

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

2023/00385 *Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre la aprobación definitiva del Plan Especial Infraestructuras Sanitarias Campanar-Ernest Lluch de València. Expediente: 2539936.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 3 de octubre de 2022 adoptó el siguiente acuerdo:

“En referencia al Plan Especial del Complejo Sanitario “Campanar – Ernest Lluch”, de València (en adelante, el Plan Especial), que fue remitido por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública presentó en el Ayuntamiento de València, en fecha 29 de abril de 2021, la documentación necesaria para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental por el procedimiento simplificado del Plan Especial.

Mediante Moción de la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana del Ayuntamiento de València, de 19 de mayo de 2021, se inició la fase de consulta previa regulada en el artículo 51 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP). Se expuso en la web municipal un Documento de Consulta Previa, elaborado por el Ayuntamiento, sin que se presentasen observaciones o sugerencias.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 9 de julio de 2021, acordó la admisión a trámite de la documentación relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del Plan Especial, así como el sometimiento a consultas de la documentación presentada.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 10 de septiembre de 2021, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado del Plan Especial, emitiendo el informe ambiental y territorial estratégico, y designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la Alternativa 2 descrita en el fundamento de derecho quinto del informe ambiental. El informe ambiental y territorial



estratégico se publicó en el DOGV núm. 9179, de 22 de septiembre de 2021.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 19 de noviembre de 2021, acordó el sometimiento a información pública del Plan Especial. Se inició la información pública mediante el anuncio publicado en el DOGV núm. 9226, de 30 de noviembre de 2021. En este período de información pública se presentó una alegación por la Asociación de Vecinos y Vecinas de Campanar, relativa a la sustitución del pavimento en la avenida Pío XII, para minorar molestias acústicas; el Ayuntamiento valora la alegación presentada y su incidencia en el ámbito del Plan Especial, y decide desestimar la alegación y dar traslado de la misma a los Servicios municipales competentes en el mantenimiento de la vía pública y en acústica.

Posteriormente, se publicó en los diarios de información general "Las Provincias" y "Levante", en la misma fecha de 11 de febrero de 2022, el anuncio de información pública del Plan Especial.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 24 de febrero de 2022, aprobó provisionalmente el Plan Especial.

En fecha 11 de marzo de 2022, el Ayuntamiento de València presenta en la Plataforma Urbanística Digital la solicitud de aprobación definitiva del Plan Especial y la documentación del plan.

En fecha 3 de junio de 2022 se presenta el certificado del Secretario municipal del Área 1, de fecha 2 de junio de 2022, en el que, entre otras cuestiones, certifica que: "Además el anuncio de sometimiento a información pública del expediente se publicó por parte de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública, en los diarios Las Provincias y Levante de 11/02/22, no presentándose alegaciones durante el periodo de 45 días hábiles a partir de la publicación del citado anuncio en los "diarios no oficiales" -desde el 14/02/22 al 20/04/22-". En relación con ello, se aporta una notificación suscrita por la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 3 de junio de 2022, en la que se indica que "(...) entendiendo el Servicio de Planeamiento que no es necesario un nuevo acuerdo plenario dado que durante el periodo de 45 días hábiles a partir de la publicación en "diarios no oficiales", desde el 14/02/22 al 20/04/22, no se ha presentado alegación alguna al expediente".

SEGUNDO. El Plan Especial incluye la documentación siguiente: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información, planos de ordenación, estudio de integración paisajística, plan de movilidad, estudio acústico e informe de impacto de género.

TERCERO. El ámbito del Plan Especial es el del antiguo Hospital La Fe de València, que constituye una manzana completa. Está situado en el barrio de Campanar y tiene una superficie de 76.356,77 m²s. Está delimitado: al Oeste y Norte,



por la avenida de Campanar; al Sur, por la calle Joaquín Ballester; y, al Este, por la calle Ricardo Micó.

Los terrenos están clasificados como suelo urbano y tienen la calificación de Sistema General de Servicio Público Sanitario Asistencial (GSP-3).

El objeto del Plan Especial es ordenar la edificación dentro de la parcela del equipamiento, sin modificación de usos ni aumento de edificabilidad. La ordenación de las edificaciones responde al programa de necesidades establecido por la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública. Las nuevas edificaciones prestarán un servicio asistencial y socio-sanitario, no solo a los barrios de Campanar, Tendetes y El Calvari, sino también, en determinados servicios, al área metropolitana de València.

Se definen 5 áreas de ordenación. Se proyecta un eje peatonal como elemento integrador del conjunto, que comunica la calle Joaquín Ballester con la avenida de Campanar; y se complementa con un eje transversal, que configura el acceso principal a las diferentes edificaciones. Se propone la apertura de la nueva zona verde "Jardín de la Salud", en su escala de arbolado más baja, a la calle Joaquín Ballester, dando continuidad paisajística al "Jardín de Tendentes" situado al otro lado de la citada calle.

Los parámetros urbanísticos principales que se proponen son: ocupación del 52,38 % (inferior a la máxima del 70 % establecida en el vigente PGOU para las dotaciones GSP-3); edificabilidad total de 167.941,45 m²t, que supone un índice de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s (igualando el máximo de 2,20 m²t/m²s); el número máximo de plantas se fija en IV plantas, aunque en las áreas 3 y 5 se permiten hasta VIII plantas en el 25 % de la ocupación del edificio, con una altura máxima de 32,64 m (en la ordenación vigente, la altura máxima en las dotaciones GSP-3 es de 25,30 m).

En el Plan Especial se recogen las distintas fases en las que está prevista la demolición de las edificaciones existentes y la construcción de las nuevas edificaciones e instalaciones.

CUARTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes sectoriales siguientes:

— 22/12/21: informe de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en el que se indican las actuaciones a realizar cuando se solicitan las licencias para la construcción de los edificios previstos en el Plan Especial.

— 22/12/21: informe del Servicio de Playas, Calidad Acústica y del Aire, del Ayuntamiento de València, en el que se considera adecuado a normativa el Estudio Acústico presentado, aunque de las conclusiones del Estudio Acústico se desprende



que en los edificios recayentes a la avenida de Campanar y la calle Joaquín Ballester se superarán los objetivos de calidad acústica, que para este tipo de áreas acústicas (zona de uso predominante sanitario, docente y cultural) están fijados en 60 dBA para los periodos día y tarde (Ld y Le) y 50 dBA para periodo noche (Ln), no resultando apropiada la colocación de pantallas acústicas, ya que sólo atenuaría el nivel sonoro a nivel de planta baja, dejando desprotegidos los pisos superiores. Ante esta situación, y como ya se indicó en el informe emitido por el citado servicio en fecha 04/08/21, debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, según el cual “no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación”, si bien “los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionado, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior”.

— 01/02/22: informe del Servicio de Movilidad Urbana, de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible, en el que se indican algunas cuestiones a subsanar en el Plan de Movilidad, y se insta a solicitar a la citada dirección general la aprobación del Plan de Movilidad. En fecha 30/06/22, tras la aportación de nueva documentación, el citado Servicio informa favorablemente la aprobación del Plan de Movilidad.

— 22/03/22: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

— 01/06/22: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

— 13/06/22: informe favorable de la Sección de Calidad Ambiental, del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia de contaminación acústica.

— 14/06/22: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en materia de paisaje; en materia de infraestructura verde, se indica lo siguiente:

“En lo que respecta a la definición de la infraestructura verde en el ámbito del PE, de conformidad con los artículos 4.3 y 5.3 del TRLOTUP, se observa que en el PE elaborado no se define ni se incluye referencia alguna a la misma.

Visto el alcance de este plan, cabe diferir la conformación de la infraestructura verde al desarrollo de las distintas áreas de ordenación, para lo que se deberá incluir en la normativa urbanística, artículo 2.4, una condición que garantice que en cada una de las áreas de ordenación se definirá la infraestructura verde urbana (compuesta por espacios libres, recorridos y zonas verdes), y que esta



se incorporará al planeamiento municipal con la aprobación del instrumento de planeamiento o del proyecto, en su caso, que deba tramitarse, y se implementará en la ejecución de los correspondientes proyectos. En todo caso, se incluirá en dicha infraestructura la zona verde incluida en el área de ordenación 5”.

En fecha 6 de julio de 2022, el Ayuntamiento de València presenta nueva documentación de las Normas Urbanísticas, en la que se ha incorporado en su art. 2.4 la condición indicada en el informe en materia de infraestructura verde.

— 20/06/22: informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual.

QUINTO. València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2022, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Por las fechas de tramitación del expediente, resulta aplicable el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, puesto que la inserción del anuncio de información pública en el DOGV se realizó en fecha 30 de noviembre de 2021, momento en el que ya estaba en vigor el citado texto refundido.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el art. 61 del TRLOTUP. El Ayuntamiento de València es competente para formular y tramitar el Plan Especial, puesto que se trata de un plan de ámbito municipal, en aplicación del art. 43.6 del TRLOTUP. Y ello sin perjuicio de que el promotor de la actuación que se ordena mediante el Plan Especial y del desarrollo del plan sea la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública.

Puesto que el Plan Especial afecta a un elemento de la ordenación estructural, como es la dotación de red primaria de equipamiento sanitario-asistencial, la competencia para su aprobación definitiva es de la conselleria competente en materia de urbanismo, en aplicación de los arts. 21.1.c) y 44.3.c) del TRLOTUP.

TERCERO. El complejo sanitario que se ordena mediante el Plan Especial constituye una nueva área generadora de alta movilidad, por lo que, de conformidad



con lo establecido en el art. 12 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, se ha elaborado el Plan de Movilidad del Complejo Sanitario "Ernest Lluch", de Campanar (València). Este plan ha sido aprobado por resolución de la directora general de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible, de fecha 31 de mayo de 2022.

El Plan Especial no incluye un estudio de viabilidad económica; en este caso, este documento no se considera necesario puesto que tales estudios tienen como finalidad el analizar la viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, en las que se ha de evaluar el valor de repercusión del suelo en situación de origen y en situación final, así como las cargas de urbanización, y demostrar la viabilidad económica en cuanto a la comparación entre beneficios y cargas derivados de la actuación. En este caso, al tratarse de la ordenación interior de una parcela de equipamiento público no tienen virtualidad de aplicación los contenidos de la memoria de viabilidad económica que se regulan en el Anexo XIII del TRLOTUP. Además, el art. 43.2.4º del TRLOTUP permite eximir de este estudio de viabilidad económica a los Planes Especiales en determinados supuestos, y se justifica en el documento que la previsión de este equipamiento sanitario ya estaba determinada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València.

Por otra parte, tampoco se considera exigible una memoria de sostenibilidad económica, ya que este documento, según el art. 22.4 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, LSRU), se exige a las actuaciones de transformación urbanística, siendo que la presente actuación no tiene esa consideración, por no tratarse ni de una actuación de urbanización ni de una actuación de dotación, según los criterios del art. 7.1 de la LSRU.

A la vista de lo analizado en este apartado, se considera que la documentación está completa, de conformidad con el art. 43.2 del TRLOTUP.

CUARTO. En el apartado 3.9 de la memoria justificativa del Plan Especial se justifica el cumplimiento de varias de las directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (en adelante, ETCV), debiendo destacar la contribución de esta actuación al cumplimiento del objetivo de situar el área urbana de València dentro del conjunto de las grandes metrópolis europeas.

En la nueva ordenación, se crean zonas verdes, los edificios son de menor altura que los existentes, se fraccionan los volúmenes, los edificios se plantean con un menor consumo energético y una mayor durabilidad, por lo que todo ello se traduce en una mejora de la calidad ambiental de la zona.

Se proyecta una zona verde en el Área 5, de 8.500 m²s de superficie, que está integrada en el complejo sanitario, por lo que no tiene una calificación específica



de jardín, sino que forma parte de los espacios libres y ajardinamiento interior de la parcela global que tiene una calificación de equipamiento público sanitario (PQS).

En cuanto a la incidencia en la planificación con perspectiva de género, la actuación contribuye al modelo de ciudad compacta y a la proximidad de los equipamientos en una zona de alta densidad residencial, a la creación de un conjunto de espacios públicos de proximidad y de pequeña escala y se establecen las directrices para que los espacios públicos sean seguros y con una buena accesibilidad.

El Plan Especial plantea el desvío de la acequia de Rascanya, según el nuevo trazado reflejado en el Plano O.07. En la situación actual, esta acequia cruza, en trazado subterráneo, el ámbito del Plan Especial. En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural están protegidos solamente los brazos principales de la acequia madre, que se indican en las fichas del Catálogo; y no están protegidos en los tramos urbanos en los que discurre soterrada, como sucede en el tramo afectado por el Plan Especial. En este plan se prevé el desvío y entubamiento de la acequia; esta solución se ha informado favorablemente por el Servicio del Ciclo Integral de Agua. En el expediente administrativo municipal consta la notificación del informe ambiental y territorial estratégico a la Comunidad de Regantes de la Acequia de Rascanya, en fecha 24 de septiembre de 2021, así como del acuerdo de sometimiento a información pública del Plan Especial.

El Ayuntamiento de València justifica que la construcción de este centro público sanitario en el momento actual de la pandemia mundial del COVID-19, y también para el futuro, es una razón excepcional de interés público, pudiendo concederse licencias de construcción aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Desde el punto de vista urbanístico debe valorarse el interés público del Plan Especial, puesto que permite la modernización de una infraestructura sanitaria de primer rango del área metropolitana de València. Y se valora el interés general que supone la puesta en servicio efectivo de un área sanitaria, con una buena ubicación en la estructura urbana de la ciudad, que actualmente está en desuso. De esta manera, la actuación contribuye a la regeneración urbana de esta infraestructura y su ámbito de servicio.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación responden al interés público local y autonómico, y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

QUINTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación



definitiva de los Planes Especiales que modifican la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.3.c) y 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 3 de octubre de 2022, por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial del Complejo Sanitario "Campanar - Ernest Lluch", de València.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno."

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 9179 del día 22 de septiembre de 2021.

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento - RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

- El Plan Especial del Complejo Sanitario "Campanar - Ernest Lluch" de València, ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-1040.

Texto íntegro de las Normas Urbanísticas aprobadas.

Anexo

València, a 9 de enero de 2023. —El secretario de la Comisión Territorial de





Urbanismo, Carlos Aubán Nogués.



NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES

Art. 1.1. Ámbito de aplicación y delimitación

El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas corresponde al Plan Especial que ordena pormenorizadamente el **Sistema General GSP-3** cuya delimitación viene recogida en los Planos de Ordenación del: **Plan Especial del nuevo complejo sanitario “ERNEST LLUCH” de CAMPANAR-VALÈNCIA** (En adelante PE CSC).

Art. 1.2. Fines y Objetivos

1. El objeto del presente documento urbanístico es la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del PE CSC, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística aplicable y, en concreto, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), y su modificación, de fecha 8 de febrero de 2019, y la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística (RZOU) de la Com. Valenciana.
2. Se ha tenido en cuenta, asimismo, el contenido del planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento: *El Plan General de Ordenación Urbana de València*, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 29 de diciembre de 1988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de septiembre de 1990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29-10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido del documento del PGOU.

Art. 1.3. Alcance de las Normas Urbanísticas

1. La obligatoriedad de las determinaciones establecidas en este Plan Especial alcanza a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo ordenado
2. El alcance normativo del PE CSC es el comprendido en los documentos que seguidamente se cita y que, a dicho efecto, lo integran:
 - a) Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística del ámbito (ordenanzas particulares de edificación y usos del suelo).
 - b) Los Planos de Ordenación, en los que se expresa de forma gráfica las determinaciones sustantivas del Plan. Permiten visualizar el resultado final



de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al ámbito y su coordinación con la ordenación estructural.

3. El resto de los documentos del Plan Especial (memoria informativa y justificativa, planos de Información e inventario de edificaciones existentes) tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada y carece de eficacia normativa.
4. Acompañan al Plan Especial otros documentos sectoriales. En concreto, se trata del Estudio de Integración Paisajística, el Estudio de Tráfico y Movilidad, y el Documento de Inicio Estratégico que han sido adaptados a la ordenación pormenorizada propuesta.
5. En caso de discrepancia entre documentos se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.
6. En caso de discrepancia entre documentos escritos prevalecerá siempre el texto de las Normas Urbanísticas. En caso de duda, imprecisión o contradicción entre los apartados y/o documentos que integran este Plan Especial, prevalecerá la interpretación que implique mayores espacios públicos o de interés colectivo y menor edificabilidad o aprovechamiento.

Art. 1.4. Vigencia del Plan

1. Las determinaciones establecidas en este Plan Especial, entrarán en vigor a partir del día siguiente de la publicación del anuncio de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido o revisiones posteriores, de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística valenciana.
2. El presente documento tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 67 de la LOTUP, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido que se realicen con sujeción a la legislación vigente.

Art. 1.5. Modificaciones del Plan

1. Este Plan Especial se podrá revisar o modificar por el procedimiento previsto para su aprobación, o según se establezca en su normativa específica. En concreto, las modificaciones propuestas cumplirán el artículo 63 de la LOTUP.
2. Cuando la modificación afecte a las determinaciones estructurales, la aprobación corresponderá a la Conselleria competente en materia de Urbanismo. En caso contrario, será municipal la aprobación definitiva de la modificación.
3. A través de la figura del Estudio de Detalle, podrán modificarse los aspectos del Plan Especial que se prevén en el artículo 41. Estudios de Detalle, de la LOTUP
4. No tendrán la consideración de modificaciones:



- a) La corrección de errores materiales.
- b) Los pequeños ajustes a la realidad topográfica, en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en este Plan Especial, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas.
- c) La adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios al sistema local de red viaria urbana del ámbito, y exigido por la ordenación de manzana o parcela, que establezcan los proyectos constructivos o los Estudios de Detalle que, en su caso se redacten.
- d) El ajuste o variación, mediante proyecto, de los elementos de las infraestructuras viarias y del trazado de las redes de servicio, siempre que se justifique su necesidad, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la LOTUP, en relación con dichos supuestos.
- e) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite este Plan. En este supuesto se entiende directamente aplicable la nueva normativa en sustitución de la anteriormente vigente.
- f) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

Art. 1.6. Publicidad

La publicidad de este Plan Especial alcanza a la totalidad de la documentación que lo integra. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlo e informarse del mismo y obtener copia de su documentación y determinaciones en el Ayuntamiento en los términos, plazos y forma establecidos en las leyes y su desarrollo reglamentario. Todo administrado tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos.

Art. 1.7. Vigencia subsidiaria del Plan General

Para todo lo no regulado en el presente documento será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.



TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2.1. Estructura del territorio

Se trata de un Plan Especial para ordenar pormenorizadamente el Sistema General GSP-3, y no modifica la Red Primaria establecida en el PGOU de Valencia.

Art. 2.2. Clasificación y Calificación del suelo

Según el planeamiento vigente, los terrenos del PE CSC están: Clasificados como Suelo Urbano y su calificación es de Sistema General GSP-3 Sanitario-Asistencial

Art. 2.3. División en áreas de ordenación.

En el presente Plan Especial se establecen 5 Áreas de Ordenación:

AREAS DE ORDENACIÓN				
Área de Ordenación	Sup. Edificable (m²s)	Sup. Espacio Libre (m²s)	Sup. Zona Verde (m²s)	Sup. Total (m²s)
1	2.952,62	2.952,62		5.905,24
2	3.353,10	2.743,45		6.096,55
3	4.797,71	3.198,48		7.996,19
4	4.291,22	2.860,81		7.152,03
5	24.603,38	16.103,38	8.500,00	49.206,76
TOTAL	39.998,03	27.858,74	8.500,00	76.356,77

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL AMBITO DE PLAN ESPECIAL

Art. 2.4. Ordenación.

El presente Plan Especial establece la ordenación pormenorizada del PE CSC de Suelo Urbano Sistema General GSP-3 Sanitario-Asistencial del PGOU de Valencia como requisito para su programación.



SINTESIS ESTADÍSTICA SISTEMA GENERAL GSP-3				
CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
Área de Ordenación	Sup. Edificable (m²s)	Sup. Espacio Libre (m²s)	Sup. Zona Verde (m²s)	Sup. Total (m²s)
1	2.952,62	2.952,62		5.905,24
2	3.353,10	2.743,45		6.096,55
3	4.797,71	3.198,48		7.996,19
4	4.291,22	2.860,81		7.152,03
5	24.603,38	16.103,38	8.500,00	49.206,76
TOTAL	39.998,03	27.858,74	8.500,00	76.356,77

La zona Verde incluida en el área de ordenación 5, deberá implantarse a ambos lados del eje principal de la ordenación, que discurre desde la Avenida de Campanar, hasta la Calle Joaquín Ballester.

En cada una de las áreas de ordenación se definirá la infraestructura verde urbana (compuesta por espacios libres, recorridos y zonas verdes), y ésta se incorporará al planeamiento municipal con la aprobación del instrumento de planeamiento o del proyecto, en su caso, que deba tramitarse, y se implementará en la ejecución de los correspondientes proyectos. En todo caso, se incluirá en dicha infraestructura, la zona verde incluida en el área de ordenación 5.

TÍTULO III. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. DESARROLLO DEL PLAN

Art. 3.1. Condiciones Generales

1. Los instrumentos de ejecución permitidos en el ámbito del presente Plan Especial, serán los que permita la normativa de aplicación vigente.
2. Cualquier proyecto y/u obra ejecutados dentro del ámbito de las presentes Normas Urbanísticas deberá:
 - a) Ser coherente con las condiciones de urbanización del ámbito
 - b) Reponer los servicios que pudieran verse afectados durante la ejecución de las obras, en las condiciones equivalentes a las que se ejecutó la urbanización del ámbito.

Art. 3.2. Formulación de Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo de aplicación será el de una manzana o unidad urbana equivalente completa, cumplirán con lo establecido



en el artículo 41 de la LOTUP y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

2. El aprovechamiento o edificabilidad neta máxima no podrá ser incrementado en el ámbito del estudio de detalle.



TÍTULO IV.

COND. PARTICULARES DE LAS AREAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. AREAS DE ORDENACIÓN, USO GLOBAL CONDICIONES DE LOS USOS

Art. 4.1. Áreas de Ordenación

El PE CSC delimita cinco áreas de ordenación, cuya representación gráfica queda establecida en el plano de ordenación: **O.05. Plano de Ordenación Pormenorizada**, y cuyas dimensiones superficiales se recogen en la siguiente tabla:

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
Área de Ordenación	Sup. Edificable (m²s)	Sup. Espacio Libre (m²s)	Sup. Zona Verde (m²s)	Sup. Total (m²s)
1	2.952,62	2.952,62		5.905,24
2	3.353,10	2.743,45		6.096,55
3	4.797,71	3.198,48		7.996,19
4	4.291,22	2.860,81		7.152,03
5	24.603,38	16.103,38	8.500,00	49.206,76
TOTAL	39.998,03	27.858,74	8.500,00	76.356,77

Art. 4.2. Usos globales. Condiciones de los usos

Corresponde al PE CSC del PGOU de Valencia como uso global predominante del Sistema General GSP-3

1. Los usos globales o dominantes:
 - Sanitario (Dsa) Sistema General de Servicio Público, Uso dotacional asistencial (Das) y Sanitario (Dsa)
2. Usos autorizados bajo rasante:
 - Todos los permitidos por el PGOU.
 - Piezas habitables, de acuerdo a la modificación de los artículos 5.45 y 5.69 de las Normas Urbanísticas del PGOU, aprobada por Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 13 de marzo de 2.003. Así como las concreciones y ampliaciones aprobadas en la Modificación Puntual N°2 del Plan Especial del Nuevo Hospital Universitario La Fe de Valencia, aprobada definitivamente en fecha 25 de marzo de 2.015.
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - Residencial (R), excepto Residencial comunitario (Rcm) para colectivos susceptibles de asistencia. No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - Terciarios:



- Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).
- Hotelero (Tho).
- Instalaciones recreativas (Tre) excepto en GSP-1, y GSP-2.
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm.2 y Alm.3).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio (Dce), Defensa y
- Fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) salvo Din.5.
- Aparcamiento (Par.2). Referidos a los vinculados al transporte colectivo de viajeros.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 4.3. Introducción

1. Las condiciones generales de las edificaciones reguladas en el presente artículo, se refieren a los requisitos que, con carácter general, debe cumplir toda edificación en el ámbito del presente Plan Especial.
2. Se estará a lo dispuesto en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, sin perjuicio de aquellos aspectos que queden modificados por las presentes Ordenanzas.

Art. 4.4. Ocupación máxima de la parcela

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviese ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.
2. La ocupación máxima de todo el ámbito del Plan Especial será del **52,38%**, y la ocupación máxima de cada una de las áreas de ordenación se contempla en la siguiente tabla:

OCUPACIÓN MÁXIMA		
Área de Ordenación	Ocupación Máxima (%)	Superficie (m ² s)
1	50	5.905,24
2	55	6.096,55
3	60	7.996,19
4	60	7.152,03
5	50	49.206,76
TOTAL	52,38	76.356,77

3. Como norma general, el espacio libre de la parcela se destinará a jardinería, aparcamiento de ambulancias o alojamiento de instalaciones técnicas vinculadas a la actividad y no podrán ser objeto de construcciones, salvo las siguientes:
 - a) Casetas de servicio, control y vigilancia.



- b) Construcciones para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación, tales como transformadores eléctricos, hornacinas, depósitos, y/o cualquier tipo de instalación de infraestructura.
- c) Rampas de acceso a aparcamientos.
- d) Marquesinas o cubiertas exteriores de las áreas de estacionamiento de vehículos dentro de la parcela, con elementos ligeros no cerrados.
- e) Ocupación de los espacios libres de parcela por elementos salientes de las edificaciones.
- f) Núcleos exteriores de escaleras de acceso.
- g) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Los elementos mencionados, no computarán a efectos de edificabilidad o superficie ocupada, no siendo obligatorio que se respeten las distancias establecidas.

Art. 4.5. Edificabilidad

1. Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.
2. La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas sobre rasantes.
3. El coeficiente de edificabilidad neta del Plan Especial será del 2,2 m²t/m²s (2,199 m²t/m²s), y la edificabilidad neta de cada una de las áreas de ordenación se contempla en la siguiente tabla:

Área de Ordenación	Ocupación Máxima (%)	Superficie (m ² s)	IEN (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
1	50	5.905,24	1,50	8.857,86
2	55	6.096,55	2,15	13.107,58
3	60	7.996,19	2,95	23.588,76
4	60	7.152,03	2,32	16.592,71
5	50	49.206,76	2,15	105.794,53
TOTAL	52,38	76.356,77	2,20	167.941,45

Art. 4.6. Plantas de edificación

Es el número máximo de plantas horizontales que pueden construirse y utilizarse encima del nivel de la rasante. Estas plantas han de ajustarse en línea de fachada, profundidad edificable y altura máxima, a las ordenanzas específicas de cada zona y a los planos. La altura libre entre las plantas será como mínimo de 3 metros.



El número máximo de plantas de edificación en el PE CSC es, en cada una de las áreas de ordenación, el siguiente:

Nº MÁXIMO DE PLANTAS		
Área de Ordenación	Nº Máximo de plantas	Excepcionalmente
1	III	
2	IV	
3	IV	Incremento hasta VIII en el 25% de la máxima ocupación
4	IV	
5	IV	Incremento hasta VIII en el 25% de la máxima ocupación

Art. 4.7. Planta baja

Se regula como tal el volumen construido desde el nivel de la rasante de la fachada en su punto medio, hasta el primer forjado, a partir del cual el volumen restante se considerará como una primera planta en altura. A excepción de lo indicado en el apartado siguiente.

Art. 4.8. Sótanos

Son las superficies construidas por debajo de la planta baja de la parcela. Las plantas de sótano sólo podrán destinarse a garajes, trasteros, instalaciones técnicas, cámaras blindadas o similares. Cuando el nivel del pavimento del sótano se encuentre situado a no más de 1,50 metros por debajo de la rasante de la calle, se considerará semisótano.

Los sótanos y semisótanos están permitidos en el PE CSC

Art. 4.9. Altura de cornisa

Se entiende como el resultado de medir la diferencia de cotas existente entre la cornisa de la cubierta del edificio y la rasante de la acera, situada en el punto medio de la alineación exterior de la parcela. Es la cota máxima que podrá alcanzar el forjado o cubierta de la última planta. Dicha cota se refiere al plano vertical, real o teórico, que pasa por la línea de fachada.

La altura máxima de la edificación en el PE CSC, medida desde la cota de referencia hasta la línea de cornisa, en función del número de plantas:

1. III alturas: $4,08\text{m} \times 3 = 12,24 \text{ m.}$
2. IV alturas: $4,08\text{m} \times 4 = 16,32 \text{ m.}$
3. VIII alturas: $4,08\text{m} \times 8 = 32,64 \text{ m.}$

La altura de cornisa máxima podrá incrementarse en las edificaciones de uso dominante, siempre y cuando responda a nuevas necesidades dimensionales relacionadas con avances tecnológico, o bien por necesidades vinculadas a la propia actividad, y que sean necesarias para el desarrollo de las mismas, y que serán justificadas en el proyecto constructivo correspondiente.

Art. 4.10. Altura libre de planta



Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

En edificios o locales de uso no residencial (sanitario, asistencial etc.) la altura libre mínima será de 3 metros, salvo los destinados a aparcamientos. No obstante, en locales comerciales, de servicios, oficinas, despachos y cualquier otro uso no regulado por normativa sectorial, la altura podrá reducirse a 2,50 m.

Art. 4.11. Voladizos

No se permiten voladizos en el PE CSC, entendidos como elementos salientes de la alineación de fachada, a excepción de la colocación de toldos y marquesinas que viene regulada por la ordenanza municipal.

Art. 4.12. Alineaciones o línea de fachada.

Se entiende como alineación geométrica señalada por el planeamiento que marca la separación entre los suelos destinado a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables.

Las edificaciones recayentes a la Avenida de Campanar, deberán retirarse una distancia de **9,76m**, de forma que se configure un frente continuo a dicho vial.

Las edificaciones lindantes a los ejes principales de la ordenación se retirarán una distancia mínima de 3m. del eje

Art. 4.13. Condiciones estéticas.

1. Como norma general, el espacio libre de parcela se dejará en las zonas más adecuadas desde el punto de vista paisajístico y de integración, preferentemente paralelamente a los ejes principales de la ordenación.
2. Los planos de fachada de las edificaciones deberán guardar una cierta homogeneidad, tendente a garantizar la armonía del conjunto.
3. Aunque el diseño y materiales a emplear en fachadas son libres, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, en aras de la obtención de un resultado integrador y de mayor valor ambiental.
4. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer un nivel de acabado que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual, dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
5. Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación cenital.
6. En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas, deberán ser protegidas visualmente, armonizando el conjunto.
7. En el caso de almacenamiento en exterior se protegerán visualmente de modo que no afecten negativamente a la armonía del conjunto



Art. 4.14. Condiciones funcionales y de seguridad de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el PGOU de Valencia, en las ordenanzas municipales, y en la normativa sectorial de aplicación.

Art. 4.15. Normas de integración paisajística

Sobre el ámbito del PE CSC se ha redactado un Estudio de Integración Paisajística, que determina la aplicación de Normas de Integración Paisajística. Los criterios concretos introducidos en estas NN. UU. Son los siguientes:

- a) Se establecerán pantallas vegetales, en las zonas existentes entre el PE CSC y los viales circundantes de mayor importancia.
- b) Se tendrá en consideración el impacto visual de las fachadas recayentes a dichos viarios procurando establecer una limitación máxima de su dimensión.
- c) Lo mismo se aplicará en la consideración de los volúmenes.
- d) En el caso de grandes implantaciones se procurará disminuir su impacto visual por medio de tratamiento de materiales, cromático, bien fragmentando volúmenes o intercalando elementos vegetales.
- e) En cualquier caso, se utilizarán materiales, texturas o colores que ayuden a mejorar la percepción y disminuyan el impacto visual.
- f) La misma consideración se tendrá en el tratamiento de las cubiertas

En Valencia, junio de 2022



Fdo. Ignacio Carbonell Canti

Nº Colegiado 3511

