones de parcela mínima en esta manzana terciaria quedan subordinadas al cumplimiento de esta condición de acceso rodado para todas las parcelas que puedan configurarse en esta manzana.*

#### **4.2.2. Fincas resultantes según el Proyecto de Reparcelación y de Segregación aprobados**

Tal y como se ha puesto de manifiesto con anterioridad, el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución única del PRIM Camino de Moncada ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento. Así pues, se dispone de la información completa y definitiva de las fincas resultantes, tanto de titularidad pública como privada. Se adjunta un cuadro resumen con los datos de las fincas resultantes privadas afectadas recogidos en dicho proyecto:

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

<b>PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA U.E. ÚNICA DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE"</b>				
<b>Cuadro Resumen - Reparcelación Aprobada</b>				
FINCA RESULTANTE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ED. TERCIARIA (m <sup>2</sup> t)	ED. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)
1.1	EDA	3.974,29 m <sup>2</sup> s	3.974,29 m <sup>2</sup> t	23.658,25 m <sup>2</sup> t
	EL*	1.400,14 m <sup>2</sup> s	-	-
	SUB-TOTAL	5.374,43 m <sup>2</sup> s	3.974,29 m <sup>2</sup> t	23.658,25 m <sup>2</sup> t
1.2	SU (Transformador)	38,02 m <sup>2</sup> s	-	-
<b>MANZANA 1</b>		<b>5.412,45 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.974,29 m<sup>2</sup>t</b>	<b>23.658,25 m<sup>2</sup>t</b>
2.1	TER-3	2.301,44 m <sup>2</sup> s	4.602,88 m <sup>2</sup> t	-
2.2	TER-3	1.118,57 m <sup>2</sup> s	2.237,14 m <sup>2</sup> t	-
<b>MANZANA 2</b>		<b>3.420,01 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.840,02 m<sup>2</sup>t</b>	<b>-</b>
<b>TOTALES</b>		<b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>	<b>10.814,31 m<sup>2</sup>t</b>	<b>23.658,25 m<sup>2</sup>t</b>

De igual modo, el Proyecto de Segregación aprobado en la manzana 1, modificó la configuración de la finca resultante 1.1. Se adjunta un cuadro resumen con los datos recogidos en dicho proyecto:

<b>PARCELACIÓN DE LA FINCA RESULTANTE 1.1 DEL PRF DE LA U.E. ÚNICA DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE"</b>				
<b>Cuadro Resumen - Parcelación Aprobada</b>				
FINCA RESULTANTE	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ED. TERCIARIA (m <sup>2</sup> t)	ED. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)
1.1 resto de finca matriz	EDA	3.108,67 m <sup>2</sup> s	3.108,67 m <sup>2</sup> t	19.179,85 m <sup>2</sup> t
	EL*	1.111,16 m <sup>2</sup> s	-	-
	SUB-TOTAL	4.219,83 m <sup>2</sup> s	3.108,67 m <sup>2</sup> t	19.179,85 m <sup>2</sup> t
Finca Segregada	EDA	865,62 m <sup>2</sup> s	865,62 m <sup>2</sup> t	4.478,40 m <sup>2</sup> t
	EL*	288,98 m <sup>2</sup> s	-	-
	SUB-TOTAL	1.154,60 m <sup>2</sup> s	865,62 m <sup>2</sup> t	4.478,40 m <sup>2</sup> t
<b>TOTALES</b>		<b>5.374,43 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.974,29 m<sup>2</sup>t</b>	<b>23.658,25 m<sup>2</sup>t</b>

**5. ESTADO ACTUAL**

Se analiza en este apartado el estado actual de los terrenos afectados por la presente Modificación.

Los terrenos incluidos en el Ámbito A<sub>1</sub> mantienen en el momento presente las características propias del uso agrícola al que estaban destinados. En muchas de ellas aún existen cultivos agrícolas, arbolado y/o vegetación. También existe en el ámbito alguna edificación vinculada al uso agrícola de los terrenos. Al respecto, cabe destacar que en el Proyecto de Reparcelación aprobado, todos los elementos preexistentes han sido objeto de valoración para su posterior indemnización a los propietarios correspondientes. Así pues, resta únicamente proceder a su demolición durante la fase de ejecución de las correspondientes obras de urbanización, previo abono de las pertinentes indemnizaciones.

Cabe señalar que parte de los terrenos integrados en el Ámbito A<sub>1</sub> están urbanizados. En concreto, se trata del frente que recae al Bulevar Sur, en el que existe una pequeña zona verde que incorpora un carril bici, y del entronque con la futura prolongación de la Calle Ingeniero Joaquín Benlloch. La Calle peatonal Juan Ramón Jiménez, ubicada al este del ámbito, se encuentra urbanizada hasta el eje de la misma, correspondiendo al Sector R-6 "Malilla Norte" completar su urbanización. Por otra parte, los terrenos integrados en el ámbito disponen de una topografía sensiblemente plana.

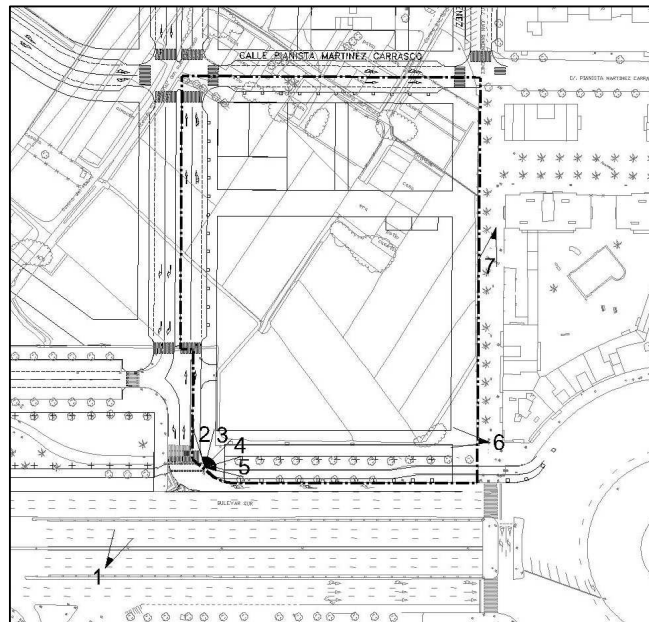
Por lo que respecta al Ámbito A<sub>2</sub>, cabe señalar que los terrenos integrados en el mismo han sido recientemente urbanizados, estando las obras de urbanización totalmente concluidas, habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento de Valencia a su completa satisfacción. Así pues, las parcelas integradas en dicho ámbito disponen de la totalidad de servicios urbanísticos en perfectas condiciones de uso. En el momento presente, los solares resultantes incluidos en el ámbito de la Modificación permanecen vacantes, no habiéndose comenzado aún ninguna obra de edificación, con la única excepción del Centro de Transformación ubicado en la manzana 1, recayente a la Avda. Juan XXIII esquina con la Avda. Hnos Machado, el cual fue ejecutado en el marco de las obras de urbanización. Por otra parte, los terrenos integrados en el ámbito disponen de una topografía sensiblemente plana.

El reflejo gráfico del estado actual de las 2 zonas afectadas por la Modificación puede observarse en el reportaje fotográfico recogido en el Anexo I de la presente Modificación.

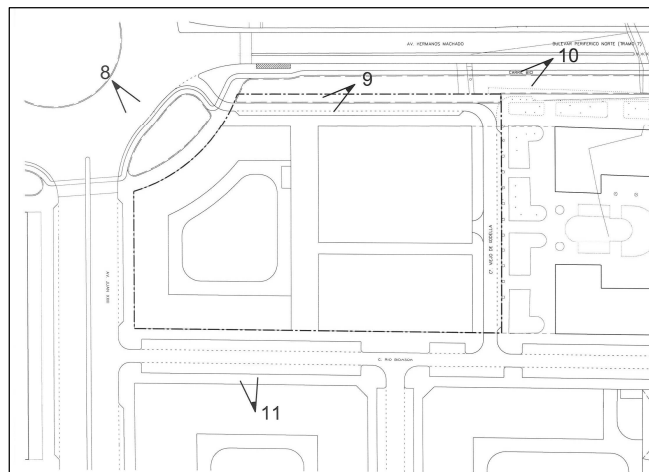
## ANEXO I

### Reportaje fotográfico

#### Ámbito A<sub>1</sub>



#### Ámbito A<sub>2</sub>



**ÁMBITO A<sub>1</sub>**

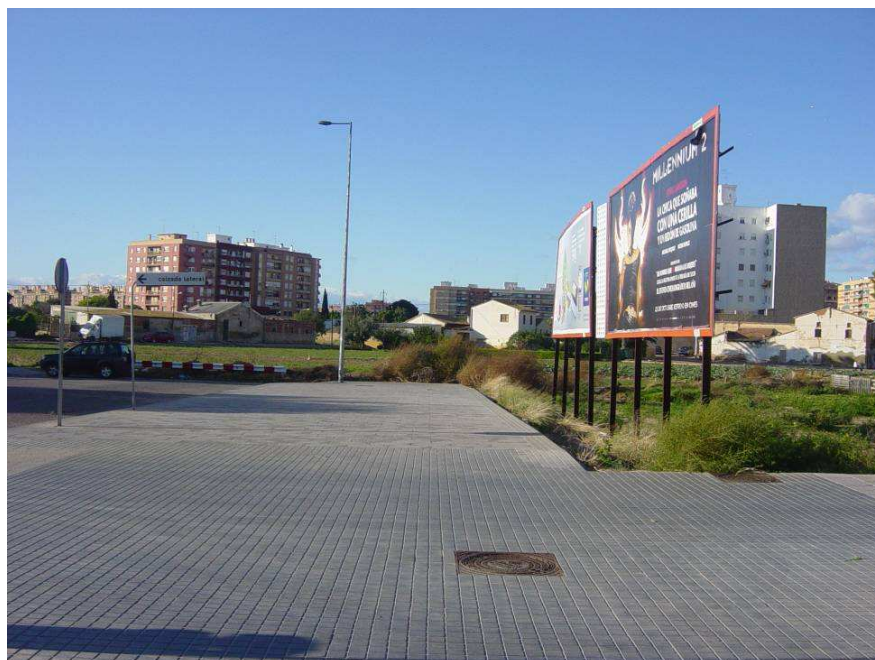


Foto 1



Foto 2

Foto 3



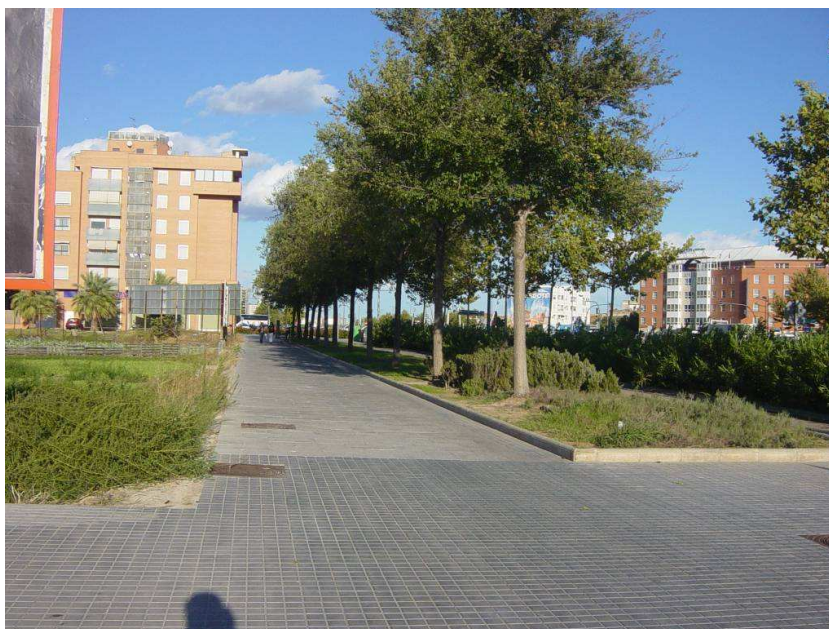


Foto 4

Foto 5





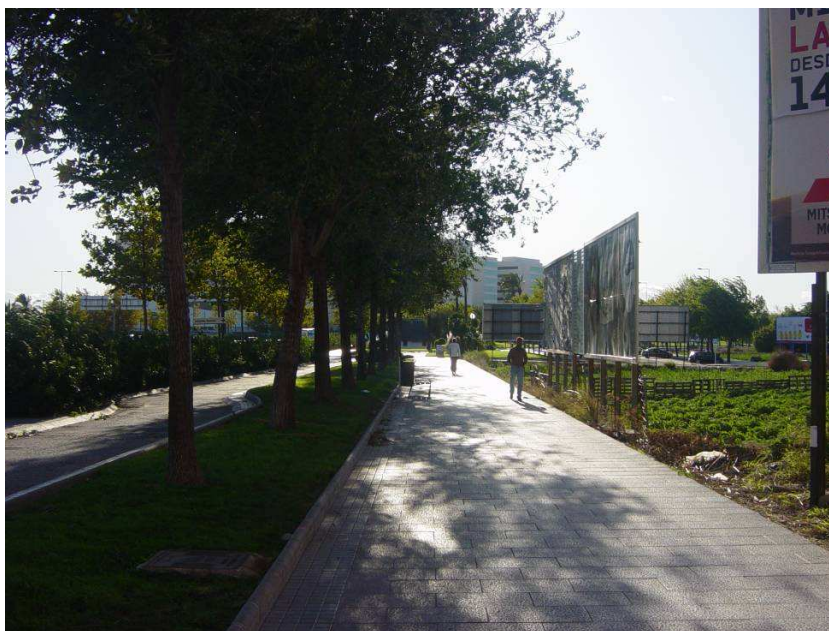


Foto 6

Foto 7



**ÁMBITO A<sub>2</sub>**



Foto 8

Foto 9





Foto 10

Foto 11



## PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación y relación con la ciudad  
(Escala 1/20.000)
- A.2. Ordenación vigente. Ámbito A<sub>1</sub>  
(Escala 1/1.000)
- A.3. Ordenación vigente. Ámbito A<sub>2</sub>  
(Escala 1/2.000)
- A.4. Alineaciones y Rasantes. Red de reserva de suelo dotacional público vigente. Ámbito A<sub>2</sub>  
(Escala 1/2.000)
- A.5. Proyecto de Reparcelación de la U.E. nº 1 del P.P. "Malilla Norte"  
(Escala 1/1.000)
- A.6. Proyecto de Reparcelación de la U.E. única del P.R.I.M. "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre"  
(Escala 1/1.000)
- A.7. Proyecto de Segregación de la finca 1.1 del P.R.F. "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre"  
(Escala 1/1.000)

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

El objeto de la presente actuación es la agrupación de una manzana terciaria en el Sector "Malilla Norte". Para ello, se introducen unos cambios puntuales en la ordenación urbanística vigente de los dos ámbitos definidos en la Memoria informativa, denominados Ámbito A<sub>1</sub> y Ámbito A<sub>2</sub>. La modificación afecta básicamente a las calificaciones de suelo y a la distribución de la edificabilidad de uso terciario de ambos ámbitos.

Por el hecho de tratarse de cambios aislados en dos zonas distintas, pero sobre todo por la incidencia en terrenos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, se propone la instrumentación de la actuación mediante un único documento de modificación puntual de los planeamientos de desarrollo de ambas zonas, en concreto, de la modificación de un Plan de Reforma Interior en suelo urbano y de un Plan Parcial en suelo urbanizable. El instrumento adecuado para operar esas modificaciones de calificación de suelo y de edificabilidades en el planeamiento vigente es, por tanto, una **Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada"** de Valencia (en adelante, MPP+PRIM).

Respecto al procedimiento de aprobación de esta MPP+PRIM, resulta aplicable el art. 94.1 de la LUV :

*«Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.»*

De conformidad con este precepto legal, una Modificación de Plan Parcial y de Plan de Reforma Interior de Mejora, se debería tramitar por el mismo procedimiento de aprobación de un Plan Parcial y/o de un Plan de Reforma Interior pues, en ambos casos, la regulación del mismo es única.

En el presente caso, en el que dichos instrumentos de planeamiento son promovidos a instancia de un particular pero no con motivo de un programa de actuación integrada, el procedimiento será el regulado en el art. 90.2 de la LUV, tal y como se justificará más adelante.

Respecto a la iniciativa en la formulación del Plan, debe recordarse lo que establece, en esta materia, el art. 87 de la LUV:

*«Los planes de desarrollo del Plan General y sus modificaciones pueden ser promovidos por los Municipios, los particulares y las Administraciones no municipales en el ejercicio de sus competencias sectoriales.»*

La mercantil Actuaciones Valencia Sur, S.L., como entidad legítimamente interesada en la presente actuación, en tanto que ostenta derechos sobre la titularidad de las fincas afectadas por la agrupación de parcelas terciarias, presenta ante el Ayuntamiento de Valencia una propuesta de MPP+PRIM para que sea tramitada por dicho Ayuntamiento. Por todo ello, la entidad que promueve la presente Modificación es la mercantil **Actuaciones Valencia Sur, S.L.**

En definitiva, la instrumentación urbanística de la actuación se realiza mediante una Modificación Puntual del Plan Parcial "Malilla Norte" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada" de Valencia.

## **2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

En este apartado se describe la ordenación urbanística propuesta en la presente MPP+PRIM de Valencia.

### **2.1. Ámbito A<sub>1</sub>**

Con objeto de permitir la construcción de una gran dotación privada en el frente del Sector "Malilla Norte" hacia el Bulevar Sur, en concreto, de un nuevo hospital privado, se propone la reordenación urbanística de las manzanas terciarias denominadas M-9 y M-10. La manzana M-10, que da frente al Bulevar Sur, tiene en la ordenación vigente una dimensión insuficiente para la implantación de una dotación privada. Con la finalidad de permitir la implantación en esa manzana de equipamientos privados de cierta dimensión, se amplía la superficie de esa manzana, reduciendo correlativamente la superficie de la manzana M-9. Es decir, en esencia, se plantea una redistribución de superficies entre la manzana M-9 y la manzana M-10, de modo que la superficie total de parcelas privadas no varía. Esta nueva configuración de las manzanas M-9 y M-10 conlleva la modificación de las parcelas dotacionales adyacentes. Así, el Espacio Libre EL-4 se modifica para adaptarse a las alineaciones de la manzana M-9 y se amplía la zona verde calificada en el frente del Bulevar Sur, de manera que la superficie total de zonas verdes tampoco se modifica. Las superficies de cada una de las parcelas afectadas y el balance de superficies resultante se recogen en las tablas que figuran en los anexos de la presente Memoria justificativa. En estas tablas se puede comprobar que el balance global es nulo; es decir, se mantiene la superficie total

de dotaciones públicas, la superficie total de zonas verdes, la superficie total de red viaria y la superficie total de parcelas privadas, de modo que únicamente se produce una modificación de la configuración de parcelas, manteniendo esas superficies totales.

Con la nueva ordenación propuesta, se consigue conformar una parcela de 7.235,31 m<sup>2</sup>s con frente al Bulevar Sur, que ofrece las características necesarias para la implantación del hospital privado a que antes se ha hecho referencia, hospital que constituye un equipamiento privado de especial relevancia para la ciudad, el cual no puede implantarse en ninguna de las restantes parcelas terciarias disponibles en el Plan Parcial "Malilla Norte", por no reunir las características de superficie, posición y edificabilidad requeridas. Y, por otra parte, se mejora la calidad de las zonas verdes, ya que la nueva zona verde configurada cumple los requisitos dimensionales exigidos actualmente por la normativa urbanística (superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>s e inscripción de un círculo de 25 m de diámetro), requisito este último que no se cumple en la zona verde calificada en la ordenación vigente.

Con carácter complementario a las modificaciones indicadas, se realiza una adaptación de la distribución de los centros de transformación a la nueva ordenación propuesta. Conviene indicar que las parcelas destinadas a los centros de transformación no estaban calificadas expresamente en el Plan Parcial "Malilla Norte", sino que se difería su localización al Proyecto de Urbanización y al Proyecto de Reparcelación. En estos dos instrumentos, se han previsto en este ámbito dos centros de transformación que dan servicio a las manzanas M-9 y M-10. Teniendo en cuenta la nueva ordenación de manzanas terciarias propuesta en la presente Modificación, se mantiene un centro de transformación para dar servicio a las parcelas terciarias incluidas en la manzana M-9 el cual, con la finalidad de no modificar la configuración de dichas parcelas, se ubicará en el linde noroeste de la manzana M-10, en colindancia con el centro de transformación que dará servicio a la parcela calificada como TER-3. En previsión de un posible acceso de vehículos al futuro edificio hospitalario por la esquina ubicada al norte de la parcela, las parcelas destinadas a centros de transformación dejan una separación superior a 5 metros respecto a dicha esquina.

## **2.2. Ámbito A<sub>2</sub>**

Con las modificaciones de ordenación que se han descrito en el Ámbito A<sub>1</sub>, se conforma una parcela terciaria con una superficie de 7.235,31 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad, en principio, de 8.034,65 m<sup>2</sup>t. Esta edificabilidad es la que corresponde a las parcelas que se agrupan en dicho ámbito: en la parcela TER-3 se agrupan las fincas 9.1, 9.4, 9.5 y 10; y la edificabilidad citada es la suma de las edificabilidades de cada una de esas fincas resultantes, según la reparcelación aprobada. Lo que sucede es que esa edificabilidad resulta insuficiente para la implantación de una gran dotación privada de las características de un gran

hospital, que es el objetivo final de la presente actuación urbanística. Por este motivo, se propone un trasvase de edificabilidad terciaria desde otro punto de la ciudad, de manera que la edificabilidad total del planeamiento hoy vigente, analizada de forma conjunta, no se modifique.

La mercantil Actuaciones Valencia Sur, S.L. ostenta derechos para la adquisición de edificabilidad de determinadas parcelas en el ámbito del PRIM "Camino de Moncada". En concreto, se trata de la edificabilidad correspondiente a una planta de la manzana 2 y una parte de la edificabilidad en planta baja de la manzana 1. Con la presente Modificación se propone reducir una planta en la manzana 2 (pasa de 2 plantas a 1 planta) y eliminar la parte de la planta baja de la manzana 1 que queda fuera de la huella del edificio en altura, es decir, reducir la profundidad de la planta baja para igualarla a la profundidad que tienen las plantas altas de la edificación de esa manzana. Estos terrenos pasarán a integrarse en el espacio libre privado de la manzana, aumentando la superficie de ese espacio libre.

La reducción de una planta en la manzana 2 supone una disminución de edificabilidad de 3.420,01 m<sup>2</sup>t. Y la reducción de la profundidad edificable de la planta baja de la manzana 1 supone una disminución de edificabilidad de 1.289,94 m<sup>2</sup>t. En conjunto, se produce una disminución de edificabilidad de 4.709,95 m<sup>2</sup>t. Y esta edificabilidad es la que se trasvasa del Ámbito A<sub>2</sub> al Ámbito A<sub>1</sub>. En este punto conviene destacar que el trasvase de edificabilidad se produce entre dos puntos de la ciudad con características urbanísticas muy similares: parcelas ubicadas en el frente de la ronda de la ciudad (Ronda Norte y Bulevar Sur); zonas de nuevo desarrollo (PAI "Camino de Moncada" y PAI "Malilla Norte"); manzanas terciarias integradas en zonas residenciales.

La edificabilidad indicada se trasvasa a la manzana M-10 del Ámbito A<sub>1</sub>, en concreto, a la parcela calificada como TER-3. De esta manera, dicha manzana queda con una edificabilidad total de 12.744,60 m<sup>2</sup>t, que es la suma de la edificabilidad de las parcelas que se agrupan en esa manzana (8.034,65 m<sup>2</sup>t, correspondientes a las fincas 9.1, 9.4, 9.5 y 10) y de la edificabilidad que se trasvasa desde el Ámbito A<sub>2</sub> (4.709,95 m<sup>2</sup>t). La manzana M-10 tiene una superficie total de 7.335,31 m<sup>2</sup>s, de la cual 50,00 m<sup>2</sup>s corresponden a la parcela destinada a centro de transformación denominada CT-8, 50,00 m<sup>2</sup>s corresponden a la parcela destinada a centro de transformación denominada CT-8bis (ambas parcelas adjudicadas al Ayuntamiento de Valencia como fincas de dominio y uso público), y 7.235,31 m<sup>2</sup>s a la nueva parcela terciaria denominada 10, resultando un índice de edificabilidad neta sobre la parcela terciaria de 1,76144 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Este índice es adecuado para la construcción de una dotación privada hospitalaria como la proyectada y, con los parámetros reguladores de la edificación que se establecen en las Normas Urbanísticas que se incluyen en la presente Modificación, se controla que el volumen que se configure en esta manzana se integre correctamente en el Sector "Malilla Norte" y su entorno.



Por último, cabe señalar una modificación de escasa entidad que afecta a las condiciones de configuración de parcelas con incidencia en la manzana con calificación terciaria TER-3 del PRIM Camino de Moncada recogidas en las Normas Urbanísticas del citado planeamiento. La modificación consiste en la supresión de la obligación de configurar las parcelas en dicha manzana con la condición de acceso directo de vehículos a dichas parcelas a través del vial perpendicular a la Avenida Hermanos Machado.

En definitiva, la Modificación consiste en la agrupación de varias parcelas terciarias para conformar una manzana de mayores dimensiones situada frente al Bulevar Sur y en un trasvase de edificabilidad desde el PRIM "Camino de Moncada" que se sitúa en la citada manzana. Y todo ello para posibilitar la construcción de un gran hospital privado que ofrece un servicio de interés general para la población y que se sitúa en un punto significativo como es el acceso a la ciudad desde la N-221 (Pista de Silla), con una excelente accesibilidad, algo fundamental para la llegada de vehículos de emergencia desde la ciudad y desde cualquier punto del área metropolitana.

### **3. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE**

En el presente apartado, se analiza la comparación de la ordenación urbanística modificada con la ordenación urbanística vigente.

En general, nos remitimos a los cuadros de superficies que se incluyen en los anexos de la presente Memoria justificativa, sin perjuicio de que en este apartado de la Memoria se realice la valoración de esos cuadros comparativos.

Como criterio general, se han mantenido las superficies de cada una de los tipos de parcelas. Así, se puede comprobar en las tablas que se han citado, que se mantiene la superficie total de zonas verdes, la superficie total de red viaria, la superficie total de centros de transformación, la superficie total de dotaciones públicas y la superficie total de parcelas privadas. Por tanto, lo que se realiza es una redistribución de superficies dentro del ámbito de la modificación, sin que ninguno de los componentes de la ordenación modifique, en términos globales, la superficie que tiene en la ordenación urbanística vigente.

En cuanto a la edificabilidad, también se produce una redistribución de edificabilidades, que sigue los siguientes criterios: se mantienen las edificabilidades de las fincas resultantes de la reparcelación aprobada en el Ámbito A<sub>1</sub>, de modo que esa misma edificabilidad se mantiene en la nueva configuración de fincas propuesta en la Modificación; y se realiza el trasvase de edificabilidad que ya se ha comentado, desde el Ámbito A<sub>2</sub> al Ámbito A<sub>1</sub>. De esta manera, se mantiene la edificabilidad total del planeamiento vigente, considerando conjuntamente los Ámbitos A<sub>1</sub> y A<sub>2</sub> afectados por la presente Modificación.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Tras describir las características de la ordenación urbanística modificada y su comparación con la ordenación urbanística vigente, se justifican en el presente apartado las razones que motivan la modificación propuesta.

La razón fundamental que justifica el planteamiento de la Modificación es la de permitir la construcción de una gran dotación privada que ofrezca un servicio de interés general para la población como es un hospital privado. Este uso dotacional ofrece indudablemente un servicio de interés general para los ciudadanos, que debe valorarse en términos beneficiosos para el interés público, no solamente por incrementar la oferta de servicios de salud con un nuevo hospital privado de referencia, sino por constituir un elemento de gran importancia en la generación de empleo estable, tanto de modo directo como inducido.

Por otra parte, el emplazamiento sobre el que se actúa constituye un punto significativo de la ciudad, puesto que se encuentra en uno de los accesos principales a la ciudad de Valencia desde el Sur y dando frente al Bulevar Sur, que es una de las vías principales de la ciudad. Teniendo en cuenta estas consideraciones sobre el emplazamiento, el posibilitar la construcción de un edificio singular como es un hospital contribuye a la cualificación del espacio urbano y, en definitiva, a la mejora de la imagen de la ciudad.

Desde otro punto de vista, la inminente entrada en servicio del nuevo Hospital "La Fe", que está situado a escasos 150 m de la manzana M-10, supone, en cierta medida, un reequilibrio dotacional en términos globales de la ciudad, puesto que la zona Sur estaba hasta ahora menos dotada de equipamientos de rango estructural. Y la actuación que se propone con la presente Modificación, viene a contribuir -en términos, desde luego, mucho menos relevantes- al reequilibrio dotacional de la ciudad, potenciando la implantación de dotaciones, públicas y privadas, en la zona Sur de la ciudad.

Considerada la actuación en el marco del Sector "Malilla Norte", también supone una mejora general de la ordenación urbanística, puesto que para un nuevo desarrollo residencial como está programado en dicho Sector, siempre es conveniente contar con un gran equipamiento dotacional como es un nuevo hospital que ofrece un servicio privilegiado a los residentes en el sector, en lugar de una multiplicidad de implantaciones terciarias de pequeño tamaño, que, por otra parte, siguen teniendo cabida en otras manzanas terciarias incluidas en el sector.

Y, por último, analizando la modificación en el ámbito del PRIM "Camino de Moncada", la actuación no tiene una influencia significativa en la ordenación urbanística de ese ámbito. En efecto, la reducción de la profundidad edificable de la planta baja de la manzana 1 no tiene trascendencia hacia la imagen urbana y mejora la calidad del espacio libre privado en el interior de la manzana; y la reducción de 2 plantas a 1 planta en la manzana 2 también es escasamente

relevante y supone, en todo caso, una mejora de la imagen urbana desde la Ronda Norte.

Por lo que se refiere a la condición de configuración de parcelas recogida en el artículo 9 del Título Segundo de las Normas Urbanísticas del PRIM Camino de Moncada que afecta a la manzana con calificación terciaria TER-3, se suprime la exigencia consistente en que el acceso directo de vehículos a las parcelas que se configuren en el interior de la misma deba producirse desde el vial perpendicular a la Avenida Hermanos Machado.

La citada restricción de acceso rodado tenía su origen fundamentalmente en razones de índole estético, no respondiendo a exigencias de tráfico y no fue consecuencia de ningún informe o exigencia municipal, así pues, puesto que la presente modificación elimina una planta completa de las dos previstas para la manzana terciaria, no procede el mantenimiento de dicha condición. Por otra parte, el mantenimiento de dicha restricción resultaría contraproducente pues impediría el acceso a las posibles parcelas que puedan configurarse con frente a la Ronda Norte desde el sitio lógico previsto por el plan que es el vial de servicio paralelo a la citada ronda.

En definitiva, el acceso de tráfico rodado a las parcelas terciarias de la manzana nº 2 del PRIM Camino de Moncada podrá producirse desde el vial paralelo a la Avenida Hermanos Machado.

## **5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

En el momento de redactar la presente Modificación, la normativa urbanística en vigor está constituida, principalmente, por la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana* (en adelante, LUV) y por el *Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística* (en adelante, ROGTU).

Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LUV que resultan aplicables al presente supuesto: Modificación de Plan Parcial y de Plan de Reforma Interior, que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

La regulación de la modificación de los Planes se establece en el art. 94 de la LUV. Se transcriben a continuación los apartados 1, 2 y 4 de dicho precepto legal, ya que los apartados 3, 5 y 6 no resultan aplicables a la presente modificación.

*«1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.»*

*2. Las nuevas soluciones propuestas deberán 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.*

.../...

*4. 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.*

.../...»

El precepto legal indicado tiene su desarrollo reglamentario en el art. 223 del ROGTU. Se transcriben también los apartados aplicables de este precepto reglamentario (apartados 1, 2 y 5, ya que los apartados 3 y 4 no resultan aplicables a la presente modificación).

*«1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.*

*2. Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.»*

Analicemos la aplicación de estas determinaciones normativas a la presente Modificación. Comenzando por el primero de los apartados transcrito, no hay duda de que el trámite de aprobación es el que corresponde a los planes parciales. Y este trámite se regula en el art. 90 de la LUV, concretamente en el apartado 2 de dicho artículo que es el que resulta aplicable al presente supuesto.

*«2. Cuando los documentos anteriores [Planes Parciales, de Reforma Interior y Estudios de Detalle] no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales.»*

Y el art. 83.2.a) de la LUV, al que se remite el anterior precepto, determina lo siguiente:

*«2. Información pública, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.»*

En cuanto al trámite, debe considerarse el apartado 4 del art. 94, que se ha transcrito anteriormente, puesto que la modificación propuesta sí que conlleva una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente. En concreto, se modifica la configuración de la zona verde denominada EL-4, tal como quedó aprobada en el PP "Malilla Norte". Más adelante, se desarrolla en un apartado específico de esta memoria el análisis de la modificación de zonas verdes, pero, por lo que respecta al trámite, debe constatarse aquí que, antes de la aprobación definitiva de la Modificación, deberá recabarse el informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Y, por último, por lo que se refiere a la tramitación del documento, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, en aplicación del art. 91.1 de la LUV:

*«1. Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.»*

La presente Modificación afecta exclusivamente a elementos de la ordenación pormenorizada y, por lo tanto, la competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Valencia.

En definitiva, el trámite de la MPP+PRIM será el siguiente: información pública, por el plazo de un mes, con anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de información general; informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana; y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia.

Por lo que se refiere al propio contenido de la Modificación, procede analizar el cumplimiento del apartado 2 del art. 94 de la LUV, que ya ha sido transcrito al principio de este apartado de la Memoria. El criterio general que se establece en este precepto es que se mantenga el equilibrio de las dotaciones públicas. Y, en nuestro caso, esta exigencia se cumple a rajatabla, puesto que se mantiene exactamente la misma superficie de las dotaciones públicas, comparando la ordenación vigente con la ordenación modificada. En efecto, como se puede comprobar en las tablas que se incluyen en los anexos de la presente Memoria justificativa, la superficie total de zonas verdes (2.692,21 m<sup>2</sup>s), la superficie total de red viaria (5.701,84 m<sup>2</sup>s), la superficie total de centros de transformación (100,00 m<sup>2</sup>s) y la superficie total de las dotaciones públicas (8.494,05 m<sup>2</sup>s) tienen el mismo valor, en la ordenación vigente y en la ordenación modificada. Esto por lo que se refiere al Ámbito A<sub>1</sub>; y, en el Ámbito A<sub>2</sub>, no se modifica la calificación de ninguna dotación pública.

Debe considerarse también la aplicación del art. 212 del ROGTU, que regula los estándares urbanísticos aplicables a las modificaciones de Planes. Se transcriben

los apartados 1 y 2 de este artículo, ya que el apartado 3 no resulta aplicable al presente supuesto.

*«1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de Planes serán las establecidas en el presente artículo.*

*2. Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento.*

*.../...»*

Conviene destacar que el cumplimiento de estándares se refiere al ámbito de la modificación y, en nuestro caso, ese ámbito está constituido por el conjunto de los denominados Ámbito A<sub>1</sub> y Ámbito A<sub>2</sub>. Y, en dicho ámbito, se mantienen inalterados los parámetros de superficie total de zonas verdes, superficie total de red viaria, superficie total de centros de transformación, superficie total de dotaciones públicas y edificabilidad total. Por lo que se concluye que la ordenación modificada mantiene los mismos estándares urbanísticos de la ordenación vigente.

## **6. MODIFICACIÓN DE ZONAS VERDES**

Tal como se ha comentado anteriormente, la presente Modificación conlleva una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes, por lo que, en aplicación del art. 94.4 de la LUV, requiere previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana. En el presente apartado, se analiza con detalle la modificación de zonas verdes que conlleva la modificación.

En primer lugar, conviene destacar que el objetivo principal de la modificación no es la alteración de las zonas verdes, sino que el objetivo principal de la propuesta es la agrupación de una manzana terciaria y, como consecuencia de ello, se altera la configuración de las zonas verdes. Por tanto, no se trata de una modificación específica de zonas verdes, sino que podemos decir que es una modificación de zonas verdes derivada de la alteración de otras determinaciones urbanísticas.

Si analizamos la ordenación urbanística vigente en el Ámbito A<sub>1</sub> (reflejada en el plano A.2 de la presente Modificación), se observa que hay dos parcelas con la calificación de zona verde. Por una parte, la denominada EL-4, situada en la esquina noreste del ámbito de la Modificación, y, de otro lado, una zona verde calificada en el frente del Bulevar Sur.

Respecto a esta última zona verde conviene hacer algunas precisiones: en el Plan Parcial "Malilla Norte" esta parcela está calificada como "Espacio Libre y/o Zona Verde", tal como figura representada en el Plano núm. 7, relativo a la estructura urbana – alineaciones y régimen urbanístico, del citado Plan Parcial; el carril-bici que discurre por el interior de esta zona verde no está incluido dentro de la citada calificación, a diferencia del tratamiento que se le da al carril-bici en el resto de zonas verdes, como la que se califica a todo lo largo del Bulevar Sur, en la que el carril bici está integrado dentro de la zona verde, como un elemento más que potencia la utilización de la zona verde; y, por último, si bien la calificación del suelo es "Espacio Libre y/o Zona Verde", no está computada como tal zona verde, sino que su superficie computa como parte de la red viaria. Si, de conformidad con los criterios indicados, consideramos el carril-bici integrado en la zona verde, tenemos una parcela de 871,01 m<sup>2</sup>s calificada como zona verde no computable.

La otra parcela, denominada EL-4, es una parcela de forma rectangular, de proporciones muy alargadas, que es colindante con la manzana terciaria M-9. También cabe hacer algunas consideraciones sobre esta zona verde: en los propios planos de ordenación del Plan Parcial se dibuja una línea en el interior de la zona verde que responde a la necesidad de dejar una franja de separación entre la zona ajardinada de la zona verde EL-4 y la manzana M-9, para conseguir la adecuada funcionalidad de las parcelas privadas que recaen a ese linde y, especialmente, para permitir el acceso a los centros de transformación ubicados en ese ámbito, según el Proyecto de Urbanización aprobado, así como para el eventual acceso de los vehículos de emergencia; la anchura total de la zona verde es de 22 m, que, si quitamos los 5 m de zona no ajardinada que se dejan entre la manzana terciaria y la propia zona verde, queda una anchura efectiva de la zona verde de 17 m. Teniendo en cuenta que el Plan Parcial "Malilla Norte" se aprobó según las determinaciones de la LRAU y del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se observa que esta zona verde no cumple el requisito dimensional mínimo para que fuera computada como jardín (inscripción de un círculo de 25 m de diámetro, que no cabe en la zona verde que se está analizando), por lo que se computó como área de juego. Tenemos, pues una parcela de área de juegos, con una superficie real de 1.821,20 m<sup>2</sup>s, pero con una superficie efectiva, con posibilidad de ajardinamiento, de 1.406,20 m<sup>2</sup>s (una vez descontada la franja de separación entre la manzana terciaria y la zona verde).

Pasemos ahora a analizar cómo se reconfiguran las zonas verdes en la ordenación modificada. La zona verde EL-4 se transforma en la zona verde denominada SJL-4 (por aplicación de lo establecido en el art. 126 del ROGTU). Esta zona verde tiene una forma rectangular, pero más proporcionada que la anteriormente descrita, y tiene el mismo tratamiento que ya se ha descrito en cuanto a la colindancia con la manzana terciaria, si bien la longitud de la franja colindante se reduce notablemente, de 83 m a 33 m, y desaparece la necesidad de acceder a los centros de transformación. Y debe destacarse que la nueva configuración de la zona verde sí que permite la inscripción de un círculo de 25 m

de diámetro en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, por lo que cumple el requisito para poder computar como jardín, que se exige en el art. 127 del ROGTU. Tenemos, pues, una zona verde calificada como jardín, con una superficie real de 1.485,31 m<sup>2</sup>s y una superficie efectiva, con posibilidad de ajardinamiento, de 1.319,24 m<sup>2</sup>s (una vez descontada la franja de separación entre la manzana terciaria y la zona verde).

Por otra parte, se aumentan las dimensiones de la zona verde ubicada en el frente del Bulevar Sur. En efecto, la anchura de esta zona verde pasa de 10 m a 13,92 m, y la superficie aumenta de 871,01 m<sup>2</sup>s a 1.206,90 m<sup>2</sup>s. Este aumento de la anchura de la zona verde supone un salto cualitativo, puesto que permite su cómputo como área de juego, para lo que se exige el poder inscribir un círculo de 12 m de diámetro (art. 127 del ROGTU), requisito que no se cumplía en la ordenación vigente y que sí que se cumple en la ordenación modificada. En definitiva, tenemos una zona verde computable como área de juego y que tiene una superficie total de 1.206,90 m.

Una vez descritas las características de las zonas verdes de la ordenación vigente y de la ordenación modificada, pasamos a realizar un análisis comparativo de las mismas, considerando los criterios cuantitativos y cualitativos regulados en los arts. 127 y 128 del ROGTU.

En términos de superficie, la comparación general determina un balance nulo; es decir la superficie total de zonas verdes es la misma en la ordenación vigente y en la ordenación modificada, como se comprueba con los siguientes datos:

ZONA VERDE	ORD. VIGENTE	ORD. MODIFICADA	DIFERENCIA
EL-4 / SJL-4	1.821,20 m <sup>2</sup> s	1.485,31 m <sup>2</sup> s	-335,89 m <sup>2</sup> s
ZV Bulevar	871,01 m <sup>2</sup> s	1.206,90 m <sup>2</sup> s	335,89 m <sup>2</sup> s
TOTALES	2.692,21 m <sup>2</sup> s	2.692,21 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s

Pero, si la comparación la hacemos en términos de superficie efectiva de zona verde, descontando las franjas de 5 m de anchura que se han de dejar entre la manzana terciaria y la zona verde EL-4 o SJL-4, los datos son los siguientes:

ZONA VERDE	ORD. VIGENTE	ORD. MODIFICADA	DIFERENCIA
EL-4 / SJL-4	1.406,20 m <sup>2</sup> s	1.319,24 m <sup>2</sup> s	-86,96 m <sup>2</sup> s
ZV Bulevar	871,01 m <sup>2</sup> s	1.206,90 m <sup>2</sup> s	335,89 m <sup>2</sup> s
TOTALES	2.277,21 m <sup>2</sup> s	2.526,14 m <sup>2</sup> s	+248,93 m <sup>2</sup> s



Por lo que se comprueba que, en términos de superficie efectiva con posibilidad de ser ajardinada, es mejor la ordenación modificada que la ordenación vigente.

Analicemos ahora la forma de las parcelas calificadas como zona verde. De la comparación entre la ordenación vigente y la ordenación modificada, se extrae la conclusión evidente de que las zonas verdes de la ordenación modificada están más proporcionadas, puesto que, teniendo todas ellas forma rectangular, la relación entre la longitud y la anchura es mucho mayor en la ordenación vigente, lo que redundaría en una menor funcionalidad de la zona verde (con carácter general, una zona verde estrecha y alargada tiene menores posibilidades de utilización como espacio de recreo y esparcimiento que una zona verde de dimensiones más proporcionadas).

Consideremos ahora el cumplimiento de los requisitos dimensionales regulados en el art. 127 del ROGTU. En la ordenación vigente, la zona del Bulevar Sur no cumple los requisitos dimensionales mínimos ni para considerarla como área de juego; y la zona verde EL-4 cumple los requisitos mínimos de área de juego, pero no cumple las condiciones dimensionales mínimas exigidas a los jardines (no se puede inscribir un círculo de 25 m de diámetro). En cambio, en la ordenación modificada se produce un salto cualitativo de las dos zonas verdes, puesto que la situada junto al Bulevar Sur sí que cumple los requisitos mínimos de las áreas de juego (inscripción de un círculo de 12 m de diámetro) y la zona verde SJL-4 pasa de su consideración como área de juego a jardín, porque sí que admite la inscripción de un círculo de 25 m de diámetro en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.

Desde los criterios de calidad referidos al emplazamiento de las zonas verdes, cabe hacer el siguiente análisis. Entre la ordenación vigente y la ordenación modificada se produce un trasvase de 335,89 m<sup>2</sup>s entre la zona verde que da a una calle secundaria (Calle Pianista Martínez Carrasco) y la zona verde que da frente al Bulevar Sur. Desde este punto de vista, supone una mejora de la ordenación el hecho de aumentar la superficie en la zona de más accesibilidad y más calidad urbana, por dar frente directo al Bulevar Sur.

Como conclusión a todo lo que se ha analizado en este apartado, se puede afirmar que se produce una mejora en la ordenación de las zonas verdes en el planeamiento modificado respecto de dicha ordenación en el planeamiento vigente, teniendo en cuenta criterios cuantitativos (superficie de las parcelas y requisitos dimensionales) y criterios cualitativos (forma y ubicación de las parcelas).

## **7. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN**

Con carácter general, ya se ha indicado que la presente Modificación afecta a dos ámbitos de actuación: Ámbito A<sub>1</sub>, delimitado en el interior del Sector

"Malilla Norte", con una superficie de 17.213,32 m<sup>2</sup>s y Ámbito A<sub>2</sub>, delimitado en el interior del ámbito del PRIM "Camino de Moncada", con una superficie de 15.354,36 m<sup>2</sup>s. La delimitación gráfica de estos ámbitos se refleja en los planos de ordenación de la presente Modificación.

El Ámbito A<sub>1</sub> constituye también el ámbito de ejecución de obras de urbanización que pueden anticiparse en una primera fase de desarrollo de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector "Malilla Norte", por lo que en la presente Modificación se establece la división en fases de urbanización del Plan Parcial "Malilla Norte", configurándose dos fases diferenciadas de urbanización, constituyendo la Fase 1 el propio ámbito A<sub>1</sub> y siendo la Fase 2 el resto del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 de este Plan Parcial, tal como se representa en el plano B.5, relativo a las fases de urbanización. Con la urbanización de los terrenos incluidos en la Fase 1, las manzanas M-9 y M-10 se integrarán en el ámbito ya urbanizado de su entorno (frente urbanizado del Bulevar Sur y manzana recayente a la rotonda situada al inicio de la N-221). En la delimitación de este ámbito se han incluido todos los terrenos que es necesario urbanizar o reurbanizar para adaptarse a la nueva ordenación urbanística propuesta. En concreto, se incluye parte de la zona ya urbanizada del frente al Bulevar Sur para adaptarla a la planta viaria de la nueva ordenación. No obstante, esta división en fases de las obras de urbanización se solicitará, en su caso, en un momento posterior a la aprobación de este documento, y se acompañará de una adaptación del Proyecto de Urbanización a la nueva ordenación resultante de esta MPP+PRIM, en la que se describan las obras de urbanización incluidas en esa primera fase y las modificaciones que implique esa división en fases para el resto de la Unidad de Ejecución. No obstante lo anterior, se incorpora un plano denominado B.6 *Propuesta indicativa de Planta Viaria. Ámbito A1*, en el que se refleja una primera propuesta de urbanización no vinculante, en la cual se analizan los recorridos de tráfico peatonal y rodado motivados por la implantación de la instalación hospitalaria. La planta viaria definitiva se determinará a través de la mencionada adaptación del Proyecto de Urbanización a la nueva ordenación.

En el Plano B.4 de la presente Modificación, se refleja también el ámbito del área reparcelable. Para la delimitación de este ámbito se han tenido en cuenta todos los terrenos que, por efecto de la aprobación de la presente Modificación, cambian de calificación urbanística y, por tanto, deben modificarse las fincas resultantes de la reparcelación ya aprobada en el Sector "Malilla Norte". Respecto a este ámbito del área reparcelable, debe indicarse que la zona verde del Bulevar Sur está incluida en una finca resultante que incluye toda la red viaria y por motivo de la reordenación urbanística que ahora se propone no tiene por qué cambiar su naturaleza. Sin embargo, en esa misma zona, sí que se produce una modificación de la alineación de la manzana M-10, lo que obliga a incluir en el área reparcelable los terrenos que pasan de parcela privada a red viaria pública.

## 8. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Se analiza en este apartado la necesidad de tramitar junto a la MPP+PRIM algún estudio complementario exigido por la legislación sectorial vigente.

### 8.1. Estudio de Integración Paisajística

El art. 48.4 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana establece lo siguiente:

*«4. Consecuentemente deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística:*

*a) El planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.»*

El presente documento es una Modificación de Plan Parcial y de Plan de Reforma Interior, ambos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, y, en consecuencia, debe ir acompañado de un Estudio de Integración Paisajística, de los regulados en el art. 48 y siguientes del Reglamento de Paisaje; sin embargo, teniendo en cuenta que se trata de una modificación de planeamiento de un contenido muy limitado, las determinaciones del Estudio de Integración Paisajística deberán adaptarse al contenido propio de la modificación propuesta. En todo caso, estas cuestiones se analizan en el Estudio de Integración Paisajística que se presenta junto a la presente Modificación de planeamiento.

## 9. NORMAS URBANÍSTICAS

En la ordenación modificada que se propone en el presente documento, se mantienen las calificaciones de suelo de la ordenación vigente: TER-T2 y TER-3 en el Ámbito A<sub>1</sub> y EDA, EL\* y TER-3 en el Ámbito A<sub>2</sub>. Con carácter general, se mantienen las determinaciones de las Normas Urbanísticas vigentes que corresponden a esas calificaciones de suelo en el Plan Parcial "Malilla Norte" y en el PRIM "Camino de Moncada", respectivamente para cada uno de los dos ámbitos indicados. No obstante, por lo que respecta a la manzana calificada terciaria TER-3 del PRIM "Camino de Moncada" se ha suprimido la restricción de accesos antes comentada, por lo que se suprime de las normas del PRIM dicha restricción.

Por lo que respecta a la nueva manzana M-10 que se configura en el frente del Bulevar Sur, la finalidad de permitir la implantación de una gran dotación privada hospitalaria requiere de una normativa complementaria que regule las

especialidades que se dan en la implantación de una edificación de carácter singular.

Esta normativa complementaria tiene como finalidad concreta permitir la construcción de un gran hospital, posibilitando cumplir los requerimientos funcionales que un proyecto así exige, todo ello sin incrementar el techo edificable, a fin de garantizar un óptimo aprovechamiento de esta edificabilidad y la configuración de unos espacios arquitectónicos de alta calidad y aptos para este uso hospitalario. De esta forma, esta normativa queda condicionada a que su aplicación se realice para este específico uso de hospital, por el interés público que un proyecto así presenta, no siendo aplicable a ninguno de los restantes usos terciarios que, potencialmente podrían implantarse en la parcela, que se regirían por la normativa ordinaria del Plan General vigente.

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

## ANEXO I

### Cuadros resumen de características

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" DE VALENCIA</b> Cuadros comparativos de superficies
--

ÁMBITO A <sub>1</sub> INCLUIDO EN EL SECTOR "MALILLA NORTE"			
PARCELA	PLAN VIGENTE (PRF)	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
TER-T2 (Manzana M-9)	5.539,27 m <sup>2</sup> s	1.483,96 m <sup>2</sup> s	-4.055,31 m <sup>2</sup> s
TER-T3 / TER-3 (Manzana M-10)	3.180,00 m <sup>2</sup> s	7.235,31 m <sup>2</sup> s	4.055,31 m <sup>2</sup> s
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>	<b>8.719,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8.719,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
EL-4 / SJL-4	1.821,20 m <sup>2</sup> s	1.485,31 m <sup>2</sup> s	-335,89 m <sup>2</sup> s
Zona verde del Bulevar Sur	871,01 m <sup>2</sup> s	1.206,90 m <sup>2</sup> s	335,89 m <sup>2</sup> s
SRV (Red viaria)	5.701,84 m <sup>2</sup> s	5.701,84 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
CT (Centros de Transformación)	100,00 m <sup>2</sup> s	100,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>8.494,05 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8.494,05 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>ÁMBITO A<sub>1</sub> DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>17.213,32 m<sup>2</sup>s</b>	<b>17.213,32 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>

ÁMBITO A <sub>2</sub> INCLUIDO EN EL SECTOR "CAMINO DE MONCADA"			
PARCELA	PLAN VIGENTE (PRF)	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
1-1 resto finca matriz (Planta baja terciaria)	3.108,67 m <sup>2</sup> s	2.107,56 m <sup>2</sup> s	-1.001,11 m <sup>2</sup> s
1-1 resto finca matriz (Jardín privado)	1.111,16 m <sup>2</sup> s	2.112,27 m <sup>2</sup> s	1.001,11 m <sup>2</sup> s
1-1 finca segregada (Planta baja terciaria)	865,62 m <sup>2</sup> s	576,79 m <sup>2</sup> s	-288,83 m <sup>2</sup> s
1-1 finca segregada (Jardín privado)	288,98 m <sup>2</sup> s	577,81 m <sup>2</sup> s	288,83 m <sup>2</sup> s
1-2 (Centro de Transformación)	38,02 m <sup>2</sup> s	38,02 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
2-1 (TER-3)	2.301,44 m <sup>2</sup> s	2.301,44 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
2-2 (TER-3)	1.118,57 m <sup>2</sup> s	1.118,57 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>	<b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8.832,46 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
SJL (Jardín público)	2.253,75 m <sup>2</sup> s	2.253,75 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
SRV (Red viaria)	4.268,15 m <sup>2</sup> s	4.268,15 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>6.521,90 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.521,90 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>ÁMBITO A<sub>2</sub> DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>15.354,36 m<sup>2</sup>s</b>	<b>15.354,36 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL  
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" DE VALENCIA**

**Cuadros comparativos**

**REPARCELACIÓN DEL SECTOR "MALILLA NORTE"**

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
9.1	730,70 m <sup>2</sup> s	879,64 m <sup>2</sup> t
9.2	245,69 m <sup>2</sup> s	285,99 m <sup>2</sup> t
9.3	601,82 m <sup>2</sup> s	700,53 m <sup>2</sup> t
9.4	1.578,89 m <sup>2</sup> s	1.866,97 m <sup>2</sup> t
9.5	1.745,72 m <sup>2</sup> s	2.032,04 m <sup>2</sup> t
9.6	302,70 m <sup>2</sup> s	352,34 m <sup>2</sup> t
9.7	333,75 m <sup>2</sup> s	388,49 m <sup>2</sup> t
CT.8	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t
<b>MANZANA M-9</b>	<b>5.589,27 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.506,00 m<sup>2</sup>t</b>
10	3.180,00 m <sup>2</sup> s	3.256,00 m <sup>2</sup> t
CT.8 bis	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t
<b>MANZANA M-10</b>	<b>3.230,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.256,00 m<sup>2</sup>t</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>9.762,00 m<sup>2</sup>t</b>

**TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DESDE EL SECTOR "CAMINO DE MONCADA"**

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
2-1 (TER-3)	2.301,44 m <sup>2</sup> s	4.602,88 m <sup>2</sup> s
2-2 (TER-3)	1.118,57 m <sup>2</sup> s	2.237,14 m <sup>2</sup> t
1-1 resto finca matriz (Planta baja terciaria)	3.108,67 m <sup>2</sup> s	3.108,67 m <sup>2</sup> t
1-1 resto finca matriz (Jardín privado)	1.111,16 m <sup>2</sup> s	-----
1-1 finca segregada (Planta baja terciaria)	865,62 m <sup>2</sup> s	865,62 m <sup>2</sup> t
1-1 finca segregada (Jardín privado)	288,98 m <sup>2</sup> s	-----
<b>ORDENACIÓN VIGENTE</b>	<b>8.794,44 m<sup>2</sup>s</b>	<b>10.814,31 m<sup>2</sup>t</b>
2-1 (TER-3)	2.301,44 m <sup>2</sup> s	2.301,44 m <sup>2</sup> t
2-2 (TER-3)	1.118,57 m <sup>2</sup> s	1.118,57 m <sup>2</sup> t
1-1 resto finca matriz (Planta baja terciaria)	2.107,56 m <sup>2</sup> s	2.107,56 m <sup>2</sup> t
1-1 resto finca matriz (Jardín privado)	2.112,27 m <sup>2</sup> s	-----
1-1 finca segregada (Planta baja terciaria)	576,79 m <sup>2</sup> s	576,79 m <sup>2</sup> t
1-1 finca segregada (Jardín privado)	577,81 m <sup>2</sup> s	-----
<b>ORDENACIÓN MODIFICADA</b>	<b>8.794,44 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.104,36 m<sup>2</sup>t</b>
<b>TRASVASE DE EDIFICABILIDAD</b>		<b>4.709,95 m<sup>2</sup>t</b>

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y DEL  
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" DE VALENCIA**

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
9.2	245,69 m <sup>2</sup> s	285,99 m <sup>2</sup> t
9.3	601,82 m <sup>2</sup> s	700,53 m <sup>2</sup> t
9.6	302,70 m <sup>2</sup> s	352,34 m <sup>2</sup> t
9.7	333,75 m <sup>2</sup> s	388,49 m <sup>2</sup> t
<b>MANZANA M-9</b>	<b>1.483,96 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.727,35 m<sup>2</sup>t</b>
CT.8	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t
CT.8 bis	50,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t
10 <sup>(1)</sup>	7.235,31 m <sup>2</sup> s	8.034,65 m <sup>2</sup> t
Trasvase de edificabilidad	-----	4.709,95 m <sup>2</sup> t
<b>MANZANA M-10</b>	<b>7.335,31 m<sup>2</sup>s</b>	<b>12.744,60 m<sup>2</sup>t</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>14.471,95 m<sup>2</sup>t</b>

(1) La nueva finca 10 se forma agrupando, y reubicando, las fincas 9.1, 9.4, 9.5 y 10

**ACTUACIONES VALENCIA SUR, S.L.**

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" Y  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA" (VALENCIA)  
Septiembre de 2010

**DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

---

## **NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS**

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

1. Los artículos 1 a 6 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 8 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. Cota de referencia**

A efectos de aplicación de lo previsto en el artículo 5.31.2 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, se establece una cota de referencia única para toda la parcela 10.1, la cual estará situada en el punto determinado por el centro del frente de dicha parcela al Bulevar Sur.

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

1. A la planta que tenga consideración de Planta Baja de acuerdo con la cota de referencia definida en el apartado anterior, le serán de aplicación las siguientes normas:

- a) La altura libre de la planta baja podrá alcanzar un máximo de 10 metros.
- b) Podrá realizarse una entreplanta no computable cuya superficie máxima total no superará el 25% de la superficie de la planta baja, y que podrá adosarse a fachada. No obstante, la entreplanta podrá tener un máximo de superficie del 75 % de la planta baja, pero, en este caso, la superficie construida de la entreplanta que supere el 25% de la planta baja y hasta un máximo del 75 % de ésta, computará a efectos de edificabilidad.
- c) La altura libre mínima de la entreplanta será de 3 m.

2. No se exige ningún retranqueo de las alineaciones de la edificación respecto de las alineaciones de la parcela, por lo que la ocupación de parcela podrá alcanzar el 100 % de la misma.

3. Se autorizan los retranqueos de planta baja que sean necesarios para dotar de accesos de vehículos de emergencia y mantenimiento al hospital, así como para dotar de accesos al garaje del mismo. Estos accesos se definirán en el Proyecto de Ejecución del hospital, considerándose indicativos y no vinculantes los que figuran en los planos de ordenación de la presente modificación de Plan General.

**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. La composición de volúmenes de las plantas superiores será libre y vendrá definida por el proyecto del hospital, estableciéndose 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>.

5. Se admiten voladizos abiertos no computables, con un máximo de vuelo de un metro, que no podrán ocupar más de un 50 % de la longitud del plano de fachada en el que se establezcan.

***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. No obstante, como excepción a lo anterior, y a los solos efectos de regular la composición volumétrica de la edificación, serán de aplicación las reglas contenidas en los artículos 3, 4.2, 5.3 y 5.4 anteriores.

***Art. 8. Normativa aplicable a la Manzana con calificación terciaria  
TER-3 del Plan de Reforma Interior "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. 9. Fases de urbanización**

1. La Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial "Malilla Norte" se divide en dos fases de ejecución, denominadas Fase 1 y Fase 2, con la delimitación que se establece en el plano B.5, relativo a las fases de urbanización.

2. Para la autorización del inicio de las obras de urbanización de la Fase 1, deberá presentarse 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 y en la que se describan las obras de urbanización incluidas en esa primera fase y las modificaciones que implique esa división en fases para el resto de la Unidad de Ejecución.

3. Cada una de las fases de urbanización podrá ser recibida por el Ayuntamiento de modo independiente.

Valencia, septiembre de 2010

Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

Carlos Aubán Nogués  
Arquitecto

## **PLANOS DE ORDENACIÓN**

- B.1. Ordenación modificada. Ámbito A<sub>1</sub>  
(Escala 1/1.000)
- B.2. Ordenación modificada. Ámbito A<sub>2</sub>  
(Escala 1/2.000)
- B.3. Alineaciones modificadas. Ámbito A<sub>2</sub>  
(Escala 1/2.000)
- B.4. Ámbitos de actuación  
(Escala 1/1.000)
- B.5. Fases de urbanización  
(Escala 1/4.000)
- B.6. Propuesta indicativa de planta viaria. Ámbito A<sub>1</sub>  
(Escala 1/1.000)