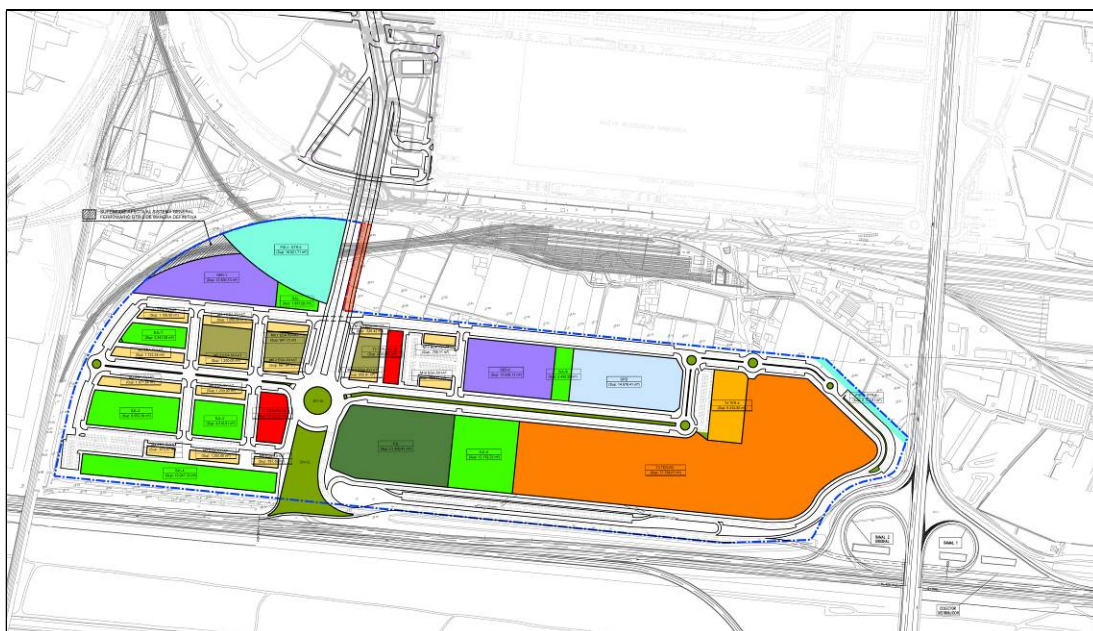


**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL
"FUENTE SAN LUIS" (VALENCIA)**



Documento modificado en cumplimiento de la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado, aprobada por Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia de fecha 24 de mayo de 2019.



ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ANTECEDENTES	3
2.1. PLANEAMIENTO	3
2.2. GESTIÓN URBANÍSTICA.....	3
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	4
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	5
4.1. Ordenación urbanística.....	5
4.2. Normativa urbanística vigente.....	6
5. ESTADO ACTUAL.....	6
5.1. Características naturales del territorio.....	6
5.2. Infraestructuras existentes	7
5.3. Instalaciones existentes.....	8
ANEXO I: NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	1
Normas Urbanísticas de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector "Fuente San Luis"	1
Normas Urbanísticas Zona de Ordenación Urbanística Terciaria R-C (Homologación del PGO de Valencia Sector "Fuente San Luis")	7
ANEXO II.....	10
Ficha de Planeamiento, ficha de gestión y fichas de zona.....	10
ANEXO III	17

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia de 24 de mayo de 2019 17

PLANOS DE INFORMACIÓN

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

A.2 Clasificación y asignación de destinos urbanísticos (según planeamiento vigente) (Escala 1/2.000)

A.3 Plano de edificabilidad. Cuadro de superficies (según planeamiento vigente) (Escala 1/2.000)

A.4 Estructura de la propiedad. Proyecto de reparcelación aprobado. Fincas adjudicadas de dominio y uso público (Escala 1/2.000)

A.5 Estructura de la propiedad. Proyecto de reparcelación aprobado. Identificación cromática de Fincas adjudicadas de dominio y uso privado (Escala 1/2.000)

A.6 Estado actual (Escala 1/2.000)

A.7 Servidumbres aeronáuticas (Escala 1/10.000)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN Y TRAMITACIÓN PREVISTA.....2

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN6

3. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA8

 3.1. Modificaciones de la ordenación urbanística.....8

 3.2. Desafectación del subsuelo de parcelas dotacionales públicas 10

 3.2.1. Legislación aplicable 10

 3.2.2. Desafectación propuesta 12

 3.3. Determinaciones Normativas modificadas 13

 3.3.1. Artículo 1. Generalidades 13

 3.3.2. Artículo 6. Zonas de calificación urbanística 14

 3.3.3. Artículo 7. Régimen de usos 14

3.3.4. □ Artículo 8. Delimitación, Edificabilidad y Condiciones de la Edificación.	15
3.3.5. □ Artículo 9.1. Zona EDA.	16
3.3.6. □ Artículo 9.2. Zona TER-3.....	19
3.3.7. □ Artículo 9.4. Zona TER-RC del Plan Parcial, en relación con el 1.- NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE ORDENACIÓN TER R-C (RECREATIVO-COMERCIAL) de la Homologación.	20
3.3.8. □ Artículo 9.6. Servidumbres aeronáuticas.	23
3.3.9. □ Ficha de Planeamiento.....	24
3.3.10. □ Ficha de Gestión	26
3.3.11. □ Fichas de Zona.....	26
4. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES.....	29
5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	34
6. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN	36
6.1. Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis"	36
6.2. Documentación específica para el trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.....	36
6.3. Estudios complementarios	36
7. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	37
ANEXO I Cuadros Resumen de características	1
ANEXO II Inventario de Edificaciones Existentes.....	4
ANEXO III Estudio Acústico	8
ANEXO IV Estudio de demanda de recursos hídricos y suficiencia de los mismos ...	16
ANEXO V Estudio de Movilidad.....	21
ANEXO VI Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad	22

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MPP-P

FICHA DE PLANEAMIENTO, FICHA DE GESTIÓN Y FICHAS DE ZONA

PLANOS DE ORDENACIÓN

OP.1 Clasificación y asignación de destinos urbanísticos (MPP-P) (Escala 1/2.000)

OP.2 Edificabilidad y cuadro de superficies (MPP-P) (Escala 1/2.000)

OP-10 Desafección del subsuelo en suelos dotacionales públicos (Escala 1/ 2.000)

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Francisco J. Aibar Teruel
M^º Rosa Company Daudén
Arquitectos

Julia Pizcueta Sales
Abogada

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Con carácter previo conviene destacar que, el presente documento constituye una modificación de planeamiento de carácter pormenorizado del Plan Parcial "Fuente San Luis" de Valencia (en adelante, MPP-P). Esta modificación se realiza en un Plan Parcial definitivamente aprobado por la Generalitat Valenciana, mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha de 7 de septiembre de 2007 (BOP nº 268, de fecha 10 de noviembre de 2007). Este plan parcial se tramitó como parte de un Programa, por lo que dispone de Proyecto de Urbanización aprobado, Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) aprobado, adjudicado y en vigor. La reparcelación de los terrenos se encuentra también aprobada, estando en el momento presente en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad. En definitiva, se trata de un planeamiento susceptible de ejecutarse de forma directa e inmediata, tal y como se está desarrollando en la actualidad.

La presente modificación de ordenación pormenorizada surge por varias razones: en primer lugar, por la necesidad de modificar la ubicación de parte de un bloque residencial por su proximidad a una torre de Alta Tensión; en segundo, para adaptar una serie de puntos muy concretos de las actuales Normas Urbanísticas del Plan Parcial, con el objetivo de mejorar el diseño de los bloques residenciales y las condiciones ambientales de su localización, así como una revisión de los usos susceptibles de implantarse en las parcelas terciarias, todo ello con el objetivo de adaptar el plan a la realidad de su ejecución actual y a las circunstancias sobrevenidas desde la aprobación definitiva del Plan Parcial hoy vigente y, de este modo, viabilizar en mejores condiciones ambientales la actuación.

Destaca entre las circunstancias sobrevenidas el cambio propuesto para el uso de la parcela terciaria en la que se proyectaba un gran centro comercial unitario con una pista cubierta de esquí, proyecto que no se llevará a cabo, siendo sustituido por un proyecto flexible con implantaciones más reducidas y un programa de usos más extenso y diversificado.

Finalmente, se incorpora la desafección de determinadas porciones de suelo dotacional público para ser destinadas a aparcamiento de las parcelas residenciales colindantes, con la finalidad de dar mejor cumplimiento a la reserva

de aparcamiento de las mismas, lo que constituye también una modificación de carácter pormenorizado.

En relación a la aprobación de las modificaciones de carácter pormenorizado, son los propios ayuntamientos quienes tienen la potestad para su aprobación definitiva, de acuerdo con lo previsto en el art. 44.5 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP). La presente MPP-P, como se ha dicho, se ciñe exclusivamente a modificaciones de carácter pormenorizado y constituye un plan autónomo y completo, susceptible de ser aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia.

Con el objetivo de dar comienzo a la Evaluación Ambiental Estratégica de la MPP-P, en cumplimiento del art. 50 de la LOTUP, en fecha 18 de diciembre de 2018 se presentó a trámite una primera versión de la documentación de la propuesta de modificación nº 2 de ordenación pormenorizada del Plan Parcial "Fuente de San Luis" de Valencia.

En fecha abril de 2019 se presentó una segunda versión de dicha MPP-P, corregida de acuerdo a las indicaciones municipales, en la que, entre otras cuestiones, se suprimió toda referencia al área reparcelable propuesta en el documento anterior. En consecuencia, dicho documento sustituyó a todos los efectos al anteriormente presentado.

Como resultado del trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia, en sesión de fecha 24 de mayo de 2019, resolvió emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable del expediente E-03001-2019-000010-00 relativo a la MPP-P citada, publicándose reseña de su aprobación en el D.O.G.V. nº 8.565, de 7 de junio de 2019 (se adjunta copia del acuerdo en el anexo III de la Memoria Informativa); en concreto, en dicho acuerdo se resuelve literalmente, entre otras cuestiones, lo siguiente:

*"PRIMERO. Concluir que **la propuesta de Modificación nº 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València, presentada por la mercantil Proalival 2016, SA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente** conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP.*

*SEGUNDO. Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Modificación nº 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la Alternativa 1 descrita en el Fundamento de Derecho Quinto de este Informe, teniendo en cuenta que **en el documento urbanístico y su tramitación debe darse cumplimiento a los condicionantes establecidos en el Fundamento de Derecho Séptimo de este Informe.***

En cumplimiento del punto segundo del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de mayo de 2019, se presenta el presente documento, de fecha junio de 2019, con el objetivo de adaptarlo a los nuevos condicionantes exigidos por el Informe Ambiental y Territorial Estratégico aprobado. Se incorpora un apartado adicional al final de la memoria justificativa, en el que se detallan las modificaciones operadas derivadas del trámite de evaluación ambiental.

2. ANTECEDENTES

2.1. PLANEAMIENTO

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, publicado en el DOGV en fecha 16 de Enero de 1989 y que actualmente se encuentra en revisión.

La Homologación y el Plan Parcial de Mejora del Sector de "Suelo Urbanizable Residencial SUR Fuente de San Luis", del Plan General de Valencia, fue aprobado definitivamente por la Resolución de 7 de septiembre de 2007, del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, número 268, de 10 de noviembre de 2007, así como fue publicada la reseña de su aprobación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, número 5.663, de 19 de diciembre de 2007.

El indicado Plan Parcial fue modificado, en cuanto a su ordenación pormenorizada en virtud de la denominada "Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable 'Fuente de San Luis'" aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en virtud de acuerdo de 31 de julio de 2009, que fue publicado, junto con las Normas Urbanísticas modificadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 47, de 25 de febrero de 2010. Con posterioridad, con motivo de la corrección un error material detectado, dichas normas volvieron a publicarse en el BOP nº 135 de fecha 7 de junio de 2012, siendo la redacción actualmente vigente.

En definitiva, el planeamiento vigente actualmente en el ámbito de la actuación es el correspondiente al Plan Parcial de Mejora del Sector de "Suelo Urbanizable Residencial SUR Fuente de San Luis", junto con la modificación aprobada citada.

2.2. GESTIÓN URBANÍSTICA

El Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) correspondiente al desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector "Suelo Urbanizable

Residencial SUR Fuente de San Luis", fue aprobado y adjudicada la condición de Agente Urbanizador a la mercantil ANALYST INVIERTE 21, S.L., por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Valencia del día 30 de marzo de 2005.

Con posterioridad, se ha formalizado una FUSIÓN POR ABSORCIÓN entre las sociedades PROALIVAL 2016, S.A. y ANALYST INVIERTE 21, S.L.U. mediante escritura pública otorgada ante notario D. Ubaldo Nieto Carol en fecha 27 de diciembre de 2018 al número de su protocolo 2.494 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 16 de enero de 2019 en el Tomo 10039, hoja V-167928, pasando la primera a absorber a la segunda que desapareció del tráfico jurídico.

Tras su comunicación al Ayuntamiento de Valencia, éste acordó en Pleno de fecha 28 de febrero de 2019 quedar enterado de la citada fusión por absorción y entender a la mercantil PROALIVAL 2016, S.A subrogada en todos los derechos y obligaciones que ostentaba en su calidad de adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador la mercantil absorbida ANALYST INVIERTE 21, S.L.U.

En consecuencia, la mercantil Proalival 2016, S.A., es quien presenta esta nueva versión corregida del documento inicialmente presentado en diciembre de 2018.

Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el día 27 de Julio de 2012, se acordó la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución del Sector Suelo Urbanizable y Residencial Sur "Fuente de San Luis", estando en el momento presente en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos del Plan Parcial "Fuente San Luis" se encuentran situados al Sur del término municipal de Valencia, en un sector de suelo urbanizable delimitado por el Plan General, el cual, constituye el ámbito de la presente MPP-P. A continuación, se describen sus lindes:

- Norte: con Red Primaria GTR-2 (Sistema General de Transporte Red Ferroviaria) de la Fuente de San Luis y línea férrea en dirección a la estación de la Fuente de San Luis.
- Sur: Autovía V-30, Sistema General Red Viaria Metropolitana (GRV-2).
- Este: Avenida de Ausias March, Sistema General Red Viaria Interdistrital (GRV- 3).
- Oeste: Sistema General de Transporte Red Ferroviaria (GTR-2), que contiene el nudo de líneas férreas que distribuye el tráfico ferroviario hacia la estación del Norte y la estación de la Fuente de San Luis.

La total superficie ordenada por el Plan Parcial asciende a 422.849,92 m², en coincidencia con la superficie computable del Sector.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

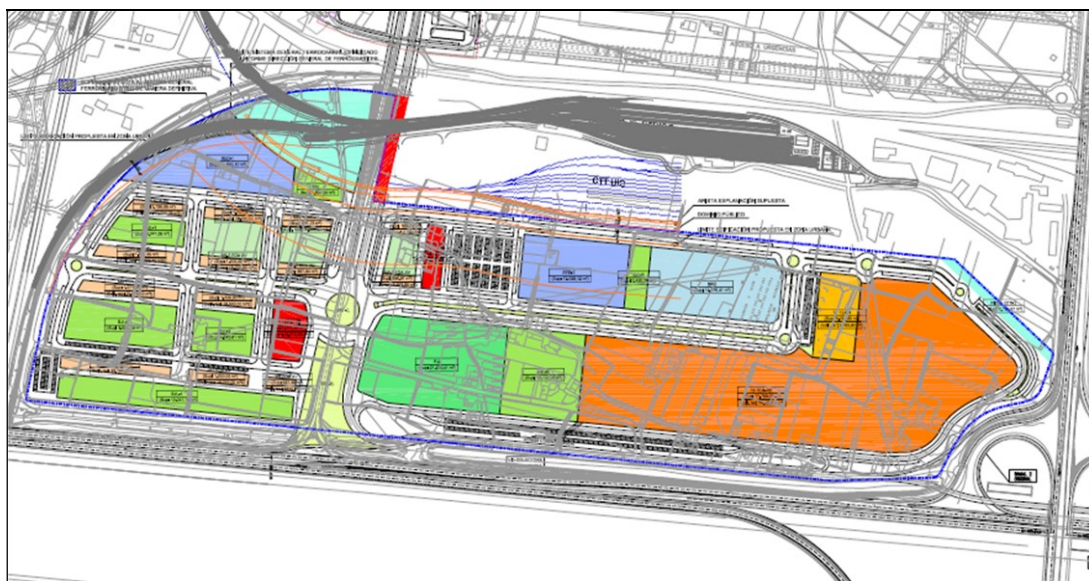
4.1. Ordenación urbanística

La ordenación urbanística pormenorizada vigente en el sector "Fuente San Luis", tal y como se ha señalado, quedó establecida en virtud de la "Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable 'Fuente de San Luis'" aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en virtud de acuerdo de 31 de julio de 2009.

Dicha ordenación pormenorizada se recoge gráficamente en los planos de información A.2 y A.3 de la presente MPP-P, en los que respectivamente se incorporan los planos OP-1 "Clasificación y asignación de destinos urbanísticos" y OP-2 "Edificabilidad y cuadro de superficies", siendo su contenido prácticamente idéntico, salvo que en el segundo se incorporan las edificabilidades correspondientes a cada parcela; siendo la ordenación urbanística tomada como base para la presente MPP-P.

Como criterio general en los nuevos planos de ordenación se ha mantenido la numeración de los planos originales del Plan Parcial aprobado, respecto a los cuales, la presente MPP-P los anula y sustituye.

En definitiva, la documentación gráfica descriptiva de la ordenación urbanística que se toma como base para la presente MPP-P, es la aprobada en la Modificación nº 1 del Plan Parcial. A continuación, se incorpora una imagen del plano de calificación de usos:



Ordenación urbanística vigente

4.2. Normativa urbanística vigente

La normativa urbanística del Plan Parcial, tal y como se ha señalado en los antecedentes, ha sufrido una modificación con posterioridad a su aprobación autonómica definitiva, siendo la actualmente vigente la recogida en la "Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable 'Fuente de San Luis'", aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en virtud de acuerdo de 31 de julio de 2009, que fue publicado, junto con las Normas Urbanísticas modificadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 47, de 25 de febrero de 2010. Con posterioridad, con motivo de la corrección un error material detectado, dichas normas volvieron a publicarse en el BOP nº 135 de fecha 7 de junio de 2012, siendo la redacción actualmente vigente.

La Homologación del Sector incorporó una nueva zona de ordenación terciaria denominada Terciario Recreativo-Comercial (TER-RC) y definió unas normas urbanísticas para la misma, dadas las características específicas y singulares del edificio que se preveía ubicar en la gran parcela terciaria T-3 (Pista de esquí en recinto cerrado).

Dicha normativa se transcribe de forma completa y literal en el Anexo I de la presente memoria informativa, con el objetivo de poder establecer la comparación con las Normas Urbanísticas modificadas propuestas en la presente MPP-P.

5. ESTADO ACTUAL

La presente modificación del Plan Parcial afecta muy limitadamente a la ordenación de dos zonas concretas del mismo, cuyas características son análogas a los del conjunto de terrenos del Plan Parcial. En consecuencia, a título informativo se describe en este apartado el estado actual de los terrenos del Plan Parcial.

Al respecto, cabe señalar que desde el inicio del desarrollo de la actuación (hace más de 11 años), no ha habido grandes variaciones en cuanto al estado de los terrenos, si bien, cabe reseñar que se ha producido un gradual proceso de abandono de los usos agrícolas tradicionales y la ocupación ilegal de las edificaciones rurales vinculadas a los mismos. Se incorpora plano de información A.6 Estado Actual, en el que se incorpora el límite del Sector sobre la fotografía aérea del ámbito actual.

5.1. Características naturales del territorio

El ámbito territorial afectado por el Plan Parcial está constituido por una superficie de forma prácticamente rectangular, con un lado mayor de unos 1.350 m, de dirección E-O y un lado menor, con dirección N-S, de 300 metros aproximadamente, que se amplían hasta 450 metros en la zona Oeste, donde la

superficie de la ordenación se ajusta al trazado de las líneas férreas con las que limita.

Superficie y topografía del Sector

La superficie de esta actuación comprende una extensión de 422.849,92 m², según se puede comprobar en los planos de Información.

Las condiciones naturales de la orografía del terreno están graficadas en el correspondiente plano de información topográfico donde se aprecia un diferencial reducido entre las cotas, lo que indica una orografía del terreno suave y llano.

Se ha realizado un vuelo fotogramétrico en el que se puede apreciar la planicie de la zona de actuación a escala 1/1.000. La cota media del terreno está entorno a los 10,00 m en la zona oeste y 5,50 m en la este, en coordenadas universales U.T.M.

Los terrenos en donde se ubican las obras tienen una diferencia de cotas máxima de 4,50 m, el punto más bajo se encuentra al sureste del sector con una cota de 5,51 m (Colindando con la Pista de Silla) y el más alto con una cota de 11,23 m en el oeste del sector (camino existente en paso inferior bajo vías RENFE).

5.2. Infraestructuras existentes

Actualmente existen los siguientes elementos en el área:

- Campos de cultivo de hortalizas y una red de acequias de riego. Toda el área objeto de la ordenación se encuentra en la actualidad dividida en parcelas irregulares destinadas a uso agrícola con sus correspondientes redes de acequias y casas de labranza (incluso casas de viviendas de escasa volumetría).
- El sector queda atravesado por la Carretera de Malilla y otros caminos pavimentados donde se hallan instaladas luminarias de tipo viario con cableado aéreo.
- Subestación eléctrica "Fuente San Luis", desde donde parten líneas aéreas de alta tensión (66, 132 y 220 kV) que cruzan el sector.
- Numerosas líneas aéreas de media tensión, con inicio en la subestación eléctrica "Fuente San Luis".
- Red aérea de acometidas de telefonía por la Carretera de Malilla y otros caminos pavimentados.

- Dos grandes colectores de aguas pluviales, procedentes del norte del sector y que desaguan al azarbe situado al sur del mismo. Asimismo, existe una acequia de importante envergadura que afecta a la zona de actuación situada al norte.

En la zona también existen numerosos cerramientos de parcelas, tanto metálicos como de obra de fábrica, y vallas publicitarias de grandes dimensiones soportados por las correspondientes celosías metálicas.

Para la ejecución de los trabajos de urbanización se prevé la demolición, retirada o traslado de los elementos anteriores. Por parte de IBERDROLA se ejecutó una nueva subestación eléctrica, compactando y modificando las instalaciones previas.

Cruzan el sector dos grandes colectores de aguas pluviales que funcionan como aliviaderos del Colector Sur de la Ciudad de Valencia, trazados por los viales o las zonas verdes. La demolición de las diferentes edificaciones, acequias, muros y vallas publicitarias se realizará por empuje o por impacto para su posterior carga a camión, estando totalmente prohibido la demolición mediante explosivos.

Las actividades que actualmente funcionen en el ámbito, previamente a la demolición del área, se propone una desconexión o anulación completa de todos los servicios incluidos, tales como abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, etc.

5.2.1. Edificaciones existentes

De acuerdo con el artículo 40 de la LOTUP, resulta necesario incorporar como parte de la documentación sin eficacia normativa del Plan Parcial, el denominado "Inventario de edificaciones existentes"; en consecuencia, se incorpora como Anexo al final del presente documento, al cual nos remitimos para mayor información y detalle.

5.3. Instalaciones existentes

En el *Plano I.4. Infraestructuras existentes* de los planos de información del vigente Plan Parcial aprobado, se reflejaban las infraestructuras existentes en el ámbito de actuación y su entorno próximo. De las informaciones recibidas y tras el análisis de los datos obtenidos a pie de campo, las instalaciones existentes en la actualidad son las siguientes:

Saneamiento.-

Al norte del ámbito y de la línea de ferrocarril existente (Estación del Norte - Fuente San Luis), existe el Colector Sur de la Ciudad de Valencia, el cual transporta aguas pluviales y residuales (red unitaria) en dirección y sentido oeste - este. Desde esta infraestructura se han realizado dos aliviaderos de aguas pluviales que permiten la

evacuación hasta el azarbe existente en paralelo a la carretera V-30, de los caudales de pluviales cuando se producen precipitaciones intensas. Estos dos aliviaderos cruzan el sector, y en la actualidad ya se han realizado los desvíos necesarios para que sus trazados sean por los viales o las zonas verdes (suelo público).

Electricidad.-

Actualmente existen Líneas Aéreas de Media Tensión (20 kV) y Alta Tensión (66, 132 y 220 kV) que conectan con la Subestación Eléctrica "Fuente San Luis", cruzando el ámbito del sector. En la zona también existen Líneas Aéreas de Baja Tensión, de la Cooperativa de Castellar, que alimentan a algunas edificaciones existentes.

Agua Potable.-

Actualmente existe una tubería de hormigón de diámetro 800 mm. que cruza el ámbito del sector. La red de abastecimiento proyectada conectará en dos puntos con dicha tubería.

Red de Riego.-

Existe una red de acequias de riego que alimentan los distintos terrenos de cultivo, siendo el riego a manta el sistema más extendido en la zona.

Para el riego de las zonas verdes se prevé la conexión de la red de riego que alimenta la zona de actuación con la tubería que viene de la Avenida Ausias March.

Red de Gas.-

Dentro de los límites de actuación no existe ninguna canalización de este tipo que se tenga que desmontar o se pueda utilizar para continuar con la red de gas.

Sí existe red de gas en las proximidades de la zona de actuación. Por esta razón se deberá conectar con esta red existente para poder suministrar gas a la nueva zona.

Telefonía.-

Telefónica cuenta con instalaciones para dar servicio a las edificaciones actuales.

El reflejo gráfico del estado actual de la zona afectada por la Modificación puede observarse en el reportaje fotográfico recogido en el Anexo I de la presente Modificación y en el Plano A.8 *Estado Actual* de los planos de información de la misma.

ANEXO I: NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

Normas Urbanísticas de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector "Fuente San Luis"

TÍTULO I - NORMATIVA GENERAL**Art. 1. Generalidades**

Serán de aplicación dentro del ámbito definido por el Plan Parcial en lo que no se halle expresamente determinado por éste en su ordenación y en sus Normas Urbanísticas Particulares las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y de la Homologación del Sector "Fuente San Luis", para cada una de las zonas de calificación urbanística definidas en el presente Plan Parcial, con las siguientes particularidades:

TÍTULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Art. 2. Calificación de suelo**

La calificación del suelo es la que se detalla en el Plano OP-1 y OP-2 de los Planos de Ordenación Pormenorizada. En ellos se recogen las zonas de calificación urbanística determinadas en la Homologación de acuerdo a la nomenclatura del Plan General de Valencia.

Art. 3. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

El Sector Fuente San Luis, se desarrollará en una única unidad de ejecución que queda delimitada en el plano 3 de la Serie de planos de Ordenación Pormenorizada.

Art. 4. Parcelaciones

El Sector FUENTE DE SAN LUIS de suelo urbanizable residencial podrá ser parcelado, de acuerdo con el art. 21 LRAU, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, donde constará pormenorizadamente en planos, o normativamente, la aplicación de los siguientes principios:

- *Que las parcelas resultantes puedan adquirir, sin ningún género de dudas, todos los derechos que les confiere el planeamiento en vigor.*
- *Que cumpla la condición de parcela mínima establecida en estas Normas Urbanísticas.*

Art. 4bis. Coeficientes correctores

El proyecto de Reparcelación fijará los coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones, ya sea por localización, uso o tipología edificatoria.

En particular, el Proyecto de Reparcelación, con referencia al momento de su sometimiento a información pública, fijará coeficientes correctores para la homogeneización de aquellos usos urbanísticos previstos en este Plan Parcial que puedan dar lugar, en su caso, a rendimientos económicos diferentes entre sí, como son los usos que a continuación se relacionan, debiendo a tal efecto el Proyecto de Reparcelación ratificar, recalcular o establecer los coeficientes correctores definitivos que proceda:

RL : Vivienda en Régimen Libre

VPP : Vivienda en Régimen de Protección Pública

TER 3.1 : Enclave Terciario

TER 3.2 : Enclave Terciario

TER 4 : Terciario de baja densidad

TER RC : Terciario Recreativo- Comercial

Art. 5. Proyectos de Urbanización

La ejecución de las obras de viales, infraestructuras técnicas y demás instalaciones establecidas en el planeamiento aprobado se realizará mediante un Proyecto de Urbanización, donde se justificarán las pendientes de los viales necesarias para la correcta evacuación de las aguas pluviales y, además, deberá definir las conexiones con las infraestructuras previstas, así como un proyecto de obras de reparación y reposición de todas las obras, infraestructuras y servicios públicos que queden afectados por las obras principales.

TÍTULO III - ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo Primero
Generalidades

Art. 6. Zonas de calificación urbanística.

Las zonas de calificación urbanística de aprovechamiento privado del presente plan parcial son las siguientes:

EDA, TER-3, TER-4 y TER-RC. Esta última zona de ordenación según la definición y contenido dado en la homologación del PGOU de Valencia Sector "Fuente San Luis".

Y las zonas de Sistemas Generales y Sistemas Locales definidas por el PGOU de Valencia:

GRV-3 correspondiente al suelo PRV

GTR-2 correspondiente al suelo PID-2

GEL-2 correspondiente al suelo PJL

EL correspondiente al suelo SJL

SP-1 correspondiente al suelo SRD

EC correspondiente al suelo SED

IS correspondiente al suelo SID

La denominación EL, Espacio Libre privado corresponde a un uso específico dentro de la calificación EDA.*

Art. 7. Régimen de usos.

El régimen de usos aplicables a las distintas zonas de calificación urbanística son:

Zona de Calificación Urbanística: EDA

Uso Global: Residencial

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

Zona de Calificación Urbanística: TER-3

Uso Global: Terciario

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

Zona de Calificación Urbanística: TER-4

Uso Global: Terciario

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, excepto el uso dotacional DIN-2, que pasa a ser compatible, con el fin de permitir el uso específico de subestación eléctrica.

Zona de Calificación Urbanística: TER-RC

Uso Global: Terciario

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas de la Homologación del PGOU de Valencia del Sector "Fuente San Luis"

El régimen de usos aplicables a los suelos dotacionales públicos de Red Primaria (Sistemas Generales en PGOU Valencia) y a los suelos dotacionales públicos de la red secundaria (Sistemas Locales en PGOU Valencia) es el que definen las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

Art 8. Delimitación, Edificabilidad y Condiciones de la Edificación.

Las distintas zonas de calificación se encuentran delimitadas y grafiadas en los planos de ordenación, así como la edificabilidad asignada a cada manzana.

La superficie y edificabilidad es la determinada para cada manzana en función de la superficie en planta y del número de alturas.

MANZANA Y CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD
M1 EDA	1.156,95 m ² s	XV	17.354,25 m ² t
M2 EDA	1.722,25 m ² s	XV	25.833,75 m ² t
M3 EDA	1.971,54 m ² s	XV	29.573,10 m ² t
M4 EDA	2.209,60 m ² s	XV	33.144,00 m ² t
M5.1 EDA	1.200,00 m ² s	XV	18.000,00 m ² t
M5.2 EDA	1.200,00 m ² s	XV	18.000,00 m ² t
M6 EDA	1.200,00 m ² s	XV	18.000,00 m ² t
M7 EDA	1.200,00 m ² s	XV	18.000,00 m ² t
M8 EDA	587,39 m ² s	XV	8.810,85 m ² t
M9.1 EDA	997,73 m ² s	XV	14.965,95 m ² t
M9.2 EDA	867,83 m ² s	XV	13.017,45 m ² t
M10.1 EDA	526,42 m ² s	XV	7.896,30 m ² t
M10.2 EDA	656,91 m ² s	XV	9.853,65 m ² t
TOTAL EDA	15.496,62 m²s		232.449,30 m²t
T-1 "TER-3"	3.516,28 m ² s	VII	24.613,95 m ² t
T-2 "TER-3"	2.063,83 m ² s	IV	8.255,32 m ² t
T-3 "TER R-C"	77.759,07 m ² s		74.259,00 m ² t
T-4 "TER-4"	6.234,80 m ² s		2.493,92 m ² t
TOTAL TER	89.573,98 m²s		109.622,19 m²t

Art. 9.1. Zona EDA.

En la zona calificada como Edificación Abierta (EDA) serán de aplicación por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Cuarto: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zona de Edificación Abierta (EDA).

Ámbito: La zona de edificación abierta está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Las manzanas de uso residencial con esta calificación podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.15 y 6.25.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, así como con sujeción a lo establecido para la zona EDA en las citadas normas. El número máximo de alturas será de XV. Expresamente las manzanas M5, M9 y M10 podrán establecer mediante Estudios de detalle una diferente configuración de la superficie edificable con calificación EDA dentro del conjunto de la manzana, siempre respetando la edificabilidad prevista a cada manzana y el número de alturas máximo de XV.

Art. 9.2. Zona TER-3.

En la zona calificada como TER-3 serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Sexto, Sección 4ª: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zona de Terciario.

Subzona Enclave Terciario (TER-3).

Los accesos rodados a las parcelas terciarias mayores de 12.000m² de techo susceptibles de generar tráfico intenso, no podrán ubicarse en las fachadas recayentes a la red primaria que comunica el Bulevar Sur con la V-30 y en ningún caso se producirán accesos rodados a las parcelas terciarias desde la rotonda de este viario.

En el ámbito de las manzanas T-1 y T-2 podrán redactarse estudio de detalle, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU, en su artículo 6.48.4 h)

El número máximo de alturas viene indicado en la ficha de zona.

Art. 9.3. Zona TER-4.

En la zona calificada como TER-4 serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Sexto, Sección 5ª: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zona de Terciario.

Subzona Terciario de Baja densidad (TER-4).

Art. 9.4. Zona TER-RC.

En la zona calificada como TER-RC serán de aplicación las Normas Urbanísticas de la Homologación del PGOU de Valencia Sector "Fuente San Luis".

Art. 9.5. Zonas de Sistemas Generales y Sistemas Locales.

En las zonas calificadas como Red Primaria, Sistemas Generales del PGOU de Valencia, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Décimo: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales.

Y en las zonas calificadas como red secundaria serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Undécimo: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Los sistemas locales.

Normas Urbanísticas Zona de Ordenación Urbanística Terciaria R-C (Homologación del PGO de Valencia Sector "Fuente San Luis")

1.- NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE ORDENACIÓN TER R-C (RECREATIVO - COMERCIAL).

Dadas las características específicas y singulares del edificio a ubicar en la parcela T-3, se desarrollan a continuación las normas urbanísticas de la nueva zona de ordenación prevista para esta manzana.

1. DEFINICIÓN

Se constituye la presente calificación para regular una sub-zona terciaria cuyo carácter específico consiste en la coexistencia de los usos terciarios que con carácter general se establecen en el Capítulo VI de las normas urbanísticas del Plan General y la actividad deportiva y recreativa asociada a la práctica del esquí en recinto cerrado y climatizado.

Las servidumbres que conlleva la disposición de un complejo de estar característico y su relación con los demás usos son las que hacen imprescindible la regulación contenida en este apartado.

Dentro de esta subzona se distinguen dos áreas: Recreativa-Comercial y Complejo Pista de Nieve.

2. ÁMBITO

Se ciñe estrictamente y exclusivamente a la totalidad de la manzana denominada como T-3 en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

3. USOS

Los usos autorizados son:

1. Todos los que con carácter general se autorizan para la calificación TER-3 en la normativa urbanística del Plan General.

2. Específicamente el uso dotacional deportivo (Dep) destinado a la práctica del esquí y actividades asociadas en recinto cerrado y climatizado, que en lo sucesivo denominaremos (Depn)

4. CONDICIONES de la PARCELA y de la EDIFICACIÓN

Se establece las siguientes condiciones específicas.

4.1. Condición de la parcela

La parcela señalada con esta zona de ordenación urbanística, T-3, abarca la totalidad de la manzana, siendo este su ámbito mínimo e indivisible.

4.2. *Parámetros de emplazamiento*

- *Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.*
- *No se establece ningún retranqueo mínimo a las alineaciones exteriores.*
- *Las alineaciones interiores no vinculantes que figuran en la normativa gráfica anexa podrán modificarse en el proyecto sin que ello suponga incremento de la edificabilidad total.*

5. *CONDICIONES VOLUMEN y FORMA de la EDIFICACIÓN*

5.1. *La edificación deberá concretarse necesariamente en un proyecto unitario para la totalidad de la parcela.*

5.2. *Las alturas máximas de cornisas son las señaladas en los esquemas gráficos adjuntos a estas normas que quedan resumidos de la siguiente manera:*

- *Altura máxima de cornisa general, 29,60m*
- *Altura máxima de cornisa para las áreas de uso Depn 52,00m*

La altura máxima libre de planta para los espacios del uso Depn será de 15m.

5.3. *Número plantas*

El número máximo de plantas, incluida la baja, sobre rasante será de 5.

Las alturas de plantas resultantes para cada área (de proyecto) de la edificación podrán variar libremente debiendo cumplir, en todo caso, las alturas mínimas establecidas en el Plan General y las máximas aquí señaladas.

5.4. *Sótanos y Semisótanos*

1. *Se podrán disponer ocupando la totalidad de la parcela.*
2. *El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a más de 4 metros por debajo de la cota de referencia.*
3. *Asimismo la cota inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 m ni a menos de 0,80 m por encima de la cota de referencia.*

5.5. *Espacios de Circulación*

Los pasillos generales de circulación de público tendrán una anchura mínima libre de paso de 3m, una altura libre mínima de 3,50m y su superficie construida resultará computable al 50% de su extensión.

5.6. Areas de Uso Depn

Se establecen dentro de esta áreas dos tipos de superficies:

- a. Las destinadas específicamente a la práctica del esquí y practicas asociadas en un recinto único cerrado y climatizado (zona fría). En estos áreas se computará 1m² por cada 10m² de superficie medida en proyección horizontal.*
- b. El resto de espacios complementarios y necesarios, es decir espacios de recepción, vestuarios y aseos, almacenes de material, oficinas y locales técnicos de maquinaria y demás elementos complementarios al funcionamiento del Complejo. Estas áreas computarán con arreglo a lo establecido en las normas urbanísticas con carácter general.*

ANEXO II

Ficha de Planeamiento, ficha de gestión y fichas de zona

FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	NÚMERO
URBANIZABLE	FUENTE SAN LUIS	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.		CÓDIGO.
EDA , TER-3, TER-4 Y TER-RC		
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	EDIFICABILIDAD BRUTA	INDICE DE EDIFICABILIDAD
422.849,92 m2	342.071,49 m2 de techo.	0,8090
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR		
422.849,92 m2		

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 232.449,30 m² de techo.

EDIFICABILIDAD Terciaria: 109.622,19 m² de techo.

NÚMERO DE VIVIENDAS: 1.970

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial plurifamiliar.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
EDA Bloque lineal según determinaciones del PGOU Valencia.		
TER-3 según determinaciones del PGOU Valencia		
TER-4 según determinaciones del PGOU Valencia		
TER R-C según nueva normativa creada por la Homologación.		

FICHA DE GESTION	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR
U.E.-1	FUENTE SAN LUIS
ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TIPO
AR – 1	0,8090
GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN
INDIRECTA. Programa de Actuación Integrada	Art 33.6 LRAU. Los Programas de Actuación Integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.
CONDICIONES	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Serán las establecidas en las condiciones de integración y conexión.	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<p>Deberá desmontar y desviar todas las líneas eléctricas aéreas existentes en el sector.</p> <p>Deberá ejecutarse e acceso desde la N-335 de acuerdo al informe del Ministerio de Fomento.</p> <p>Se ejecutará un vial de conexión, puente sobre vías férreas, con una sección de 40 metros, de forma que tenga capacidad para disponer de tres carriles en cada dirección, uno de ellos destinado al transporte público, tranvía central, carril bici y aceras, con los necesarios elementos de protección y mediana de separación de tráfico rodado. Se cederán gratuitamente al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia los suelos de red primaria, debidamente urbanizada la red viaria del sector.</p>	

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-3			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.		CÓDIGO	
TERCIARIO-3 según PGOU Valencia		TER-3	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	Número de alturas
T-1	3.516,28 m2	24.613,95 m2 techo.	VII
T-2	2.063,83 m2	8.255,32 m2 techo.	IV
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
TERCIARIO	Art. 6.44 NNUU PGOU Valencia y uso residencial en cualquiera de sus tipos.	RESTANTES USOS	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ÁMBITO		
ESTUDIOS DE DETALLE según art. 2.15 y art. 6.48.4.h NNUU PGOU Valencia	UNIDAD URBANA COMPLETA		
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
Art. 6.48 NNNN PGOU Valencia	Art. 6.48 NNNN PGOU Valencia	T-1	7 plantas
		T-2	4 plantas

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-4			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.		CÓDIGO	
TERCIARIO-4 según PGOU Valencia		TER-4	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCARIA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
T-4	6.234,80 m2	2.493,92 m2 techo.	0,4
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
TERCIARIO	Uso residencial en cualquiera de sus tipos y los incluidos en el Art. 6.49 NNUU PGOU Valencia, excepto DIN-2 .	DIN-2 RESTANTES USOS	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ÁMBITO		
ESTUDIOS DE DETALLE según art. 2.15 y art. 6.49 NNUU PGOU Valencia	UNIDAD URBANA COMPLETA		
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA		
Art. 6.49 NNNN PGOU Valencia	Art. 6.49 NNNN PGOU Valencia		

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-RC.			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.		CÓDIGO	
TERCIARIO-RC según HOMOLOGACIÓN PGOU Valencia Sector "Fuente San Luis"		TER-RC	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCARIA	
T-3	77.759 m2	74.259 m2 techo.	
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
Según normativa RC Homologación	Según normativa RC Homologación	Según normativa RC Homologación	
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
Según normativa RC Homologación	Según normativa RC Homologación	Según normativa RC Homologación	

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN EDA			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.			CÓDIGO
EDIFICACIÓN ABIERTA			EDA
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	NÚMERO DE ALTURAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
M1 EDA	1.156,95 m ² s	XV	17.354,25 m ² t
M2 EDA	1.722,25 m ² s	XV	25.833,75 m ² t
M3 EDA	1.971,54 m ² s	XV	29.573,10 m ² t
M4 EDA	2.209,60 m ² s	XV	33.144,00 m ² t
M5.1 EDA	1.200,00 m ² s	XV	18.000,00 m ² t
M5.2 EDA	1.200,00 m ² s	XV	18.000,00 m ² t
M6 EDA	1.200,00 m ² s	XV	18.000,00 m ² t
M7 EDA	1.200,00 m ² s	XV	18.000,00 m ² t
M8 EDA	587,39 m ² s	XV	8.810,85 m ² t
M9.1 EDA	997,73 m ² s	XV	14.965,95 m ² t
M9.2 EDA	867,83 m ² s	XV	13.017,45 m ² t
M10.1 EDA	526,42 m ² s	XV	7.896,30 m ² t
M10.2 EDA	656,91 m ² s	XV	9.853,65 m ² t
TOTAL EDA	15.496,62 m²s		232.449,30 m²t
T-1 "TER-3"	3.516,28 m ² s	VII	24.613,95 m ² t
T-2 "TER-3"	2.063,83 m ² s	IV	8.255,32 m ² t
T-3 "TER R-C"	77.759,07 m ² s		74.259,00 m ² t
T-4 "TER-4"	6.234,80 m ² s		2.493,92 m ² t
TOTAL TER	89.573,98 m²s		109.622,19 m²t
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	Art. 6.23 NNUU PGOU Valencia	RESTANTES USOS	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ÁMBITO		
ESTUDIOS DE DETALLE según art. 2.15 y 6.25.10 NNUU PGOU Valencia	UNIDAD URBANA COMPLETA		
CONDICIONES PARTICULARES			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
Bloque lineal			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
Art. 6.25 NNNN PGOU Valencia	Art. 6.24 NNNN PGOU Valencia	XV	

ANEXO III

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia
de 24 de mayo de 2019



N. Eixida <i>N. Salida</i>	00128-2019-092378	Destinatari(ària) / Destinatario(a)
Data <i>Fecha</i>	27/05/2019	JUAN ANTONIO PILES FRANCO
Expedient <i>Expediente</i>	E-03001-2019-000010-00	CL/ RONDA GUGLIELMO MARCONI, 11 46980, PATERNA (VALÈNCIA)
Servici <i>Servicio</i>	SERVICIO DE PLANEAMIENTO	EN REPRESENTACIÓN DE
Secció <i>Sección</i>	ADMINISTRATIVA	PROALIVAL 2016 S.A.
ASSUMPTE <i>ASUNTO</i>	ACUERDO APROBACIÓN EATE MOD.2 P.P.FTE SAN LUIS	

La Junta de Gobierno Local en la sesión que celebró el pasado día 24 de mayo de 2019, adoptó el acuerdo que se transcribe a continuación:

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 18/12/18 (NRE: 00113 2018 042305) la mercantil Analyst Invierte 21, SLU, solicita que se inicien los trámites necesarios para aprobar la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis, acompañada del Documento Inicial Estratégico y borrador del documento de modificación.

SEGUNDO. Posteriormente, el 03/04/19 (NRE: 00113 2019 009523), la mercantil Proalival 2016, SA, pone en conocimiento de la Administración municipal la formalización de la fusión por absorción entre las sociedades Proalival 2016, SA, y Analyst Invierte 21, SLU, mediante escritura pública de 27/12/18 otorgada ante el notario D. Ubaldo Nieto Carol e inscrita en el Registro Mercantil de València el 16/01/19 en el tomo 10039, hoja V-167928, pasando la primera a absorber a la segunda, acordando el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2019, quedar enterado de la citada fusión por absorción y entender a la mercantil Proalival 2016, SA, subrogada en todos los derechos y obligaciones que ostentaba en calidad de adjudicataria de la condición de agente urbanizador la mercantil absorbida Analyst Invierte 21, SLU. Acompañando al escrito referido anteriormente, se adjunta nueva documentación técnica que rectifica la documentación anterior teniendo en cuenta las indicaciones municipales al respecto.

TERCERO. Emitido informe por el Servicio de Planeamiento el 08/04/2019, en el que se informa que se entiende suficiente la documentación presentada para la tramitación de su evaluación ambiental estratégica, mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de 08/04/19 se inicia el procedimiento ambiental previsto en los artículos 50 y siguientes de la LOTUP.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/05/2019	ACCVCA-120	5521747975380657334



CUARTO. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de abril de 2019, se acuerda someter la documentación presentada a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

QUINTO. En el expediente, obran los siguientes informes:

- Informe del Servicio de Energías Renovables y Cambio Climático, de fecha 23 de abril de 2019, en el que consideran que no va a haber efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.

- Informe del Servicio de Calidad y Análisis Ambiental, Contaminación Acústica y Playas, de fecha 26 de abril de 2019, concluyendo lo siguiente: ...' En lo que respecta a la modificación 1) de traslado de ubicación del bloque residencial de la parcela M4, próxima a la V-30, hacia la zona interior central del ámbito de actuación conformando las parcelas M11 y M12 de nueva creación, se observa que en la actualidad los niveles sonoros registrados en el Mapa de Ruido no cumplen los objetivos de calidad para el periodo noche en área residencial (al igual que se muestra en los planos presentados en el anexo III Estudio Acústico de la Memoria justificativa), sino que son superiores, por lo que se ha de tener en consideración este hecho ante la futura edificabilidad y garantizar los objetivos.

En cuanto a la modificación 2) de la gran parcela terciaria TER-RC se observa que el perímetro sur-este de la parcela supera los niveles de 65 dBA establecidos para el periodo día. Por otra parte, ante la posibilidad de que se permita el uso residencial comunitario en dicha parcela se ha de tener en cuenta que el uso predominante es terciario, lo que implica la existencia de unos niveles sonoros ambientales más elevados que los correspondientes a zona de uso predominante residencial lo que puede crear un grado de incompatibilidad si no se adoptan las medidas correctoras adecuadas'.

- Informe del Servicio de Movilidad Sostenible, de fecha 16/05/19, señalando lo siguiente:

...'Con respecto al desplazamiento de un bloque residencial por la proximidad de una torre de alta tensión al sur del sector, generando dos nuevas manzanas en una posición central, informan que no existe inconveniente, si bien será necesario adaptar la planta viaria, base del proyecto de urbanización, y que deberá garantizarse la continuidad peatonal en el diseño de las zonas de aparcamiento que lindan con los ámbitos modificados.

En cuanto a la propuesta de desafeción del subsuelo donde se situarán los aparcamientos subterráneos, informan que no existe inconveniente siempre que las rampas de acceso se dispongan bajo la zona edificable privada sin ocupar espacios libres o viarios.

En cuanto a la posibilidad de dejar abierta la planta baja de los bloques residenciales como acceso a un espacio libre público o privado, se debe tener en cuenta las necesidades de accesibilidad a los espacios libres públicos o privados'.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/05/2019	ACCVCA-120	5521747975380657334



- Informe de la Autoridad Portuaria de València, de 09/05/19, que señala lo siguiente: ...'el desarrollo del Plan Parcial propuesto, debe ejecutar los accesos al sector residencial desde la V-30 (al ser ésta el único acceso para vehículos pesados al Puerto de València), tal y como contempla el anteproyecto de la Demarcación de Carreteras, y compatibilizarse con el futuro desarrollo de la terminal intermodal y logística 'Fuente San Luis' y los accesos a la misma, de modo que se mejore la capacidad y funcionalidad de la V-30'.

- Informe del Servicio de Jardines de 20/05/19, que si bien considera conforme la modificación de planeamiento propuesta, indica que en la fase de obras, se debe tener en cuenta lo siguiente:

a) Dado que en la fotografía aérea se observa alguna vegetación en parte de la superficie afectada, debería hacerse un estudio pormenorizado de dicha vegetación, ficha de arbolado, arbustos, etc, tanto de los que se mantienen como de los que se pretende eliminar para, en su caso, plantear la solución para cada ejemplar arbóreo o arbustivo afectado.

b) Previo al inicio de las obras deberá proteger los árboles a mantener instalando un vallado de tablones, paneles o aislantes de una altura no inferior a 3,00 metros. Si solo debe protegerse el tronco, la protección se realizará colocando un tubo corrugado de PVC alrededor de éste, sin contacto directo con la corteza para evitar posibles heridas. La protección se retirará al terminar los trabajos.

c) Si fuera necesaria la desafección de algún árbol de los existentes, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal de tala o trasplante por escrito y en el Registro de Entrada municipal'.

A los antecedentes de hecho descritos, le siguen los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resulta de aplicación la siguiente legislación:

- La Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- 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 (en adelante, TRLSRU).

- La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/05/2019	ACCVCA-120	5521747975380657334



- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL).

- El Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).

- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Demás normativa sectorial de aplicación.

SEGUNDO. El objeto de la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis consiste en:

- Desplazar parte de un bloque residencial dado su proximidad a una torre de alta tensión ubicada al Sur del Sector, lo que supondría un perjuicio visual y paisajístico para las viviendas recayentes a dicha torre. Con ello se generan dos nuevas manzanas ubicadas en una posición central en el Sector. Se mantiene la edificabilidad total del Sector.

- Modificar las Normas Urbanísticas respecto de la gran parcela terciaria existente en el Sector, dado que ya no se va a desarrollar el centro comercial previsto inicialmente sustituyéndose por un complejo terciario multiusos.

- Modificar las Normas Urbanísticas respecto a varias cuestiones relativas al conjunto de edificios residenciales privados.

- Proponer la desafectación de determinadas porciones de subsuelo donde se situarán los aparcamientos subterráneos de las distintas parcelas edificables.

TERCERO. La modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis afecta muy limitadamente a la ordenación de dos zonas concretas del citado Plan Parcial.

CUARTO. En cuanto al contenido y alcance del Documento Inicial Estratégico (DIE), el mismo incluye la legislación de referencia y las normas que inciden a nivel estatal y autonómico.

El DIE también describe el marco general de la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València. A su vez, se realiza una caracterización previa del medio ambiente, realizando un diagnóstico de la situación actual del medio ambiente y del territorio del entorno en el que se localiza la propuesta de intervención, siendo el mismo un medio ambiente urbano completamente consolidado de uso intensivo, y totalmente antropizado.

QUINTO. En la documentación presentada, se estudian las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: que supone no realizar modificación alguna, lo que supondría que un bloque residencial se encontraría excesivamente cercano a una torre de alta tensión y no se calificaría como bien patrimonial parte del subsuelo dotacional público con las parcelas residenciales, impidiendo el cumplimiento de las reservas de aparcamiento vinculadas a la edificación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/05/2019	ACCVCA-120	5521747975380657334



- Alternativa 1: que propone el desplazamiento de parte del bloque residencial cercano a la torre de alta tensión, flexibilizar los usos en la parcela terciaria calificada como TER-RC, introducir cambios puntuales de la normativa de edificación para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas, y calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes.

SEXTO. En cuanto a la identificación del público interesado en el procedimiento ambiental, se considera como tal a la Asociación de Vecinos Rovella-Fuente San Luis.

SÉPTIMO. En cuanto a la valoración ambiental de los documentos presentados, se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones de la propuesta de modificación puntual, conforme lo establecido en el art. 51 y 53 de la LOTUP.

a) Valoración de la fase de consultas:

Finalizada la fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y Servicios municipales consultados respecto al contenido de la modificación de la ordenación, se considera que la propuesta planteada no altera las condiciones ambientales iniciales ya que el suelo se encuentra consolidado y antropizado. No obstante, de las consultas realizadas y del estudio del documento existen cuestiones que deben tenerse en cuenta a la hora de aprobar definitivamente el documento:

- Por lo que respecta a lo informado por el Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas, al no cumplirse en la actualidad los niveles sonoros registrados en el Mapa de Ruido, ni los objetivos de calidad para el periodo noche en el área residencial, se debe tener en cuenta esta circunstancia en relación con la futura edificación, así como realizar un análisis de compatibilidad acústica de la ordenación propuesta con los niveles sonoros preexistentes y con los niveles sonoros estimados en los diversos escenarios considerados, dado que se permite el uso residencial comunitario en una zona cuyo uso predominante es terciario.

- Por lo que respecta al informe del Servicio de Movilidad Sostenible, será necesario en el proyecto de urbanización adaptar la planta viaria de las dos nuevas manzanas residenciales situadas en una posición central, que garantice la continuidad peatonal en el diseño de las zonas de aparcamiento que lindan con los ámbitos modificados; además, se deberá tener en cuenta las necesidades de accesibilidad a los espacios libres públicos o privados, si se deja abierta la planta baja de los bloques residenciales como acceso a éstos. En cuanto a la propuesta de desafección del subsuelo donde se situarán los aparcamientos subterráneos, se tendrá en cuenta que las rampas de acceso se dispongan bajo la zona edificable privada sin ocupar espacios libres o viarios.

- Respecto al informe de la Autoridad Portuaria de València, que señala que el desarrollo del Plan Parcial propuesto debe ejecutar los accesos al sector residencial desde la V-30 tal y como contempla el anteproyecto de la Demarcación de Carreteras, y compatibilizarse con el futuro desarrollo de la terminal intermodal y logística 'Fuente San Luis' y los accesos a la misma, de modo que se mejore la capacidad y funcionalidad de la V-30, al respecto señalar que la ficha de gestión de la UE-1 del Sector Fuente de San Luis correspondiente al Plan Parcial de idéntica denominación ya contemplaba la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/05/2019	ACCVCA-120	5521747975380657334



forma en que deben ejecutarse dichos accesos, que será conforme lo informado por el Ministerio de Fomento.

- En cuanto al informe del Servicio de Jardinería, antes del inicio de las obras de urbanización en este ámbito, deberá presentarse un estudio pormenorizado de la vegetación en parte de la superficie afectada, en el que se incluirá una ficha de arbolado, arbustos, etc, tanto de los que se mantienen como de los que se pretende eliminar para, en su caso, plantear la solución para cada ejemplar arbóreo o arbustivo afectado. Asimismo, previo al inicio de las obras deberá protegerse los árboles a mantener instalando un vallado de tablonos, paneles o aislantes de una altura no inferior a 3,00 metros. Si solo debe protegerse el tronco, la protección se realizará colocando un tubo corrugado de PVC alrededor de éste, sin contacto directo con la corteza para evitar posibles heridas. La protección se retirará al terminar los trabajos, y si fuera necesaria la desafección de algún árbol de los existentes, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal de tala o trasplante por escrito y en el registro de entrada municipal.

- La Asociación de Vecinos Rovella-Fuente de San Luis, mediante escrito presentado el 3 de mayo de 2019 (NRE: 00113 2019 012915), comunica que no realizan observación o sugerencia al respecto.

Además de las afecciones sectoriales ya informadas por los Servicios competentes, existen otras en materia de patrimonio, paisaje, y servidumbres aeronáuticas, por lo que el documento que se apruebe definitivamente deberá tener en cuenta estas afecciones:

- Por lo que respecta a la posible desafección del subsuelo donde se situarán los aparcamientos subterráneos, ésta es una posibilidad contemplada legalmente, debiendo realizarse la misma siguiendo las indicaciones del Servicio municipal de Patrimonio.

- En cuanto a la posible afección paisajística respecto de la modificación de planeamiento planteada, cabe informar que la misma no modifica el paisaje circundante, dado el carácter limitado de los cambios propuestos.

- Por lo que respecta a la afección sectorial de las servidumbres aeronáuticas, en el documento definitivo deberá incorporarse tanto el plano de servidumbres como un articulado en las normas urbanísticas que recoja el régimen jurídico de dichas afecciones, sin olvidarse que el instrumento de planeamiento para ser aprobado definitivamente debe contar con el informe de la Administración competente en la materia.

b) Valoración y previsión de impactos de la actuación:

En cuanto a los efectos ambientales previsibles y el cambio climático, la actuación propuesta en el DIE no compromete ninguna modificación sobre dichos factores, al no suponer aquella un aumento de emisiones, ni empeoramiento de niveles de contaminación atmosférica, ni agravamiento de posibles

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/05/2019	ACCVCA-120	5521747975380657334



riesgos naturales o mayor riesgo de generación de residuos, al focalizarse la actuación en un suelo urbanizable, cuya incorporación al proceso urbanizador y edificatorio ya estaba previsto en el planeamiento aprobado.

La actuación y sus efectos no ejercen afección medioambiental alguna en la visión, previsión y directrices de los elementos estratégicos del territorio y las consideraciones establecidas sobre el cambio climático. Asimismo, la propuesta de planeamiento tampoco afecta ni viene afectada por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, ni incide en algún otro instrumento de planificación territorial o sectorial vigente.

En cuanto al ámbito acústico, dado que cuando se aprobó el Estudio Acústico que acompañaba al documento de Homologación y Plan Parcial 'Fuente San Luis' no existía un Plan Acústico Municipal (PAM), y viendo que en la actualidad no se cumplen los niveles sonoros registrados en el Mapa de Ruido ni los objetivos de calidad para el periodo noche en el área residencial, para la aprobación definitiva del documento deberá actualizarse el Estudio Acústico vigente teniendo en cuenta que debe existir un análisis de compatibilidad acústica de la ordenación propuesta con los niveles sonoros preexistentes y con los niveles sonoros estimados en los diversos escenarios considerados.

En cuanto a la afección sectorial de las servidumbres aeronáuticas, pese a que el borrador de plan contiene un articulado referido a las mismas, el documento urbanístico que se apruebe definitivamente deberá incorporar el plano de servidumbres e introducir en la normativa urbanística los condicionantes relativos a dicha afección que establezca la Dirección General de Aviación Civil cuando emita su informe.

Por otra parte, el desplazamiento de un bloque residencial por encontrarse próximo a una torre de alta tensión ubicada al sur del Sector supone un efecto positivo en la salud de las personas, y un beneficio visual y paisajístico para las viviendas recaentes a dicha torre.

OCTAVO. Teniendo en cuenta la documentación presentada y la información proporcionada en la fase de consultas, así como los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada (contemplados en el Anexo V de la LEA y los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP) y lo establecido en el art. 51.2.b) de la LOTUP, la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València no establece el marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento significativo en el consumo de recursos; no supone afección sobre elementos del patrimonio natural, por lo que teniendo en consideración los informes emitidos se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, considerando como alternativa idónea la Alternativa 1 indicada en el Fundamento de Derecho Quinto del Informe.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/05/2019	ACCVCA-120	5521747975380657334



NOVENO. En virtud de delegación expresa mediante Resolución de Alcaldía nº. 69, de fecha 5 de mayo de 2016, la competencia de resolver la evaluación ambiental estratégica y territorial simplificada corresponde a la Junta de Gobierno Local mediante la emisión del correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE).

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

Primero. Concluir que la propuesta de modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València, presentada por la mercantil Proalival 2016, SA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP.

Segundo. Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la Alternativa 1 descrita en el Fundamento de Derecho Quinto del Informe, teniendo en cuenta que en el documento urbanístico y su tramitación debe darse cumplimiento a los condicionantes establecidos en el Fundamento de Derecho Séptimo del Informe.

Tercero. Dar cuenta del contenido de la resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado a cuantos interesados aparezcan en la tramitación ambiental de esta actuación, incluyendo el Informe en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico, identificando como público interesado a la Asociación de Vecinos Rovella-Fuente San Luis.

Cuarto. Ordenar la publicación de la resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el art. 51.7 de la LOTUP.

Quinto. La presente resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en Derecho.

Sexto. La presente resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/05/2019	ACCVCA-120	5521747975380657334



Lo que se comunica para su conocimiento a los efectos oportunos y en cumplimiento de lo dispuesto en su apartado Tercero.

PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS / PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Les dades de caràcter personal que apareixen en esta comunicació formen part d'un tractament del que és responsable l'Ajuntament de València, la finalitat del qual és la tramitació d'expedients administratius i, sobre la base del que es disposa en el Reglament General de Protecció de Dades (UE) 2016/679, vosté podrà exercitar els drets d'accés, rectificació, supressió i altres contemplats en el citat Reglament, com s'explica en la política de privacitat de la web d'este ajuntament: www.valencia.es.

Los datos de carácter personal que aparecen en esta comunicación forman parte de un tratamiento del que es responsable el Ayuntamiento de València, cuya finalidad es la tramitación de expedientes administrativos y, sobre la base de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679, Ud. podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión y otros contemplados en el citado Reglamento, como se explica en la política de privacidad de la web de este ayuntamiento: www.valencia.es.

Id. Document: SoGA SqaE MPgB bLN7 tpnn KqIG.jsq =
Comprovar autenticitat en ht [tps://sede.valencia.es/sede/validador/](https://sede.valencia.es/sede/validador/)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/05/2019	ACCVCA-120	5521747975380657334

PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1 Situación y relación con la ciudad
(Escala 1/20.000)
- A.2 Clasificación y asignación de destinos urbanísticos (según planeamiento vigente)
(Escala 1/2.000)
- A.3 Plano de edificabilidad. Cuadro de superficies (según planeamiento vigente)
(Escala 1/2.000)
- A.4 Estructura de la propiedad. Proyecto de reparcelación aprobado.
Fincas adjudicadas de dominio y uso público
(Escala 1/2.000)
- A.5 Estructura de la propiedad. Proyecto de reparcelación aprobado.
Identificación cromática de Fincas adjudicadas de dominio y uso privado
(Escala 1/2.000)
- A.6 Estado actual
(Escala 1/2.000)
- A.7 Servidumbres aeronáuticas
(Escala 1/10.000)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN Y TRAMITACIÓN PREVISTA

En el momento de redactar la presente Modificación, la normativa urbanística en vigor está constituida, principalmente, por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP) y por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, MLOTUP).

Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP y de la MLOTUP, relativas a la instrumentación y tramitación de la actuación que resultan aplicables al presente supuesto.

Con carácter previo conviene destacar, tal como ya se ha reseñado anteriormente, que, en el presente caso, **se trata de una modificación de planeamiento puntual de carácter pormenorizado que se realiza en un Plan Parcial definitivamente aprobado por la Generalitat Valenciana, mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha de 7 de septiembre de 2007 (BOP nº 268, de fecha 10 de noviembre de 2007)**. Este plan se tramitó como parte de un programa, **por lo que dispone de Proyecto de Urbanización aprobado, Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) aprobado, adjudicado y en vigor. La reparcelación de los terrenos se encuentra también aprobada, estando en el momento presente en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad. En definitiva, se trata de un planeamiento susceptible de ejecutarse de forma directa e inmediata, tal y como se está desarrollando en la actualidad.**

Sobre este Plan Parcial aprobado definitivamente, mediante el presente instrumento, se proponen: una serie de modificaciones de la ordenación urbanística pormenorizada, la desafección del subsuelo como bien de dominio público y su consideración de bien patrimonial en determinadas porciones de suelo de titularidad pública, y la adaptación de una serie de puntos muy concretos de las actuales Normas Urbanísticas de dicho Plan (todas ellas pertenecientes a la ordenación pormenorizada, como a continuación se justificará).

En primer lugar procede analizar el rango pormenorizado o estructural de la presente modificación. Las modificaciones propuestas afectan, fundamentalmente, a la regulación establecida en las ordenanzas particulares de la edificación, a la regulación de los usos del suelo de cada sub-zona y a los parámetros reguladores de la edificación. Todos ellos elementos propios de la esfera de ordenación pormenorizada, tal y como se recogen en el artículo 35.1 de la MLOTUP, el cual se transcribe parcialmente a continuación:

«Art. 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

.../...

b) la red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural,.../....

g) La fijación de alineaciones y rasantes.

.../...»

Así pues, respecto de esta cuestión preliminar, debe entenderse que la presente Modificación de Plan Parcial no afecta a ningún elemento perteneciente a la Ordenación Estructural, si no que únicamente pretende la modificación de parámetros correspondientes a la Ordenación Pormenorizada, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 44 de la LOTUP, que se transcribe a continuación:

“5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.”

La regulación de la modificación de los Planes se establece en el art. 63 de la MLOTUP, en base a lo previsto en dicho artículo se requiere tramitar un **Modificación del Plan Parcial “Fuente San Luis”, de carácter pormenorizado** (en adelante, MPP-P), como figura más idónea para realizar el ajuste de dichas determinaciones, la cual, se denominará como *Modificación Nº 2 del Plan Parcial “Fuente San Luis”*, por existir una modificación previa aprobada con el nº 1 también de carácter pormenorizado.

El procedimiento para la elaboración y aprobación de estos planes se regula en el *Título III*, del Libro I, de la LOTUP. En el art. 46 de este mismo Título se determinan aquellos planes objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria. En nuestro caso, y tras el análisis de dicho artículo, al ser una Modificación

de Plan Parcial que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, es presumible que este plan sea declarado como carente de efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que le será de aplicación el procedimiento simplificado recogido en el art. 45.2. De acuerdo con dicho precepto, la tramitación de estos planes se regula en el art. 50 y el 51 de la LOTUP.

En el presente caso, no resulta necesaria la consulta previa establecida con carácter general por el artículo 49.bis de la MLOTUP, puesto que nos encontramos en uno de los supuestos eximidos por el apartado 3 de dicho artículo; en concreto, la presente modificación se encuadra en el apartado a), por tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan objeto de modificación.

Se transcribe a continuación el apartado 1 del artículo 50 en el que se establece la documentación para el inicio del procedimiento:

«1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico .../...»

A tenor de este precepto se ha redactado en tomo anexo independiente el preceptivo *Documento Inicial Estratégico* para su tramitación conjunta con el presente documento. En dicho documento se incorpora la documentación que justifica la aplicación del procedimiento simplificado, establecida en el apartado 2 del art. 50; de igual modo, dicho documento incorpora el análisis de alternativas de ordenación, remitiéndonos al mismo para mayor información.

Así pues, la tramitación debe llevarse a cabo iniciando la consulta de la evaluación ambiental estratégica prevista en el art. 50 de la LOTUP, seguido del trámite previsto en el art. 51 de dicha ley y de su modificación, para lo cual se deberán presentar los documentos requeridos en el art. 50.1 MLOTUP.

Los artículos 48, 51 y 57 han sido objeto de modificación en virtud de la *Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat* (DOCV nº 7689, de 31.12.2015), los cuales tienen incidencia en la tramitación de la presente Modificación.

La nueva redacción del art. 48 establecida en la Ley 10/2015, en relación al órgano ambiental y territorial, establece en su apartado c) lo siguiente:

«c) Órgano ambiental y territorial

*Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. **El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término***

municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

.../...

2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo del planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley. .../...»

Por tanto, en el presente caso, el órgano ambiental y territorial será el propio Ayuntamiento de Valencia.

A continuación, se prosigue con el trámite previsto en el art. 51.1 (según la nueva redacción establecida en la Ley 10/2015 y en la MLOTUP). Así pues, tras las preceptivas consultas a efectuar por parte del órgano ambiental y territorial a las administraciones públicas afectadas, y una vez recibidos los pronunciamientos oportunos, dicho órgano elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo uno de los documentos que se definen en el apartado 2 del artículo 51. Previsiblemente, este trámite concluirá con la emisión de una Resolución Ambiental y Territorial estratégica en la que se considere que la modificación no tiene "efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio", de acuerdo con lo previsto en el art. 51.2.b) MLOTUP, lo que abre la vía a la tramitación simplificada.

De acuerdo con lo previsto en el art. 115 de la ley 10/2015 de 29 de Diciembre, de la Generalitat, tal y como se ha señalado, corresponde al Ayuntamiento de Valencia la evaluación ambiental de la presente modificación. Una vez recibida la resolución por parte del órgano ambiental y territorial, y en caso de confirmarse la tramitación por el procedimiento simplificado, se estará a lo dispuesto en el artículo 57 LOTUP para los planes no sujetos al procedimiento ordinario.

En definitiva, el trámite de la presente Modificación que afecta a la ordenación pormenorizada exclusivamente, presumiblemente, será el siguiente: inicio del procedimiento por el órgano promotor mediante la presentación al órgano sustantivo de la solicitud de evaluación ambiental y territorial estratégica; remisión al órgano ambiental y territorial (el propio Ayuntamiento), quien consultará a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas; emisión de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico por parte del mismo; información pública, por el plazo mínimo de 45 días, con anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de información general; consulta con petición de informes a los organismos afectados; nuevo periodo de información pública por el plazo de 20 días si se introducen cambios sustanciales como consecuencia de informes y alegaciones, y requerimiento, si procede, de un nuevo informe al órgano ambiental y territorial; y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, con la posterior remisión a la Conselleria de Territorio de una copia digital y la publicación del acuerdo definitivo en el BOP.

Respecto a la iniciativa en la formulación del Plan, debe recordarse lo que establece, en esta materia, el art. 48.a) de la LOTUP:

«Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.»

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.»

En cumplimiento de estas determinaciones legales, la mercantil Proalival 2016, S.A., como entidad legítimamente interesada en la presente actuación, en tanto que ostenta, por subrogación, la condición de Agente Urbanizador designado para el desarrollo de la actuación, plantea el presente documento de planeamiento (a nivel de borrador de plan) para su tramitación; el cual, se acompaña del pertinente Documento Inicial Estratégico (que incluye la solicitud de tramitación simplificada de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, por considerarse que los efectos ambientales previsibles como consecuencia de las modificaciones propuestas son escasos o nulos), del Estudio de Integración Paisajística y demás documentación exigida por la legislación sectorial aplicable, que se describe en apartado posterior.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el presente apartado se detallan las razones que motivan y justifican la presente modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente, especialmente desde el punto de vista del interés general.

Las razones principales para la presente modificación son: en primer lugar, resolver una serie de circunstancias sobrevenidas desde la aprobación definitiva del vigente Plan Parcial cuya subsanación resulta necesaria para el desarrollo del sector, lo que obliga a desplazar un bloque edificable afectado por la cercanía de una torre de alta tensión; y en segundo lugar, adaptar la regulación normativa del Plan Parcial vigente para flexibilizar usos tanto en las parcelas TER-3 (que pasan a denominarse como TER-FSL para distinguirla de la regulación general del Plan General), como en la gran parcela terciaria del sector en la que estaba prevista la ejecución de un gran complejo comercial con pista de esquí cubierta, proyecto que no se va a realizar y que será sustituido por un complejo terciario multifusos con implantaciones de pequeña y mediana escala. Adicionalmente, se proponen algunos cambios puntuales de normativa de edificación para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas y para calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes, desafectándolas del dominio público, para facilitar la ejecución de los aparcamientos correspondientes a la reserva obligatoria exigida.

En relación al cambio de ubicación de parte del bloque residencial de la manzana 4, en concreto de las parcelas M.4-A y M.4-D del Proyecto de Reparcelación, cabe reseñar que ambas son titularidad del propio Ayuntamiento, y serán destinadas a vivienda protegida. El motivo de su traslado, como se ha dicho, es alejar dichos bloques de las de las torres de Alta Tensión ubicadas muy próximas a sus fachadas en la ordenación actual, lo que se considera una mejora desde el punto de vista visual y paisajístico para las viviendas que recaían a la misma, al mismo tiempo que se mejora la imagen de la fachada urbana al disminuir el efecto muralla visual del bloque inicialmente previsto (que pasa de unos 147 m a 45 m); por todo ello se considera que resulta de interés general su traslado.

Las modificaciones propuestas relativas a las condiciones de la edificación y volumen de los edificios a materializar, se plantean con el objetivo de mejorar el diseño de los bloques residenciales y las condiciones ambientales de su localización; por tanto, están justamente orientadas a conseguir hacerlo capaz de albergar, en las mejores condiciones posibles, dichos usos lo que sin duda incrementará su atractivo frente a la creciente demanda actual de este tipo de producto residencial y permitirá consolidar un tejido urbano sobre un vacío urbano destinado para tal fin y que, en los últimos años ha permanecido vacante y en proceso de degradación ambiental y social.

La revisión de los usos susceptibles de implantarse en las parcelas terciarias, se plantea también con el objetivo de adaptar el plan a la realidad de su ejecución actual y a las circunstancias sobrevenidas desde la aprobación definitiva del Plan Parcial hoy vigente y, de este modo, viabilizar en mejores condiciones ambientales la actuación. Destaca entre las circunstancias sobrevenidas el cambio propuesto para el uso de la parcela terciaria en la que se proyectaba un gran centro comercial unitario con una pista cubierta de esquí, proyecto que no se llevará a cabo, siendo sustituido por un proyecto flexible con implantaciones más reducidas y un programa de usos más extenso y diversificado.

Por tanto, desde una perspectiva general, la presente Modificación viene a resolver puntuales problemas ambientales y a facilitar la implantación de actividades económicas generadoras de empleo, todo ello sin incremento de aprovechamiento lucrativo respecto del previsto y vigente. Es sencillo considerar que difícilmente puede haber hoy en día un interés público más importante que el de facilitar la creación de empleo a corto plazo y esta modificación está justamente orientada a ello.

En resumen, con las modificaciones propuestas, la actuación urbanística permitirá dar solución a la demanda actual de vivienda y nuevas implantaciones terciarias al optimizar los requerimientos técnicos específicos y, de este modo, poder canalizar las inversiones económicas reales propuestas en el ámbito, sin que se incremente la edificabilidad del Plan Parcial.

Finalmente, se incorpora la desafectación de determinadas porciones de suelo dotacional público para ser destinadas a aparcamiento de las parcelas residenciales colindantes, con la finalidad de viabilizar dicha reserva de

aparcamiento obligatoria, evitando soluciones constructivas de difícil o imposible ejecución y contribuyendo, consiguientemente, al mejor diseño de los bloques residenciales, en línea con lo expresado anteriormente.

En cuanto al interés público que justifica la desafectación propuesta, debe considerarse que viabilizar una reserva de aparcamiento obligatoria, evitando soluciones constructivas de difícil o imposible ejecución, constituye, en sí mismo, un claro interés público, especialmente si tenemos en cuenta que su no desafectación comportaría la necesidad de realizar entre cuatro y cinco sótanos de aparcamiento con el consiguiente encarecimiento de las viviendas, situación claramente perjudicial para los ciudadanos adquirentes, toda vez que buena parte de los edificios que se benefician de esta desafectación son destinados por el Plan Parcial a viviendas protegidas, lo que, debido a las limitaciones de precio de venta, puede conducir a su práctica inviabilidad.

Por otra parte, desde el punto de vista de la ordenación urbana, las modificaciones propuestas no producen ninguna incidencia negativa significativa pues, tal y como se justifica en el presente documento, la nueva ordenación mantiene las mismas pautas de diseño de la vigente. Así como tampoco desde el punto de vista paisajístico, justificándose dicho extremo en el correspondiente Estudio de Integración Paisajística, al cual nos remitimos. De igual modo, la modificación no tendrá ningún tipo de impacto negativo desde el punto de vista acústico, justificándose dicho extremo en el apartado correspondiente, al cual también nos remitimos.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.1. Modificaciones de la ordenación urbanística

Se propone el desplazamiento de parte del bloque residencial de la manzana M4 a una ubicación centrada dentro del ámbito, con el objetivo de evitar la afección de una de las torres a las viviendas próximas, lo que ha motivado el reajuste de la red viaria y el aparcamiento colindantes en ambas zonas afectadas. Por tanto, la modificación de la ordenación urbanística pormenorizada resultante del presente documento se corresponde, principalmente, con aquellos ajustes necesarios de la misma que han sido imprescindibles para la coherencia global de la ordenación urbanística.

Puesto que la citada torre queda a una distancia muy próxima a los bloques residenciales de la manzana M-4, se ha considerado que suponen un perjuicio desde el punto de vista visual y paisajístico para las viviendas que recaen a la misma, por lo que se propone trasladar la edificabilidad de las dos parcelas más próximas a la misma (adjudicadas al Ayuntamiento de Valencia en la reparcelación), a dos manzanas de nueva creación (denominadas M-11 y M-12 en la nueva ordenación), ubicadas en una posición central en el ámbito, en la gran

dársena de aparcamiento público en superficie. Todo ello se hace planteando su configuración de acuerdo a las pautas del diseño general de la ordenación; esto es, mediante la disposición de dos nuevos bloques residenciales lineales de idénticas características al resto de bloques en cuanto a anchura y altura, paralelos entre sí y en prolongación de las alineaciones de las manzanas M-10.1 y M-10.2.

Las superficies y edificabilidades finales de cada una de las manzanas afectadas por la presente modificación se recogen en las tablas que figuran en el anexo de tablas de la presente Memoria justificativa, al cual nos remitimos para mayor detalle. En esas tablas se puede comprobar que el balance global entre los suelos dotacionales y los privados se mantiene inalterado y, dado el mantenimiento de la edificabilidad privada, supone, a su vez, el mantenimiento del estándar dotacional global, tal y como se justifica en el posterior apartado de cumplimiento de estándares urbanísticos.

La presente modificación no afecta al diseño de las zonas verdes, las cuales se mantienen inalteradas. Por otra parte, tampoco afecta a ninguno de los equipamientos definidos en el plan vigente, teniendo únicamente incidencia en la configuración de una serie de zonas de aparcamiento en superficie (calificadas como red viaria), sin llegar a incidir propiamente en las secciones viarias de las calles proyectadas; la superficie de dicha red viaria, no se ve alterada con motivo de la presente modificación.

Adicionalmente, la presente Modificación de carácter pormenorizado propone adaptar la regulación normativa del Plan Parcial vigente para flexibilizar usos en la gran parcela terciaria del sector en la que estaba prevista la ejecución de un gran complejo comercial con pista de esquí cubierta, proyecto que no se va a realizar y que será sustituido por un complejo terciario multiusos con implantaciones de pequeña y mediana escala. Adicionalmente, se proponen algunos cambios puntuales de normativa de edificación para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas y para calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes, desafectándolas del dominio público, para facilitar la ejecución de los aparcamientos correspondientes a la reserva obligatoria exigida

En relación a la documentación gráfica descriptiva de la ordenación pormenorizada, se incorporan aquellos planos de la *Serie OP: Planos de Ordenación Pormenorizada*, que son actualizados de acuerdo a las modificaciones propuestas. Por tanto, debe entenderse que los planos originales del Plan Parcial definitivamente aprobado, respecto a los que se ha mantenido la numeración, son anulados y sustituidos por los que ahora se presentan a trámite.

Finalmente, se debe hacer constar que la planta viaria de la que se parte en el presente documento de modificación del Plan Parcial es la del plan parcial definitivamente aprobado.

3.2. Desafectación del subsuelo de parcelas dotacionales públicas

En virtud de la presente modificación, se propone la desafectación de determinadas porciones de suelo público, señaladas específicamente en el plano OP-10 "Desafección del subsuelo en suelos dotacionales públicos"; a continuación, se justifica la propuesta.

3.2.1. Legislación aplicable

El Plan General vigente, introdujo en sus Normas Urbanísticas en el año 1999 una Disposición Adicional titulada "Aparcamientos en subsuelo", que establecía lo siguiente:

"1. Con el fin de cumplir las previsiones del PGOU en orden a la construcción e plazas de garaje vinculadas a la edificación residencial o terciaria, se podrá otorgar concesión administrativa del uso del subsuelo público de propiedad municipal, sin necesidad de licitación y de forma directa al promotor titular de la licencia de obras, por plazo de 99 años, hasta un máximo de 20 metros de profundidad y siempre que no afecte a obras y servicios públicos existentes o previstos en Planes y Programas.

2. Deberá aprobarse por el pleno de la Corporación un pliego de condiciones generales que regule el otorgamiento de la concesión del subsuelo al promotor titular de la licencia de obras, persiguiendo en todo caso los principios de agilidad de trámites, objetividad e igualdad de trato.

3. En el supuesto que el ordenamiento jurídico permitiese la enajenación del subsuelo público, previa su desafectación, el Pleno de la Corporación podrá aprobar normas que regulen los supuestos y procedimientos para la enajenación del subsuelo público municipal destinado a la construcción de garajes o estacionamientos, que haya sido objeto de concesión."

Posteriormente la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), en su artículo 60.3, ofreció la cobertura legal precisa para poder proceder a la desafectación del subsuelo y posterior enajenación del mismo, al disponer que:

"La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la Administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule".

En la misma línea, se incorporó dicha regulación en el artículo 125.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, 67/2006, de 12 de mayo (ROGTU), señalando la procedencia de determinar en la ordenación

pormenorizada de los planes, el alcance de la afección demanial sobre los suelos dotacionales públicos.

Recogiendo el testigo de dicha normativa, la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) en su artículo 101, "Subsuelo bajo el dominio público municipal y constitución de complejos inmobiliarios" expresa que:

"1. El planeamiento puede prever la utilización, como bien patrimonial en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie dotacional pública. La propiedad del terreno en este régimen se cederá en su totalidad a la administración y computará a efectos de estándares y cesiones. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el vuelo en el dominio público. Ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.

2. Los planes podrán prever excepcionalmente, en las zonas urbanizadas a las que se refiere el artículo 25.2 de esta ley, y cuando sea compatible con el uso dotacional, que la totalidad o parte de la edificabilidad sobre o bajo rasante sea de dominio privado y parte de dominio público. En este caso, el suelo computará a efectos de estándares en proporción a su edificabilidad de dominio público y la edificabilidad privada computará a efectos de aprovechamiento privado, constituyéndose complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo."

En estos términos, el Real Decreto 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 26.5 establece:

"5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación."

Por lo tanto, en base a la legislación urbanística antes citada, se propone la presente modificación de planeamiento con el objeto de desafectar el subsuelo con destino a plazas de aparcamiento vinculadas a la edificación residencial o terciaria, bajo el subsuelo público, por las razones funcionales y de interés público que más adelante se exponen. En el presente caso, las plazas de aparcamiento previstas se destinarán mayoritariamente a reserva de aparcamientos de la edificación residencial.

3.2.2. Desafectación propuesta

En la presente MPP-P se propone la desafectación de determinadas porciones colindantes a las parcelas de uso residencial que no disponen de espacio libre privado vinculado a las mismas, siendo el subsuelo privado del que disponen, la propia huella del bloque residencial y, por tanto, con un ancho total de 15 metros y longitud variable en función de las parcelas resultantes de la reparcelación aprobada. Ciertamente, dicha ocupación resulta ser muy escasa para el cumplimiento de la reserva de aparcamiento vinculada a cada una de las parcelas, lo que inevitablemente conlleva a disponer de más de 2 sótanos en todos los casos, no resultando viable desde el punto de vista constructivo (dado el alto nivel freático en la ciudad de Valencia), ni económico (por los sobrecostes que conllevan), además de no resultar adecuado para el diseño de los sótanos (dada la escasa anchura de los bloques residenciales).

La desafectación se propone en la parte posterior de las parcelas, sobre las parcelas públicas recayentes a sus fachadas posteriores y, salvo en el caso de las nuevas parcelas M-11 y M-12 en las que se afecta a una zona de aparcamiento en superficie (dársena de aparcamiento), en el resto de casos no se afecta a viales de tráfico rodado; en concreto, se propone la desafección de determinadas porciones de las zonas verdes SJL-1, SJL-2, SJL-4 y SJL-3 y de los viales colindantes.

Las regulación normativa de las condiciones de uso del subsuelo público se introduce en un nuevo punto 6 dentro del art. 9.1 Zona EDA, de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, al cual, nos remitimos. En concreto, en dicho apartado se establece la desafectación del subsuelo como bien de dominio público y su consideración de bien patrimonial, manteniéndose el carácter de dominio público del vuelo de dichos ámbitos, todo ello de acuerdo con lo regulado en el art. 101 LOTUP anteriormente reproducido. Adicionalmente se condiciona su destino de modo exclusivo para reserva de aparcamiento de las parcelas edificables colindantes. También se define el modo de asignación del subsuelo que corresponde a cada una de ellas, de forma que se les asigna el subsuelo que recae a su frente posterior, delimitado mediante trazado perpendicular a la línea de fachada y hasta una profundidad máxima de 20 metros (salvo en el caso de la zona verde SJL-1, en el que se asigna hasta un máximo del eje intermedio entre las manzana M1 y M2). Los ámbitos afectados por la desafectación se definen en el plano *OP-10 "Desafección del subsuelo en suelos dotacionales públicos"*, en el que se acota su superficie.

Con motivo de la desafectación del subsuelo propuesta, habrá que describir cada una de las nuevas parcelas resultantes ubicadas en el subsuelo público desafectado como fincas registrales independientes. Al respecto, la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de fecha 5 de abril de 2002, constituyó un precedente básico en la materia, al permitir el acceder al Registro de la Propiedad el subsuelo como finca independiente, y estableciendo:

“El aforismo «usque ad sidera usque ad inferos» referido a los derechos del propietario, cede frente al superior principio de la función social de la propiedad, de manera que además de las leyes especiales limitativas deben tenerse en cuenta aquéllas otras cuyo objeto es la delimitación de las facultades del propietario, como ocurre en materia urbanística (cfr. artículo 2 de la Ley del Suelo). Las normas urbanísticas pueden permitir así un uso diverso para el subsuelo distinto del correspondiente al suelo. Para ello será premisa indispensable, que tal posibilidad no sea contradictoria con el planeamiento, y que si los terrenos inicialmente eran dotacionales públicos se cumplan los requisitos legales en orden a la desafectación como bien demanial del subsuelo para su configuración como bien patrimonial.(...)”

Registralmente deberá abrirse folio autónomo a la unidad subterránea constituida por el volumen de subsuelo desafectado como bien demanial.(...)”

Un determinado volumen edificable del subsuelo puede ser objeto autónomo de relaciones jurídicas, sin que exista edificación alguna a la cual esté inescindiblemente unido. (...)

La jurisprudencia ha admitido la posibilidad de un uso privativo del subsuelo, sin que por ello se perjudique el carácter demanial del suelo (cfr. Sentencias de 1 de diciembre de 1987 y 23 de diciembre de 1991 (...))

Si cabe una desafectación total de los bienes demaniales, siguiendo los trámites legales, también cabrá una desafectación parcial que es la que va implícita en los acuerdos municipales dirigidos a configurar como bien patrimonial el subsuelo”

3.3. Determinaciones Normativas modificadas

Se procede en el presente apartado a concretar exactamente cuáles son las determinaciones normativas de la ordenación vigente de carácter pormenorizado que resultan modificadas y la justificación de dichos cambios.

Para mayor facilidad de lectura se sigue el orden correlativo de los artículos de las Normas Urbanísticas, tachándose aquellas determinaciones objeto de adaptación e indicándose en color rojo las nuevas redacciones propuestas.

3.3.1. □ Artículo 1. Generalidades

Se modifica la redacción del artículo 1, con el objetivo de eliminar la referencia a las normas urbanísticas de la Homologación del Sector “Fuente San Luis”, al ser dichas normas completamente sustituidas por la nueva redacción propuesta en el presente documento.

Art. 1. Generalidades.

Serán de aplicación dentro del ámbito definido por el Plan Parcial, en lo que no se halle expresamente determinado por éste en su ordenación y en sus Normas Urbanísticas

Particulares, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y de la Homologación del Sector "Fuente San Luis", para cada una de las zonas de calificación urbanística definidas en el presente Plan Parcial, con las siguientes particularidades:

3.3.2. □ Artículo 6. Zonas de calificación urbanística

Se modifica la redacción del artículo 6, con el objetivo de renombrar la zona de calificación urbanística TER-3, que pasa a denominarse como "Terciario Fuente San Luis" (TER-FSL), de acuerdo a su nueva regulación de usos propuesta en el art. 9.2.

Art. 6. Zonas de calificación urbanística.

Las zonas de calificación urbanística de aprovechamiento privado del presente plan parcial son las siguientes:

EDA, TER-3FSL, TER-4 y TER-RC. Esta última zona de ordenación según la definición y contenido dado en la homologación del PGOU de Valencia Sector "Fuente San Luis".

Y las zonas de Sistemas Generales y Sistemas Locales definidas por el PGOU de Valencia son las que se definen en la siguiente tabla de correspondencias:

PGOU	PLAN PARCIAL	LOTUP
GRV-3	PRV	PCV
GTR-2	PID-2	PQI
GEL-2	PJL	PVJ
EL	SJL	SVJ
	SAL	SVA
SP-1	SRD	SQD
EC	SED	SQE
IS	SID	SQI

La denominación EL, Espacio Libre privado corresponde a un uso específico dentro de la calificación EDA.*

3.3.3. □ Artículo 7. Régimen de usos

Se modifica la redacción del artículo 7, con el objetivo de hacer referencia a la nueva regulación del régimen de usos propuesta para la zona TER-3, que en virtud de la presente modificación pasa a denominarse como Terciario "Fuente San Luis" (TER-FSL).

Art. 7. Régimen de usos.

El régimen de usos aplicables a las distintas zonas de calificación urbanística son:

- Zona de Calificación Urbanística: EDA

Uso Global: Residencial

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

*- Zona de Calificación Urbanística: TER-3 **FSL (Terciario "Fuente San Luis")***

Uso Global: Terciario

*El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del ~~PGOU de Valencia~~ **Plan Parcial "Fuente San Luis"**.*

- Zona de Calificación Urbanística: TER-4

Uso Global: Terciario

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, excepto el uso dotacional DIN-2, que pasa a ser compatible, con el fin de permitir el uso específico de subestación eléctrica.

Zona de Calificación Urbanística: TER-RC

Uso Global: Terciario

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas ~~de la Homologación del PGOU de Valencia del Sector "Fuente San Luis" del Plan Parcial "Fuente San Luis"~~.

El régimen de usos aplicables a los suelos dotacionales públicos de Red Primaria (Sistemas Generales en PGOU Valencia) y a los suelos dotacionales públicos de la red secundaria (Sistemas Locales en PGOU Valencia) es el que definen las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

3.3.4. □ Artículo 8. Delimitación, Edificabilidad y Condiciones de la Edificación.

Se modifica el cuadro del artículo 8 para introducir las nuevas manzanas y actualizar las superficies de las calificaciones de suelo, de acuerdo a la ordenación urbanística modificada propuesta en la presente MPP-P.

Art. 8. Delimitación, Edificabilidad y Condiciones de la Edificación.

Las distintas zonas de calificación se encuentran delimitadas y grafiadas en los planos de ordenación, así como la edificabilidad asignada a cada manzana.

La superficie y edificabilidad es la determinada para cada manzana en función de la superficie en planta y del número de alturas.

MANZANA Y CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD
M1 EDA	1.156,95 m ² s	XV (+ ático)	17.354,25 m ² t
M2 EDA	1.722,25 m ² s	XV (+ ático)	25.833,75 m ² t
M3 EDA	1.971,54 m ² s	XV (+ ático)	29.573,10 m ² t
M4 EDA	2.209,60 673,37 m ² s	XV (+ ático)	33.144,00 10.100,55 m ² t
M5.1 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M5.2 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M6 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M7 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M8 EDA	587,39 m ² s	XV (+ ático)	8.810,85 m ² t
M9.1 EDA	997,73 m ² s	XV (+ ático)	14.965,95 m ² t
M9.2 EDA	867,83 m ² s	XV (+ ático)	13.017,45 m ² t
M10.1 EDA	526,42 m ² s	XV (+ ático)	7.896,30 m ² t
M10.2 EDA	656,91 m ² s	XV (+ ático)	9.853,65 m ² t
M11 EDA	768,12 m²s	XV (+ ático)	11.521,73 m²t
M12 EDA	768,12 m²s	XV (+ ático)	11.521,73 m²t
TOTAL EDA	15.496,62 m²s		232.449,30 m²t
T-1 "TER-FSL3"	3.516,28 m ² s	VII	24.613,95 m ² t
T-2 "TER-FSL3"	2.063,83 m ² s	IV	8.255,32 m ² t
T-3 "TER R-C"	77.759,07 m ² s		74.259,00 m ² t
T-4 "TER-4"	6.234,80 m ² s		2.493,92 m ² t
TOTAL TER	89.573,98 m²s		109.622,19 m²t

3.3.5. □ Artículo 9.1. Zona EDA.

Se modifica la redacción del artículo 9.1, con el objetivo de introducir cambios en la regulación del número máximo de alturas que permitan mejorar el diseño de los bloques residenciales. Adicionalmente, en base a lo regulado en el art. 101 LOTUP, se establece la desafectación del dominio público del subsuelo de las zonas verdes calificadas SJL, así como de los viarios peatonales y de tráfico rodado colindantes, de acuerdo con la delimitación grafiada en el plano OP-10

Desafección del subsuelo en suelos dotacionales públicos, regulándose los usos y condiciones de este subsuelo.

Adicionalmente, para dar cumplimiento a los condicionantes señalados en la resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégica, se introduce una nueva modificación para regular el acceso al subsuelo público desafectado y las condiciones de accesibilidad a los espacios libres públicos o privados.

Art. 9.1. Zona EDA.

1. En la zona calificada como Edificación Abierta (EDA) serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Cuarto: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zona de Edificación Abierta (EDA), con las precisiones y determinaciones adicionales incorporadas en el presente artículo.

2. Ámbito: La zona de edificación abierta está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

3. En las manzanas de uso residencial con esta calificación podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.15 y 6.25.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, así como con sujeción a lo establecido para la zona EDA en las citadas normas. El número máximo de alturas será de XV más ático. Expresamente las manzanas M5, M9 y M10 podrán establecer mediante Estudios de detalle una diferente configuración de la superficie edificable con calificación EDA dentro del conjunto de la manzana, siempre respetando la edificabilidad prevista a cada manzana y el número de alturas máximo de XV más ático.

4. Condiciones complementarias de volumen y forma de los edificios.

Con carácter general para la totalidad de manzanas residenciales del ámbito, se aplicarán las siguientes condiciones complementarias de volumen y forma de los edificios, sin la necesidad de elaboración y tramitación de Estudio de Detalle, ni otro tipo de planeamiento de desarrollo:

- Cuando la planta baja se deje parcialmente abierta (salvo zaguanes, accesos a locales de aparcamiento, viviendas ubicadas en planta baja, etc.) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada; dicha superficie liberada podrá construirse como una planta adicional sobre la planta XV del edificio, en forma de ático retranqueado una distancia mínima de 3 m respecto de cualquiera de las fachadas del mismo (salvo las cajas de escaleras y ascensor, que podrán alinearse con las fachadas). En estos casos se deberán tener en cuenta las necesidades de accesibilidad exigidas por la legislación vigente en materia de accesibilidad a los espacios libres públicos o privados.

5. Condiciones complementarias de ocupación de la parcela.

En el caso de las manzanas M5, M9 y M10, que disponen de espacio libre privado vinculado a la edificación residencial, se aplicarán las siguientes condiciones complementarias de ocupación de parcela:

- *Construcciones sobre rasante en los espacios libres:*

Además de las construcciones sobre rasante admitidas con carácter general por el artículo 5.19 de las NN.UU. del Plan General en los espacios libres, se admitirán (siempre que se cumplan determinadas condiciones), las siguientes construcciones cerradas:

- a) *Cuartos de basuras.*
- b) *Caseta cerrada para vigilancia y/o portería.*

Condiciones que se deben cumplir:

- *La edificabilidad de las construcciones cerradas sobre rasante descritas, se restará de la superficie liberada en planta baja, de forma que la edificabilidad total de las construcciones (incluida la construida en la planta ático y la construida en la parcela libre de edificación), no supere la edificabilidad asignada por el Proyecto de Reparcelación a la parcela.*
 - *El conjunto de la totalidad de construcciones cerradas (incluidos conductos de ventilación de los garajes o estacionamientos ubicados en el subsuelo), no podrá superar el 10 % de la parcela destinada a espacio libre.*
 - *Cualquier elemento construido cerrado podrá adosarse a las edificaciones proyectadas o a la alineación exterior, pero deberá quedar retirado 5 metros, como mínimo, del linde de parcelas colindantes.*
- *Ajardinamiento del espacio libre de parcela:*

El ajardinamiento del 60 % del espacio libre de parcela mediante una capa de tierra de al menos 1 metro de espesor, se deberá calcular respecto a la superficie libre, descontando las construcciones cerradas y los elementos vinculados al uso de garaje o aparcamiento en el subsuelo (tales como rampas de acceso, elementos de ventilación, etc.).

6. Condiciones de uso del subsuelo público desafectado en las zonas verdes SJL-1, SJL-2, SJL-4 y SJL-3 y viales colindantes.

En el ámbito definido en el plano OP-10 "Desafección del subsuelo en suelos dotacionales públicos", se establece la desafectación del subsuelo como bien de dominio público y su consideración de bien patrimonial, manteniéndose el carácter de dominio público del suelo de este ámbito, de acuerdo con lo regulado en el art. 101 LOTUP.

Este subsuelo desafectado deberá destinarse, de modo exclusivo, a reserva de aparcamiento de las parcelas edificables colindantes, sin perjuicio de la implantación de usos complementarios admisibles en sótano, como instalaciones, locales técnicos y trasteros. La vinculación de este subsuelo a cada una de las parcelas edificables de las citadas manzanas se llevará a cabo asignando a cada una de ellas el subsuelo que recae a su frente, delimitado mediante trazado perpendicular a la línea de fachada y, en el caso de la zona verde SJL-1, hasta un máximo del eje intermedio entre las manzanas M1 y M2.

Como consecuencia de la construcción de los aparcamientos en el subsuelo de los espacios dotacionales públicos señalados en el párrafo anterior, se admitirá la emersión de elementos parciales de los mismos (tales como elementos de ventilación, etc.), en las condiciones

establecidas en el artículo 5.19. apartado 3, de las Normas Urbanísticas del Plan General. En este caso, las rampas de acceso a los aparcamientos se dispondrán bajo la zona edificable privada sin ocupar viario o espacios libres.

3.3.6. □ Artículo 9.2. Zona TER-3.

Se modifica la redacción del artículo 9.2, con el objetivo de simplificar la regulación de usos terciarios del Sector y de homogeneizarlos con los de la parcela TER-RC, por lo que se propone también aplicar a esta sub-calificación una regulación de usos similar, con una serie de ajustes, necesarios por las peculiaridades de las dos parcelas afectadas (la T-1 y la T-2).

Se modifica el nombre de la sub-zona, que pasa a denominarse como Enclave Terciario "Fuente San Luis" (TER-FSL), con la finalidad de diferenciarla de la sub-zona genérica TER-3 regulada en las Normas Urbanísticas del Plan General. La redacción de dicho artículo propuesta es la siguiente:

Art. 9.2 Zona TER-3FSL:

*En la zona calificada como **Enclave Terciario "Fuente San Luis" (TER-3FSL)** serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Sexto, Sección 4ª: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zona de Terciario. Subzona Enclave Terciario (TER-3), con las siguientes particularidades.*

1. Los usos autorizados son:

a) Todos los que se autorizan en la normativa urbanística del Plan General para uso terciario en el art. 6.44, con las precisiones que más adelante se establecen.

b) Se prohíben los usos residenciales excepto el residencial comunitario (Rcm) que se entiende compatible.

c) Se admite el uso recreativo en planta primera.

2. Los accesos rodados a las parcelas terciarias mayores de 12.000m² de techo susceptibles de generar tráfico intenso, no podrán ubicarse en las fachadas recayentes a la red primaria que comunica el Bulevar Sur con la V-30 y en ningún caso se producirán accesos rodados a las parcelas terciarias desde la rotonda de este viario.

3. En el ámbito de las manzanas T-1 y T-2 podrán redactarse estudio de detalle, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU, en su artículo 6.48.4 h).

4. El número máximo de alturas viene indicado en la ficha de zona.

3.3.7. □ Artículo 9.4. Zona TER-RC del Plan Parcial, en relación con el 1.- NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE ORDENACIÓN TER R-C (RECREATIVO-COMERCIAL) de la Homologación.

Las normas del Plan Parcial aprobado contemplan un uso específico de pista de esquí cubierta, adicional a los usos admitidos en la calificación Enclave Terciario (TER-3) del Plan General. Este proyecto de pista cubierta de esquí no se va a ejecutar, por lo que no es necesaria su regulación, por lo que puede simplemente aplicarse a esta sub-calificación la regulación general del uso terciario establecida en el art. 6.44 del vigente Plan General, con los ajustes que más adelante se regulan, necesarios por la gran dimensión de esta parcela y su carácter de parcela única.

A este fin, se modifica la redacción del artículo único de las Normas Urbanística de la Zona de Ordenación TER R-C, aprobado con la Homologación del Sector, con el objetivo de simplificar la regulación de usos, así como introducir una regulación específica del régimen de alturas y de aparcamientos para obtener un adecuado uso racional de la alta edificabilidad de la parcela. Se incorpora el contenido íntegro de la nueva regulación de la zona TER-RC en el artículo 9.4 (el cual, hacía remisión a las mismas), siendo la redacción propuesta la siguiente:

Art. 9.4 Zona TER-RC.

En la zona calificada como TER-RC serán de aplicación las Normas Urbanísticas ~~de la Homologación del PGOU de Valencia Sector "Fuente San Luis"~~ siguientes:

Dadas las características específicas ~~de y singulares del edificio~~ la implantación terciaria a ubicar en la parcela T-3, se desarrollan a continuación las normas urbanísticas de la nueva zona de ordenación prevista para esta manzana.

1. DEFINICIÓN

Se constituye la presente calificación para regular una sub-zona terciaria cuyo carácter específico consiste en la coexistencia de los usos terciarios que con carácter general se establecen en el art. 6.44 del Capítulo VI de las normas urbanísticas del Plan General, lo que requiere, debido al gran tamaño de la parcela con esta calificación, de una regulación adecuada. ~~y la actividad deportiva y recreativa asociada a la práctica del esquí en recinto cerrado y climatizado.~~

~~Las servidumbres que conlleva la disposición de un complejo de estar característico y su relación con los demás usos son las que hacen imprescindible la regulación contenida en este apartado.~~

~~Dentro de esta subzona se distinguen dos áreas: Recreativa Comercial y Complejo Pista de Nieve.~~

2. ÁMBITO

Se ciñe estrictamente y exclusivamente a la totalidad de la manzana denominada como T-3 en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

3. USOS

Los usos autorizados son:

1. ~~Todos los que con carácter general se autorizan para la calificación TER-3 en la normativa urbanística del Plan General para uso terciario en el art. 6.44, con las precisiones que más adelante se establecen.~~

2. ~~Específicamente el uso dotacional deportivo (Dep) destinado a la práctica del esquí y actividades asociadas en recinto cerrado y climatizado, que en lo sucesivo denominaremos (Depn). Se autoriza el aparcamiento al aire libre de acceso y uso público sobre superficie libre de parcela (Par.1.c), sin limitación alguna.~~

3. ~~Se prohíben los usos residenciales excepto el residencial comunitario (Rcm) que se entiende compatible.~~

4. ~~Se admite el uso recreativo en planta baja y primera..~~

5. ~~Los edificios destinados al uso Residencial Comunitario Rcm, no podrán ubicarse a una distancia inferior a 50 m de la parcela T-4, destinada actualmente a subestación eléctrica.~~

6. ~~En el momento en el que se proceda a la constitución del Complejo Inmobiliario sobre la parcela terciara T-3 y se elabore el denominado "Plano de Ordenación de usos y edificabilidades previstos en la Parcela T-3", regulado en el apartado 4 del presente artículo, se deberá elaborar un Estudio Acústico específico para el uso residencial comunitario (en caso de implantarse), que concrete en función de su ubicación y de las volumetrías del resto de edificios terciarios de la parcela, la necesidad o no de tomar medidas correctoras para garantizar los objetivos de calidad acústica exigibles para dicho uso por la legislación vigente en la materia.~~

4. CONDICIONES de la PARCELA y de la EDIFICACIÓN

Se establecen las siguientes condiciones específicas.

4.1. Condición de la parcela

La parcela señalada con esta zona de ordenación urbanística, T-3, abarca la totalidad de la manzana, siendo este su ámbito mínimo e indivisible.

En base a lo regulado en el art. 26.6 del R.D.L. 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con el art. 24 de la ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, considerando la gran dimensión de la parcela T-3, y salvo que se desarrolle en fase única o bajo una misma propiedad, deberá constituirse sobre la misma un Complejo Inmobiliario que distinga los elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, de los elementos comunes, cuya titularidad corresponda con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos. Dicho Complejo Inmobiliario dispondrá de los correspondientes Estatutos, mediante los que se regularán, entre otras cosas, los derechos a edificar de cada una de las fincas privativas, así como el régimen de conservación de los elementos comunes y la ejecución de los mismos en función de la ejecución de cada una de las fincas registrales creadas. Estos elementos comunes podrán ser atribuidos, en cuanto a su ejecución, a cada una de las fincas creadas en el Complejo Inmobiliario, para prever su realización por fases.

En el momento en el que se proceda a la constitución del Complejo Inmobiliario sobre la parcela T-3, será necesaria la elaboración de un plano de conjunto de la misma, denominado "Plano de Ordenación de usos y edificabilidades previstos en la Parcela T-3", el cual, definirá la estructura de ordenación de toda la parcela ajustada a las condiciones establecidas en el presente artículo; así como la distribución de la edificabilidad entre las diferentes fincas que se constituyan y los límites máximos de la ocupación en planta de las futuras edificaciones, así como sus alturas máximas.

4.2. Parámetros de emplazamiento

- Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.
- No se establece ningún retranqueo mínimo a las alineaciones exteriores.
- ~~—Las alineaciones interiores no vinculantes que figuran en la normativa gráfica anexa podrán modificarse en el proyecto sin que ello suponga incremento de la edificabilidad total.~~

5. CONDICIONES de VOLUMEN y FORMA de la EDIFICACIÓN

5.1. ~~La edificación deberá concretarse necesariamente en un proyecto unitario para la totalidad de la parcela.~~

En el supuesto de que la manzana T-3 no sea objeto de petición de licencia de obras unitaria para la totalidad de la misma, cada una de las fincas creadas en el Complejo Inmobiliario podrá ser objeto de licencia independiente. Cada uno de los proyectos de edificación deberán ajustarse al citado "Plano de Ordenación de usos y edificabilidades previstos en la Parcela T-3", justificando la situación de los edificios proyectados con relación a las alineaciones definidas en el citado plano y la justificación de que no se supera la edificabilidad máxima total de la finca definida en el complejo inmobiliario, ni su régimen de alturas.

Para la concesión de licencias de obra, de actividad o ambientales en cada una de los espacios edificables o fincas que se prevean en la parcela T-3, bastará con el proyecto de edificación o de obras ordinario, sin que sea necesario tramitar ninguna figura de planeamiento de desarrollo adicional al presente plan.

5.2. ~~Las alturas máximas de cornisas son las señaladas en los esquemas gráficos adjuntos a estas normas que quedan resumidos de la siguiente manera:~~

- Altura máxima de cornisa general, 29,6033,30 m.
- *Altura máxima de cornisa limitada al 30 % de edificabilidad* 65,30 m.
- ~~—Altura máxima de cornisa para las áreas de uso Depn 52,00m~~

La altura máxima libre de planta para los espacios del uso Depn será de 15m.

5.3. Número plantas

El número máximo de plantas, incluida la baja, sobre rasante será, con carácter general, de
 8. *Hasta un 30 % de la edificabilidad podrá alcanzar 16 plantas sobre rasante, incluida la baja.*

En el caso de edificaciones que dispongan de una única planta o de 2, la altura de cornisa podrá alcanzar los 12 metros.

Las alturas de plantas resultantes para cada área (de proyecto) de la edificación podrán variar libremente debiendo cumplir, en todo caso, las alturas mínimas establecidas en el Plan General y las máximas aquí señaladas.

5.4. Sótanos y Semisótanos

- 1. Se podrán disponer ocupando la totalidad de la parcela.*
- 2. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a más de 4 metros por debajo de la cota de referencia.*
- 3. Asimismo la cota inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 m, ni a menos de 0,80 m por encima de la cota de referencia.*

5.5. Espacios de Circulación

Los pasillos generales de circulación de público tendrán una anchura mínima libre de paso de ~~3m~~, y una altura libre mínima de ~~3,50m~~ determinadas en cumplimiento del vigente Código Técnico de la Edificación y/o normativa sectorial específica aplicable en función del uso concreto que se implante y su superficie construida resultará computable al 50% de su extensión.

~~5.6. Áreas de Uso Deprn~~

~~Se establecen dentro de estas áreas dos tipos de superficies:~~

- ~~c. Las destinadas específicamente a la práctica del esquí y prácticas asociadas en un recinto único cerrado y climatizado (zona fría). En estos áreas se computará 1m² por cada 10m² de superficie medida en proyección horizontal~~
- ~~d. El resto de espacios complementarios y necesarios, es decir espacios de recepción, vestuarios y aseos, almacenes de material, oficinas y locales técnicos de maquinaria y demás elementos complementarios al funcionamiento del Complejo. Estas áreas computarán con arreglo a lo establecido en las normas urbanísticas con carácter general~~

3.3.8. □ Artículo 9.6. Servidumbres aeronáuticas.

En la presente Modificación del Plan Parcial de carácter pormenorizado, se incorpora un artículo nuevo, con el número 9.6, en el que se recogen los condicionantes y afecciones territoriales derivados de las servidumbres aeronáuticas de carácter preceptivo y vinculante.

Art. 9.6. Servidumbres aeronáuticas

Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que se representan en el Plano A.7 "Servidumbres aeronáuticas", determinan las alturas (medidas respecto al nivel del mar), que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos,

chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, en el ámbito del sector "Fuente San Luis".

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

3.3.9. □ Ficha de Planeamiento

Como consecuencia de la presente modificación, resulta necesario corregir la Ficha de Planeamiento del Sector, con el objetivo de renombrar la zona terciaria TER-3 como TER-FSL y modificar el número de viviendas (acorde con el documento tramitado en el Ayto de Valencia "Propuesta de Incremento del número de viviendas en el Plan Parcial "Fuente San Luis"). A continuación se incorpora la ficha señalando los cambios en rojo y tachando lo que no proceda.

FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	NÚMERO
URBANIZABLE	FUENTE SAN LUIS	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.		CÓDIGO.
EDA , TER-3FSL, TER-4 Y TER-RC		
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	EDIFICABILIDAD BRUTA	INDICE DE EDIFICABILIDAD
422.849,92 m2	342.071,49 m2 de techo.	0,8090
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR		
422.849,92 m2		

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 232.449,30 m² de techo.

EDIFICABILIDAD TERCIARIA: 109.622,19 m² de techo.

NÚMERO DE VIVIENDAS: ~~1.970~~ **2.328**

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial plurifamiliar.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
<p>EDA Bloque lineal según determinaciones del PGOU Valencia nueva normativa creada por la Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis".</p> <p>TER-3FSL según determinaciones del PGOU Valencia nueva normativa creada por la Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis"</p> <p>TER-4 según determinaciones del PGOU Valencia</p> <p>TER R-C según nueva normativa creada por la Homologación Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis".</p>		

3.3.10. □ Ficha de Gestión

Como consecuencia de la presente modificación, no resulta necesario corregir la Ficha de Gestión del Sector.

3.3.11. □ Fichas de Zona

Como consecuencia de la presente modificación, resulta necesario actualizar las respectivas Fichas de Zona de las diferentes sub-zonas del Sector. A continuación, se incorporan cada una de las fichas modificadas señalando los cambios en rojo y tachando lo que no procede.

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-3FSL			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.		CÓDIGO	
TERCIARIO-3FSL según PGOU Valencia		TER-3FSL	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCARIA	Número de alturas
T-1	3.516,28 m2	24.613,95 m2 techo.	VII
T-2	2.063,83 m2	8.255,32 m2 techo.	IV
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
TERCIARIO	Art. 6.44 NNUU PGOU Valencia y uso residencial en cualquiera de sus tipos art. 9.2 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.	RESTANTES USOS	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ÁMBITO		
ESTUDIOS DE DETALLE según art. 2.15 y art. 6.48.4.h NNUU PGOU Valencia	UNIDAD URBANA COMPLETA		
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
Art. 6.48 NNNN PGOU Valencia	Art. 6.48 NNNN PGOU Valencia	T-1	7 plantas
		T-2	4 plantas

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-RC.			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.			CÓDIGO.
TERCIARIO-RC según HOMOLOGACIÓN PGOU Valencia Sector Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.			TER-RC
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	
T-3	77.759 m2	74.259 m2 techo.	
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
Según normativa RC Homologación-art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.	Según normativa RC Homologación-art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.	Según normativa RC Homologación-art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.	
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
Según normativa RC Homologación-art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado	Según normativa RC Homologación-art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado	Según normativa RC Homologación-art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado	

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN EDA			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.			CÓDIGO
EDIFICACIÓN ABIERTA			EDA
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	NÚMERO DE ALTURAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
M1 EDA	1.156,95 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	17.354,25 m ² t
M2 EDA	1.722,25 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	25.833,75 m ² t
M3 EDA	1.971,54 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	29.573,10 m ² t
M4 EDA	2.209,60 673,37 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	33.144,00 10.100,55 m ² t
M5.1 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	18.000,00 m ² t
M5.2 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	18.000,00 m ² t
M6 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	18.000,00 m ² t
M7 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	18.000,00 m ² t
M8 EDA	587,39 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	8.810,85 m ² t
M9.1 EDA	997,73 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	14.965,95 m ² t
M9.2 EDA	867,83 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	13.017,45 m ² t
M10.1 EDA	526,42 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	7.896,30 m ² t
M10.2 EDA	656,91 m ² s	XV (+ <i>ático</i>)	9.853,65 m ² t
M11 EDA	768,12 m²s	XV (+ <i>ático</i>)	11.521,73 m²t
M12 EDA	768,12 m²s	XV (+ <i>ático</i>)	11.521,73 m²t
TOTAL EDA	15.496,62 m²s		232.449,30 m²t
T-1 "TER-FSL3"	3.516,28 m ² s	VII	24.613,95 m ² t
T-2 "TER-FSL3"	2.063,83 m ² s	IV	8.255,32 m ² t
T-3 "TER R-C"	77.759,07 m ² s		74.259,00 m ² t
T-4 "TER-4"	6.234,80 m ² s		2.493,92 m ² t
TOTAL TER	89.573,98 m²s		109.622,19 m²t
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	Art. 6.23 NNUU PGOU Valencia	RESTANTES USOS	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ÁMBITO		
ESTUDIOS DE DETALLE según art. 2.15 y 6.25.10 NNUU PGOU Valencia	UNIDAD URBANA COMPLETA		
CONDICIONES PARTICULARES			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
Bloque lineal			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
art. 9.1 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado	Art. 6.24 NNNN PGOU Valencia	XV (+ático)	

4. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES

A) REQUISITOS GENERALES. ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL

En el momento de redactar la presente Modificación, la normativa urbanística en vigor está constituida, principalmente, por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LOTUP) y por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, MLOTUP). Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP y de la MLOTUP que resultan aplicables al presente supuesto: Modificación de Plan Parcial de carácter pormenorizado.

La regulación de la modificación de los Planes se establece en el art. 63 Modificación de los planes y programas, de la MLOTUP, el cual, se transcribe a continuación:

«1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si la modificación incide sobre la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, para que así lo determine el órgano ambiental y territorial en la consulta preceptiva, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo II.

b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta Ley.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de

servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de esta ley. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.»

Debe considerarse también la aplicación del apartado 8 del punto III del Anexo IV de la MLOTUP, 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.

“8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.

.../...”

Conviene destacar que el cumplimiento del estándar dotacional global se refiere al ámbito de la modificación que, en nuestro caso, coincide con el ámbito ordenado por el Plan Parcial, cuya superficie total asciende a 442.849,92 m²s.

Analicemos la aplicación de estas determinaciones normativas a la presente Modificación. El criterio general que se establece en este precepto es que se mantenga el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo. En el presente caso, no se modifican las superficies totales de dotaciones públicas y, consecuentemente, tampoco las privadas, por lo que resulta evidente el mantenimiento del Estándar Dotacional Global.

A continuación, se procede a calcular el estándar dotacional global del ámbito de la modificación. Tal como se define en el punto III, apartado 1.1, del Anexo IV de la MLOTUP, el estándar dotacional global (EDG) se obtiene de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad; tanto en la situación de partida como en la situación final tras la modificación propuesta. Así, resulta:

$$\text{EDG (Ord. inicial)} = \frac{\text{S. Dotacional } 308.594,60 \text{ m}^2\text{s}}{\text{Ap. Lucrativo } 342.071,49 \text{ m}^2\text{t}} = 0,90213 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t}$$

$$\text{EDG (Ord. final)} = \frac{\text{S. Dotacional } 308.594,60 \text{ m}^2\text{s}}{\text{Ap. Lucrativo } 342.071,49 \text{ m}^2\text{t}} = 0,90213 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t}$$

Como se comprueba de los cálculos anteriores, el ratio de suelo dotacional por metro cuadrado de edificabilidad lucrativa se mantiene inalterado con motivo de la presente MPP-P. A continuación se incorpora una tabla resumen comparativa de la totalidad de suelos públicos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, tanto en la ordenación inicial, como en la resultante de la presente modificación, resultando idénticos en ambos casos.

COMPARATIVA	PP VIGENTE	MPP-P	DIFERENCIA
SUPERFICIE SECTOR	422.849,92 m²s	422.849,92 m²s	0,00 m²s
Superficie Residencial	24.681,34 m²s	24.681,34 m²s	0,00 m²s
Superficie Terciaria	89.573,98 m²s	89.573,98 m²s	0,00 m²s
Superficie Dotacional Pública	308.594,60 m²s	308.594,60 m²s	0,00 m²s
Zona Verde	63.498,31 m²s	63.498,31 m²s	0,00 m²s
Equipamiento	61.212,07 m²s	61.212,07 m²s	0,00 m²s
Red viaria	183.884,22 m²s	183.884,22 m²s	0,00 m²s

Por último, dado el alcance extremadamente puntual y limitado de la presente modificación de Plan Parcial, en el que no se modifican de manera sustancial el diseño de los espacios públicos, el estándar de calidad de la ordenación urbanística no se ve tampoco alterado, y dado que tampoco se modifican los usos residenciales previstos, ni se introducen nuevos usos, no se considera necesario incorporar un anexo específico que analice la perspectiva de género respecto a la presente modificación de Plan Parcial.

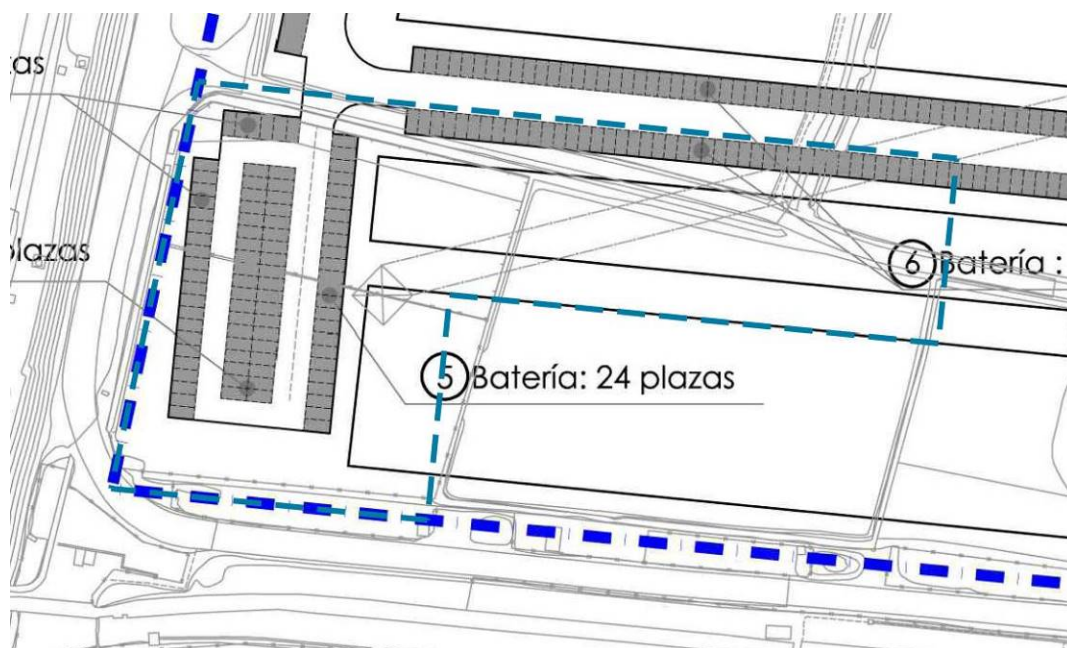
B) APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Los cálculos de plazas de aparcamiento en vía pública se realizan sobre la ordenación urbanística definida en la Modificación del Plan Parcial nº 1 vigente, tomada como base para la presente modificación.

En relación a la justificación de la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas, cabe señalar que las modificaciones propuestas en el presente documento tienen una incidencia muy limitada en la red viaria proyectada; en concreto, afecta a dos ámbitos muy localizados, manteniendo el resto de la red viaria inalterada. Por tanto, centraremos el análisis en dichos ámbitos, considerándose el resto de la red viaria inalterado a estos efectos.

a) Ámbito 1.

En este caso, las modificaciones de la ordenación consisten en el desplazamiento de parte del bloque residencial de la manzana 4 al denominado en el presente apartado como ámbito 2. Todo ello ha obligado a remodelar el diseño viario, teniendo el efecto de incrementar en 104 el número de plazas de aparcamiento en red viaria pública, puesto que se pasa de 133 en la ordenación vigente a 237 en la propuesta ($237 - 133 = 104$), tal y como se aprecia en las imágenes siguientes.



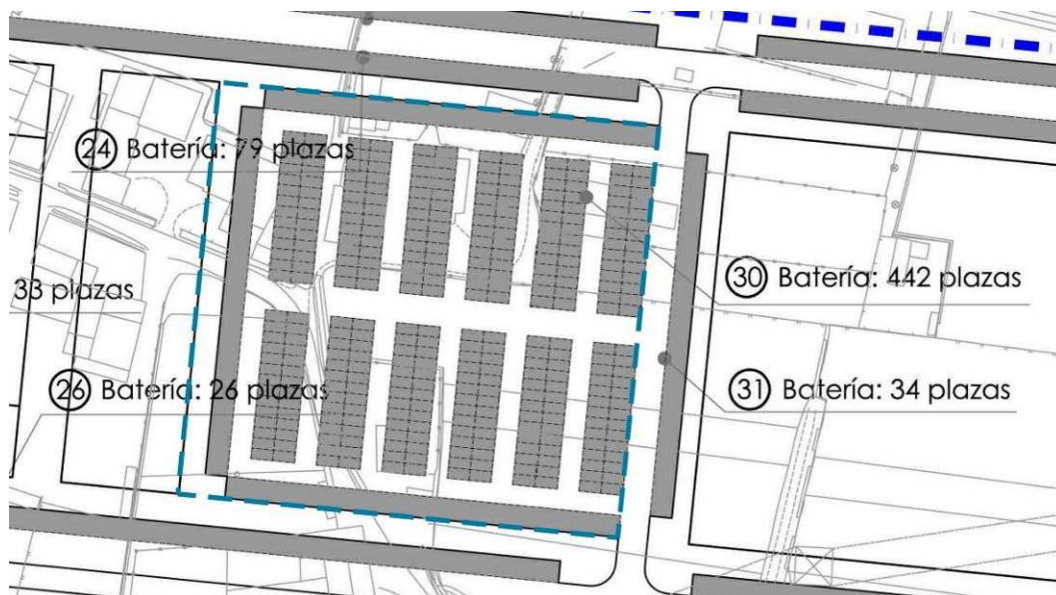
Ordenación vigente. Total plazas = 133 plazas



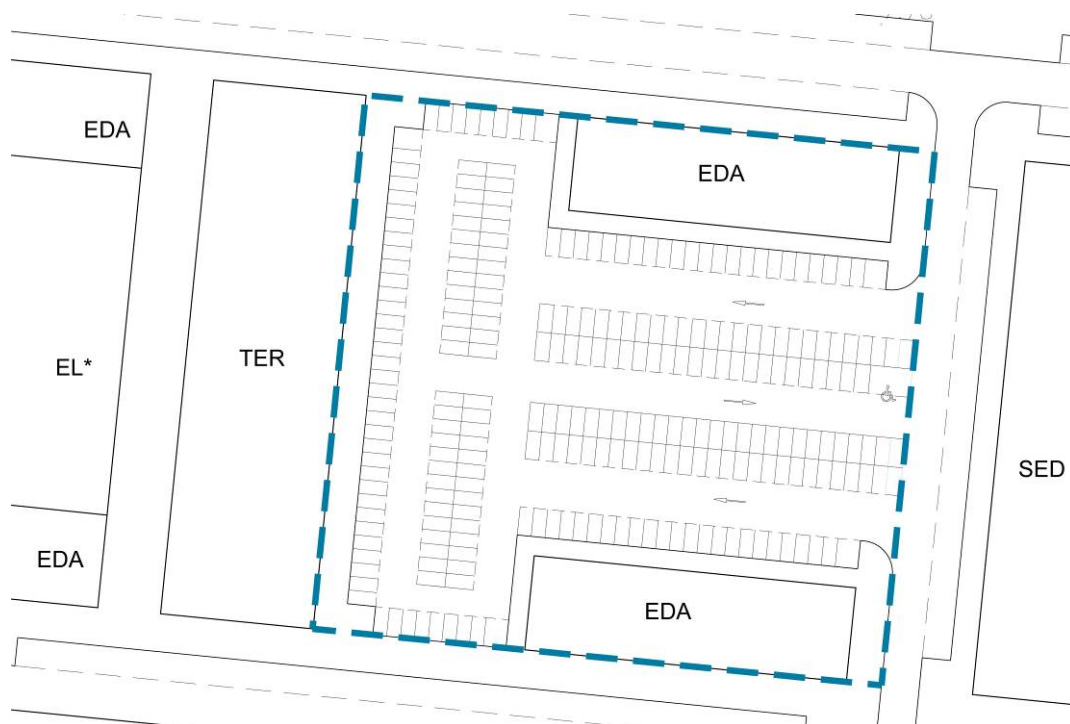
Ordenación propuesta. Total plazas = 237 plazas

b) Ámbito 2.

La necesidad de acomodar la parte del bloque residencial desplazado desde la manzana 4, ha obligado a remodelar el diseño de una bolsa de aparcamiento, teniendo, en este caso, el efecto de reducir en 180 el número de plazas de aparcamiento en red viaria pública, pasando de 442 plazas en la ordenación vigente a 262 plazas en la propuesta (442 – 262 = 180); tal y como se aprecia en las imágenes siguientes.



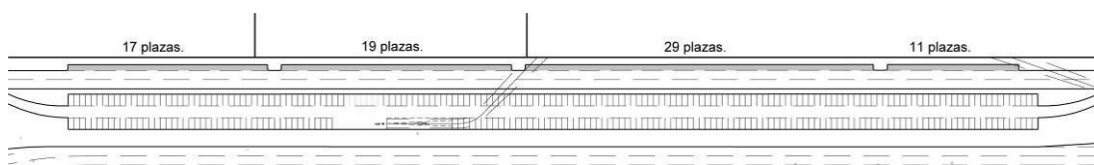
Ordenación vigente. Total plazas = 442 plazas



Ordenación propuesta. Total plazas = 262 plazas

En conjunto, la pérdida de plazas a nivel global por dichas modificaciones, asciende a 76 plazas (180 – 104 = 76). Por esta razón se debe justificar que el Plan Parcial resultante de la presente modificación cumple el requisito legal de que *"...Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo"*.

Así pues, en aras a garantizar un estricto cumplimiento del mantenimiento del equilibrio dotacional, se prevén **76 nuevas plazas en cordón en la acera sur de la parcela terciaria T-3, tal y como se puede observar en la imagen siguiente, en las que aparecen sombreadas en gris. Con esto queda garantizado el cumplimiento del mantenimiento del equilibrio de las dotaciones respecto del plan modificado.**



5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

En el ámbito del Plan Parcial "Fuente San Luis" son aplicables tanto las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas, como la propuesta de servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia. Dicha afección está regulada en:

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E., Nº 118, de 17 de mayo de 2013).
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (B.O.E., nº 129, de 28 de mayo de 2008).
- Plan director del Aeropuerto de Valencia vigente, de abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM/3417/2010 de 29 de noviembre de 2010 (B.O.E. nº2, de 3 de enero de 2011).

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el *Plano A.7. Servidumbres aeronáuticas* de la presente modificación, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales

determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.).

La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido dentro de la superficie de limitación de alturas de las servidumbres de aeródromo tramo horizontal: SUPERFICIE APROXIMACIÓN ELEVACIÓN 202 m. Dado que el terreno tiene una diferencia de cotas máxima de 5,72 m, el punto más bajo se encuentra al sureste del sector con una cota de 5,51 m (colindando con la Pista de Silla) y el más alto con una cota de 11,23 m al oeste del sector (camino existente en paso inferior bajo vías RENFE), se analiza a continuación si las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas vigentes permitirán materializar los aprovechamientos urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico.

Se calcula a continuación la cota máxima que puede alcanzar la edificación en el punto más desfavorable del ámbito que corresponde a una cota del terreno de 11,23 m.

$$\text{Cota máxima} = 202 - 11,23 = 190,77 \text{ metros.}$$

Dentro del ámbito del Plan Parcial el número máximo de plantas queda establecido en 16 plantas sobre rasante, incluida la baja, dentro de la parcela TER-RC. Para el resto de edificaciones del citado ámbito el Plan Parcial define un número máximo de plantas inferior, por tanto, se analiza el caso más desfavorable de un edificio incluido en la parcela TER-RC.

En este caso concreto, las Normas urbanísticas de la ordenación TER R-C (recreativo-comercial,) en el apartado 5.2. del artículo 9.4, fijan una altura máxima de cornisa de 65,30 metros. Se calcula a continuación la diferencia respecto a la cota máxima que puede alcanzar la edificación en el punto más desfavorable del ámbito del Plan Parcial:

$$190,77 - 65,30 = 125,47\text{m}$$

Dado que la diferencia entre la altura máxima de cornisa y la máxima cota que puede alcanzar cualquier edificación dentro del ámbito del Plan Parcial es de 125,47 metros, se verifica que ninguna edificación del Plan Parcial que incluya todos los elementos constructivos, tales como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. va a alcanzar la cota de 202 metros.

Por todo ello, los aprovechamientos urbanísticos fijados por el Plan Parcial "Fuente San Luis" se pueden materializar cumpliendo las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas aplicables.

6. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Se relaciona a continuación la documentación que compone la presente MPP-P, así como los estudios complementarios exigidos por la legislación sectorial vigente que se presentan junto a la misma para su tramitación conjunta; indicando, en su caso, si se presenta en tomo anexo independiente o formando parte integrante de la presente memoria.

6.1. Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis"

De acuerdo con lo exigido por el artículo 40 de la LOTUP, se incorporan:

a) Documentos sin eficacia normativa:

- i. Memoria informativa y justificativa.
- ii. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad.

Se incorpora como Anexo al final del presente documento.

iii. **Estudio de Integración Paisajística.**

Se presenta en tomo independiente.

b) Documentos con eficacia normativa:

- i. Normas Urbanísticas de la MPP-P.
- ii. Planos de ordenación.

Dentro de una carpeta específica. Como criterio general se ha mantenido la numeración de los planos originales del Plan Parcial aprobado, respecto a los cuales, la presente modificación los anula y sustituye.

6.2. Documentación específica para el trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica

- **Documento Inicial Estratégico (DIE)** (incluye un apartado específico con la "justificación de la posible aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica", según art. 50.2 LOTUP). Se presenta en tomo independiente anexo.

6.3. Estudios complementarios

- Estudio acústico.

Se incorpora como Anexo al final del presente documento.

- Estudio de demanda de recursos hídricos y de suficiencia de los mismos.

Se incorpora como Anexo al final del presente documento.

- Estudio de Movilidad.

Se incorpora como Anexo al final del presente documento.

7. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Como resultado del trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la presente MPP-P, en fecha 24 de mayo de 2019, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia, se resolvió emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable por el procedimiento simplificado, indicando en el apartado segundo del acuerdo, la necesidad de dar cumplimiento en el documento urbanístico y su tramitación a los condicionantes establecidos en el fundamento de derecho séptimo del citado informe ambiental.

Se analizan en el presente apartado las modificaciones operadas en el documento urbanístico, derivadas del cumplimiento de los condicionantes señalados en la resolución del informe ambiental y territorial estratégico.

En primer lugar, como respuesta al informe del Servicio de Calidad y Análisis Ambiental, Contaminación Acústica y Playas, de fecha 26 de abril de 2019, se ha elaborado un nuevo estudio acústico, de fecha junio de 2019, que acompaña al presente documento, en el que se proponen una serie de medidas correctoras para dar cumplimiento a los criterios de calidad acústica aplicables, al cual, nos remitimos para mayor información.

Tomando en consideración dicho Estudio Acústico, se ha reelaborado el Anexo III "Estudio Acústico", de la presente MPP-P, en el que, de forma resumida, se justifica el cumplimiento de la normativa en materia acústica.

En concreto, tras la introducción de las medidas correctoras, los niveles sonoros registrados en el Mapa de Ruido han disminuido en las manzanas residenciales y en la parcela terciaria TER-RC.

En el caso de la parcela T3 TER-RC, se da cumplimiento a los requerimientos en materia acústica para el uso terciario; y en el caso del uso residencial comunitario, susceptible de implantarse en dicha parcela, se incorpora a nivel normativo (como un nuevo apartado 6 del artículo 9.4 Zona TER-RC de las normas urbanísticas), la obligación de elaborar un Estudio Acústico para dicho uso que justifique el cumplimiento de los niveles acústicos exigibles para el mismo, en función

de su ubicación concreta y de los volúmenes edificatorios previstos en el resto de la parcela.

En segundo lugar, tal y como se solicita en el informe del Servicio de Movilidad Sostenible, de fecha 16 de mayo de 2019, cabe señalar que en el marco del Proyecto de Urbanización y en el momento procedimental oportuno, se procederá a la modificación del diseño de la planta viaria con el objeto de garantizar la continuidad peatonal en la zona de aparcamiento junto a las dos manzanas de nueva creación (denominadas M-11 y M-12 en la presente MPP-P).

En tercer lugar, de acuerdo con el citado informe, se modifica el apartado 6 del artículo 9.1 Zona EDA de las normas urbanísticas, para regular que las rampas de acceso al subsuelo público desafectado en las zonas verdes SJL-1, SJL-2, SJL-3, SJL-4 y viales colindantes se dispongan bajo la zona edificable privada y, por tanto, sin ocupar viario o espacios libres.

En tercer lugar, se modifica el apartado 4 del artículo 9.1 Zona EDA para regular que en el caso de que la planta baja de los bloques se deje parcialmente abierta como acceso a un espacio libre público o privado, se deberá tener en cuenta las necesidades de accesibilidad exigidas por la legislación vigente en materia de accesibilidad a los espacios libres públicos o privados.

En relación al informe de la Autoridad Portuaria de València, relativo a los accesos al sector residencial desde la V-30 y su compatibilidad con el futuro desarrollo de la terminal intermodal y logística "Fuente San Luis", cabe señalar que la ficha de gestión de la UE-1 del Sector Fuente San Luis ya contemplaba que la forma en la que deben ejecutarse los mismos será de conformidad con lo informado por el Ministerio de Fomento.

En relación al informe del Servicio de Jardinería, cabe señalar que, con carácter previo a las obras de urbanización en este ámbito, se realizarán las siguientes actuaciones:

- Presentación de un estudio pormenorizado de la vegetación en parte de la superficie afectada, en el que se incluirá una ficha de arbolado, arbustos, etc, tanto de los que se mantienen como de los que se pretende eliminar para, en su caso, plantear la solución para cada ejemplar arbóreo o arbustivo afectado.
- Deberán protegerse los árboles a mantener instalando un vallado de tablones, paneles o aislantes de una altura no inferior a 3,00 metros. Si solo debe protegerse el tronco, la protección se realizará colocando un tubo corrugado de PVC alrededor de éste, sin contacto directo con la corteza para evitar posibles heridas. La protección se retirará al terminar los trabajos.
- En el caso que fuera necesaria la desafección de algún árbol de los existentes, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal de tala o trasplante por escrito y en el registro de entrada municipal.

ANEXO I**Cuadros Resumen de características**

COMPARATIVA	PP VIGENTE	MPP-P	DIFERENCIA
SUPERFICIE SECTOR	422.849,92 m²s	422.849,92 m²s	0,00 m²s
Superficie Residencial	24.681,34 m²s	24.681,34 m²s	0,00 m²s
Superficie Terciaria	89.573,98 m²s	89.573,98 m²s	0,00 m²s
Superficie Dotacional Pública	308.594,60 m²s	308.594,60 m²s	0,00 m²s
Zona Verde	63.498,31 m²s	63.498,31 m²s	0,00 m²s
Equipamiento	61.212,07 m²s	61.212,07 m²s	0,00 m²s
Red viaria	183.884,22 m²s	183.884,22 m²s	0,00 m²s

SUPERFICIE SECTOR	422.849,92	m²s
Superficie Residencial	24.681,34	m²s
EDA	15.496,62	m ² s
Espacio Libre Privado	9.184,72	m ² s
Superficie Terciaria	89.573,98	m²s
Superficie Dotacional Pública	308.594,60	m²s
Zona Verde	63.498,31	m²s
Red Primaria PJL	21.200,41	m ² s
Red Secundaria	42.297,90	m ² s
SAL	1.857,62	m ² s
SJL-1	3.241,06	m ² s
SJL-2	8.053,39	m ² s
SJL-3	4.515,61	m ² s
SJL-4	10.047,70	m ² s
SJL-5	12.152,23	m ² s
SJL-6	2.430,29	m ² s
Equipamiento	61.212,07	m²s
Red Primaria PID	19.017,62	m ² s
PID-1	16.821,71	m ² s
PID-2	2.195,91	m ² s
Red Secundaria	39.504,63	m ² s
SRD	14.976,41	m ² s
SED-1	12.500,10	m ² s
SED-2	12.028,12	m ² s
Superficie Afecta al Sistema Gral Ferroviario	2.689,82	m ² s
Red viaria	183.884,22	m²s

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS						
Zona Verde (SJL+PJJ)					63.498,31 m ²	
Equipamientos (PID+SRD+SED)					58.377,16 m ²	
Zona verde SAL SJL	42.297,90 m ²	10,00 %	Dotaciones no viarias secundarias	81.802,53 m ²	Dotaciones públicas Computables Red Secundaria	265.686,75 m ²
Equipamientos SRD SED	39.504,63 m ²	9,34 %		19,34 %		
Red viaria + Aparcamientos	183.884,22 m ²	43,48 %	Dotaciones viarias	183.884,22 m ²		62,82 %
				43,48 %		
Indice de Edificabilidad Bruta			0,8090 m ² /m ²			
Edificabilidad Bruta			342.071,49 m ² t			
Superficie del Sector			422.849,92 m ²		PRV-1y2 (incluida), computable como red secundaria	75.445 m ²
Superficie A.R			422.849,92 m ²			
Aparcamientos en			Parcela Privada		Suelo Dotacional	
Número mínimo de Plazas de Aparcamiento			6.358		3.179	
SUP. TOTAL U.E.			422.849,92 m²			

ANEXO II

Inventario de Edificaciones Existentes

1. Introducción

De acuerdo con el artículo 40 de la LOTUP, resulta necesario incorporar como parte de la documentación sin eficacia normativa del Plan Parcial, el denominado "*Inventario de edificaciones existentes*". Tal y como se ha señalado en el apartado de antecedentes de la memoria informativa, la actuación dispone de Proyecto de Reparcelación aprobado, estando en el momento presente presentado en el Registro de la Propiedad para su inscripción registral. En el marco de dicho proyecto, se ha realizado el análisis detallado de las edificaciones y construcciones de carácter rural existentes dentro del sector; en concreto, se ha documentado gráficamente y se ha realizado la medición exhaustiva de cada uno de sus elementos.

Por otro lado, durante la tramitación del "*Proyecto de urbanización del Sector Fuente de San Luis (Valencia)*" (Expte. 03001/2003/0564 del Servicio de Programación), presentado por Analyst Invierte 21 S.L. (actualmente Proalival 2016, S.A.), a requerimientos del Servicio de Disciplina Urbanística, se presentó el documento "*Proyecto de demolición de edificios ubicados en el ámbito del sector Fuente de San Luis (Valencia)*", que incluía el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos de la Demolición. En dicho documento, se incorporó un Anejo con la descripción (tanto gráfica, como descriptiva de las características y estado de conservación) de las edificaciones objeto de demolición, el cual, ha servido de base para la elaboración del presente apartado y, al cual, nos remitimos para mayor información.

Por último cabe señalar la existencia de una edificación destinada a subestación eléctrica, ubicada sobre la parcela resultante T-4 A adjudicada a la mercantil Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., efectivamente destinada a su uso definitivo, la cual, ha anticipado su ejecución a las obras de urbanización del Sector y, que resulta compatible con el plan aprobado, no siendo objeto de modificación.

A continuación se incorpora el listado simplificado, a modo de inventario, de las edificaciones y construcciones existentes en el interior del Sector, con indicación de las respectivas direcciones en las que se ubican y su edificabilidad.

2. Inventario de edificaciones existentes

DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	M ² CONSTRUIDOS
Vivienda	Casa Gallineta nº 11	127
Vivienda y Almacén	Casa Gallineta nº 9	352
Vivienda y Almacén	Casa Gallineta nº 7	220
Vivienda y Almacén	Casa Gallineta nº 5	170
Vivienda y Almacén	Casa Gallineta nº 5A	182
Vivienda y Almacén	Casa Gallineta nº 3	861
Almacén	Casa Gallineta nº3A	96
Vivienda y Almacén	Camino Escuelas Malilla nº1	251
Vivienda y Almacén	Camino Escuelas Malilla nº3	249
Vivienda y Almacén	Camino Escuelas Malilla nº5	152
Vivienda	Camino Escuelas Malilla nº7	64
Vivienda y Almacén	Camino Escuelas Malilla nº3	166
Vivienda	Camino Escuela Malilla nº 11	157
Almacén	Camino Escuela Malilla nº 13	513
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 8	401
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 10	382
Almacén	Camino Escuela Malilla nº 8A	135
Almacén	Camino Escuela Malilla nº 10A	67
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 12	413
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 19	266
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 17	91
Vivienda y Almacén	Plaza nº 136 Residencial Urbana nº76	212
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 25	145
Vivienda y Almacén	Plaza nº 137 Residencial Urbana nº28	543
Almacén	Camino Escuela Malilla nº 16	286
Almacén	Camino Escuela Malilla nº 18	584
Almacén	Camino Escuela Malilla nº 20	198
Industrial Almacén	Plaza nº 137 Residencial Urbana nº29	558
Industrial Almacén	Camino Escuela Malilla nº 24A	357
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 29	323
Vivienda Y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 28	242
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 26	157
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 24A	129
Vivienda Y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 30	249
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 34	568
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 143	405
Almacén	Camino Escuela Malilla nº 40	646
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 43	252
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 45	130
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 47	160
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 49	92

Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 51	237
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 53	188
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 55	142
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 56	210
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 58	277
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 60	168
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 71	244
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 67	116
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 48	329
Industrial Almacén	Plaza nº 136 Residencial Urbana nº81	613
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 91	315
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 87	1368
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 85	245
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 77	157
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 81	143
Vivienda	Camino Escuela Malilla nº 83	50
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 83 D	93
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 93	609
Vivienda y Almacén	Camino Escuela Malilla nº 95	721
Subestación eléctrica	Parcela T-4 A del PRF	

ANEXO III

Estudio Acústico

En la Comunidad Valenciana la contaminación acústica está regulada por la Ley 7/2002 de Protección de la Contaminación Acústica, y los correspondientes Decretos que la desarrollan. En su artículo 25, se establece literalmente lo siguiente:

“Artículo 25. Relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico. En los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidas en los planes acústicos municipales. En defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.”

Por lo que respecta a la materia acústica, cabe destacar que el municipio de Valencia dispone de un Plan Acústico Municipal (en adelante, PAM). Así pues, en virtud del artículo reproducido, en puridad, no resulta necesario elaborar un Estudio Acústico específico para el ámbito objeto de la presente modificación de plan.

No obstante lo anterior, durante la tramitación del Proyecto de Urbanización de las obras correspondientes a la ordenación aprobada en el Sector, a instancias del Servicio de Contaminación Acústica, se solicitó la actualización a la normativa vigente del Estudio Acústico inicialmente presentado. Con fecha 29 de junio de 2018, se presentó *Estudio Acústico del Sector Suelo Urbanizable Residencial-SUR Fuente San Luis*”, de fecha junio de 2018, en el que se realizó un análisis detallado de la contaminación acústica previsible en el ámbito, así como de las medidas correctoras y de su eficacia.

Posteriormente, con el objetivo de dar comienzo a la Evaluación Ambiental Estratégica de la propuesta de Modificación nº 2 del Plan Parcial “Fuente de San Luis” (Valencia), (en adelante, MPP-P), en diciembre de 2018, se presentó a trámite una primera versión de dicha modificación. En fecha abril de 2019 se presentó una segunda versión de dicha MPP-P, corregida de acuerdo a las indicaciones municipales.

Finalmente, como resultado del trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, en fecha 24 de mayo de 2019, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia, se resolvió emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable por el procedimiento simplificado relativo a la MPP-P, indicando en el apartado segundo del acuerdo, la necesidad de dar cumplimiento en el documento urbanístico a los condicionantes establecidos en el fundamento de derecho séptimo del informe ambiental.

Entre dichos condicionantes recogidos en el informe ambiental se encuentran los señalados en el informe del Servicio de Calidad y análisis medioambiental, contaminación acústica y playas del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 26 de abril de 2019, relativos a la materia acústica que, en resumen, indica lo siguiente:

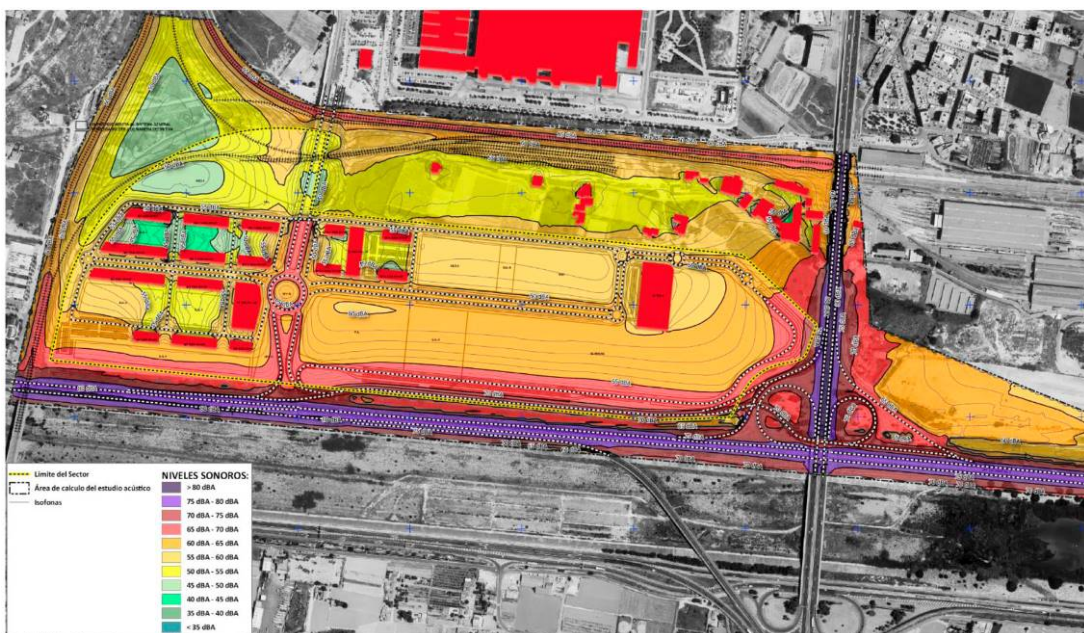
- En la zona en la que se ubican las parcelas M11 y M12 los niveles sonoros registrados en el Mapa de Ruido no cumplen los objetivos de calidad para el periodo noche en área residencial, por lo que se ha de tener en consideración este hecho y garantizar dichos objetivos,
- Necesidad de realizar un análisis de compatibilidad acústica de la ordenación propuesta con los niveles sonoros preexistentes y con los niveles sonoros estimados en los diversos escenarios considerados, dado que se permite el uso residencial comunitario en una zona cuyo uso predominante es terciario.

Por todo ello, se ha redactado un nuevo estudio acústico de fecha junio de 2019, que acompaña al presente documento y al cual nos remitimos para mayor detalle, adaptado a la nueva normativa vigente en materia acústica y a la ordenación propuesta, con el objetivo de dar cumplimiento a los condicionantes en materia acústica indicados en el informe ambiental y territorial estratégico.

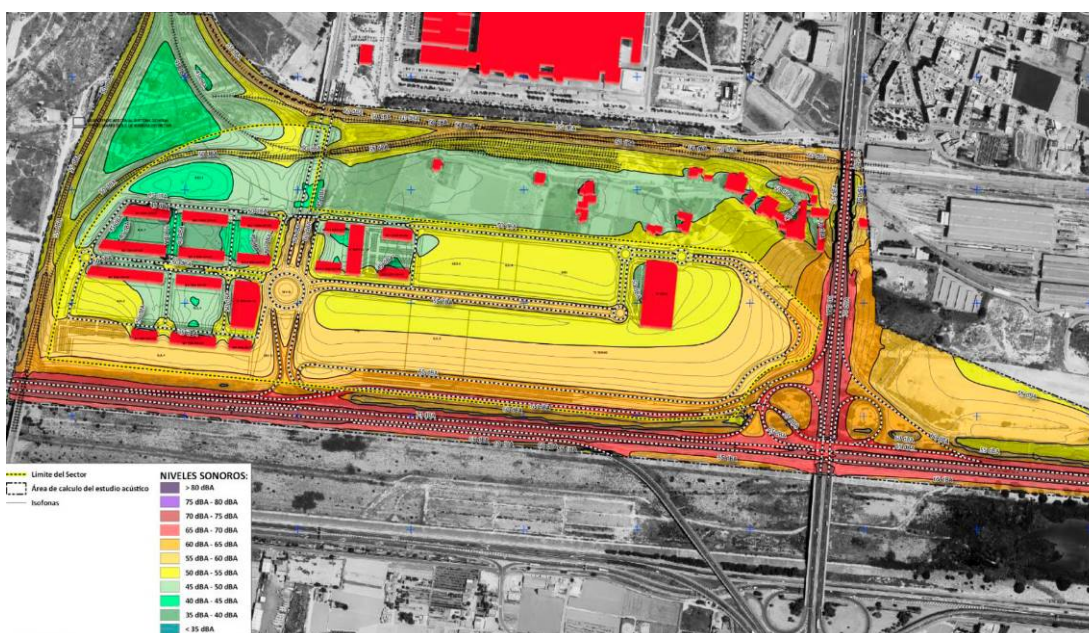
En consecuencia, en el presente apartado las justificaciones en materia acústica que se realizan, toman en consideración el Estudio Acústico elaborado específicamente para el ámbito, al cual nos remitimos para mayor detalle.

Como se ha citado anteriormente, la presente modificación de planeamiento de carácter pormenorizado no supone incremento de la edificabilidad total, ni variación sustancial de los usos susceptibles de implantarse en el ámbito de la modificación en virtud del plan vigente. El hecho de modificar la ubicación de parte de un bloque residencial a una ubicación más centrada dentro del ámbito, no supone incremento alguno en relación con la contaminación acústica, tal y como se justificará.

A continuación, se incorporan los mapas de ruido extraídos del Estudio Acústico elaborado específicamente para la ordenación propuesta en el Sector, en los que se reflejan los niveles sonoros futuros estimados una vez consideradas todas las fuentes sonoras y la disposición de las nuevas edificaciones, en el escenario del año 2032 con todo el sector desarrollado y plenamente ocupado; todo ello tanto para el horario diurno, como nocturno:



Plano nº 12 "Niveles sonoros diurnos futuros estimados sin medidas correctoras".



Plano nº 14 "Niveles sonoros nocturnos futuros estimados sin medidas correctoras".

Las fuentes de ruidos consideradas en dichos planos son:

- Carreteras:
 - o La Carretera V-30.
 - o Carretera V-31.
 - o Calle Malilla.

- Carreteras auxiliares de la V-30 y V-31.
- Nuevos accesos proyectados al sector desde la V-30 y V-31.
- Viales de tráfico rodado de la nueva ordenación.
- Vías ferroviarias:
 - Líneas con dirección Valencia Norte – Alfafar.
 - Líneas con dirección Valencia Norte – Fuente de San Luis (FSL).
 - Líneas con dirección Alfafar – Fuente de San Luis (FSL).
 - Otras vías

Tal y como se observa en las imágenes, las zonas residenciales próximas a la V-30 (al sur del sector) y colindantes a la calle Malilla no cumplen los criterios de calidad acústica tanto para el periodo diurno, como nocturno. De igual modo, las parcelas destinadas al uso terciario superan levemente los criterios de calidad acústica en los límites con las principales vías de comunicación, pero al considerar que puede implantarse en ellas el uso residencial comunitario, dicho uso no cumpliría los criterios de calidad acústica.

Por todo ello, el estudio acústico propone las siguientes medidas correctoras, con el objeto de reducir el impacto acústico de la propuesta.

- Pantalla 1: Situada en el margen derecho de la V-30, en dirección Chirivella, en el tramo más próximo a las parcelas residenciales, con 388 metros lineales de pantalla de 4 metros de altura con un coeficiente de absorción mínimo $\alpha=0,84$.
- Pantalla 2: Junto a la salida de la calle Malilla a la V-30, con 95 metros lineales de pantalla de 3,5 metros de altura con un coeficiente de absorción mínimo $\alpha=0,84$.
- Pantallas 3 y 4: Para proteger a las parcelas residenciales de las calles 17 y 18 del ruido procedente del tráfico rodado que circulará por el puente de Malilla, 85 y 89 metros lineales de pantalla de 3,0 metros de altura con un coeficiente de absorción mínimo $\alpha=0,84$.
- Mota de tierra en las zonas verdes PJL y SJL5, con una longitud de 274 m y altura de 5,5m, lo que disminuye el ruido de la V-30 que afecta a la zona centro del sector.
- Las construcciones residenciales que se realicen deberán tener el adecuado aislamiento acústico que permita cumplir los criterios de calidad acústica en los niveles de recepción interior establecidos en el REAL DECRETO 1367/2007, para este uso.

Tal y como se ha señalado, las únicas modificaciones con motivo de la presente modificación que habría que considerar desde el punto de vista acústico, es el desplazamiento de parte del bloque residencial de la manzana 14 a un ubicación más centrada dentro del ámbito, y la adaptación de la regulación normativa para flexibilizar usos en la parcela terciaria T-3 TER-RC, en la que se permite el uso residencial comunitario.

A continuación, se incorporan las ilustraciones de los niveles sonoros extraídas del Estudio Acústico, que incluyen las medidas correctoras propuestas tanto para el horario diurno, como nocturno.

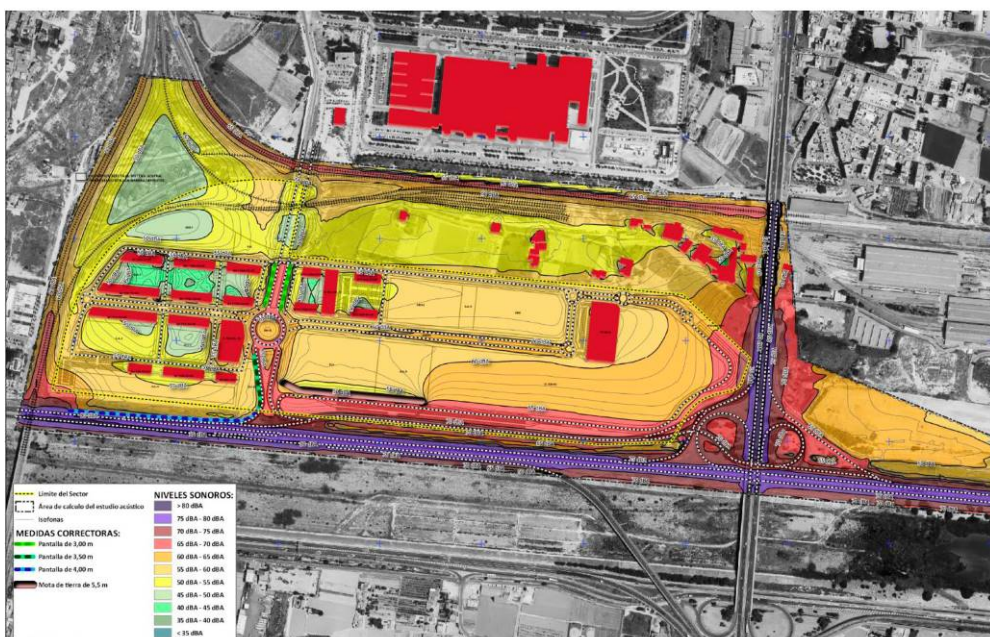


Ilustración 21 "Ruido diurno previsto con pantallas acústicas"

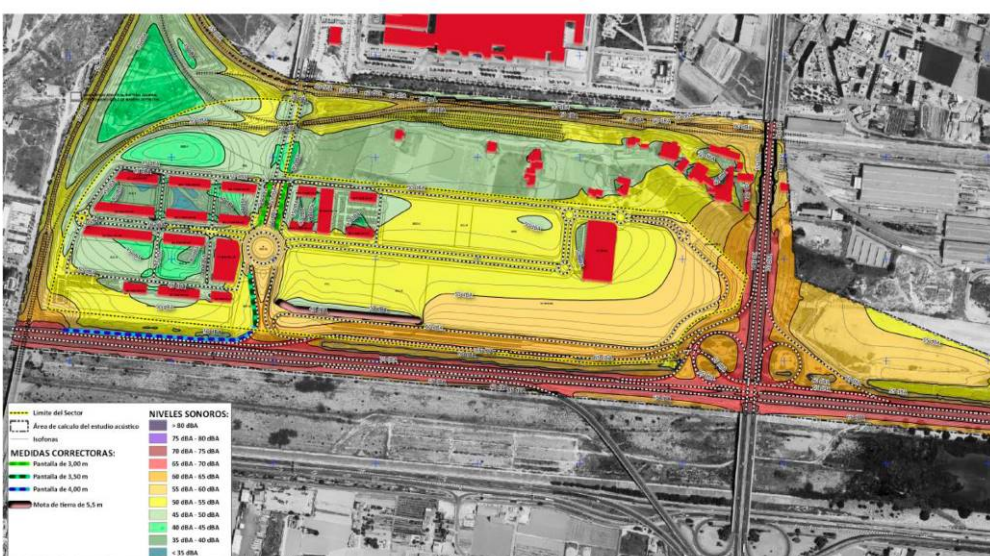


Ilustración 25 "Ruido nocturno previsto con pantallas acústicas"

Las anteriores imágenes se han obtenido sin considerar ningún tipo de ordenación de volúmenes a implantar en la gran parcela terciaria T-3 TER-RC, la cual, hasta el momento futuro en el que se proceda a la constitución del complejo inmobiliario sobre la misma, no dispondrá del plano de conjunto denominado "Plano de Ordenación de usos y edificabilidades previstos en la Parcela T-3", el cual, definirá la estructura de ordenación de toda la parcela, ajustada a las condiciones establecidas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas propuestas en la presente MPP-P. En dicho plano, preceptivo para la constitución del citado complejo inmobiliario, se establecerá la distribución de la edificabilidad entre las diferentes fincas que se constituyan y los límites máximos de la ocupación en planta de las futuras edificaciones, así como sus alturas máximas.

No obstante lo anterior, la presente MPP-P, ha tomado en consideración una posible ordenación de volúmenes para la parcela T-3 TER-RC, no vinculante, para el análisis del paisaje efectuado en el Estudio de Integración Paisajística que la acompaña. Dicha ordenación se ha tomado en consideración en el Estudio Acústico, con el fin de justificar el efecto reductor de los niveles sonoros que una hipotética ordenación volumétrica de edificios terciarios, tiene en relación a las parcelas residenciales analizadas en la presente MPP-P y a la implantación del uso residencial comunitario en la propia parcela terciaria T-3 TER-RC.

A continuación, se incorporan las imágenes relativas a los niveles sonoros en los períodos diurnos y nocturnos, considerando el efecto de dicha ordenación orientativa de volúmenes.

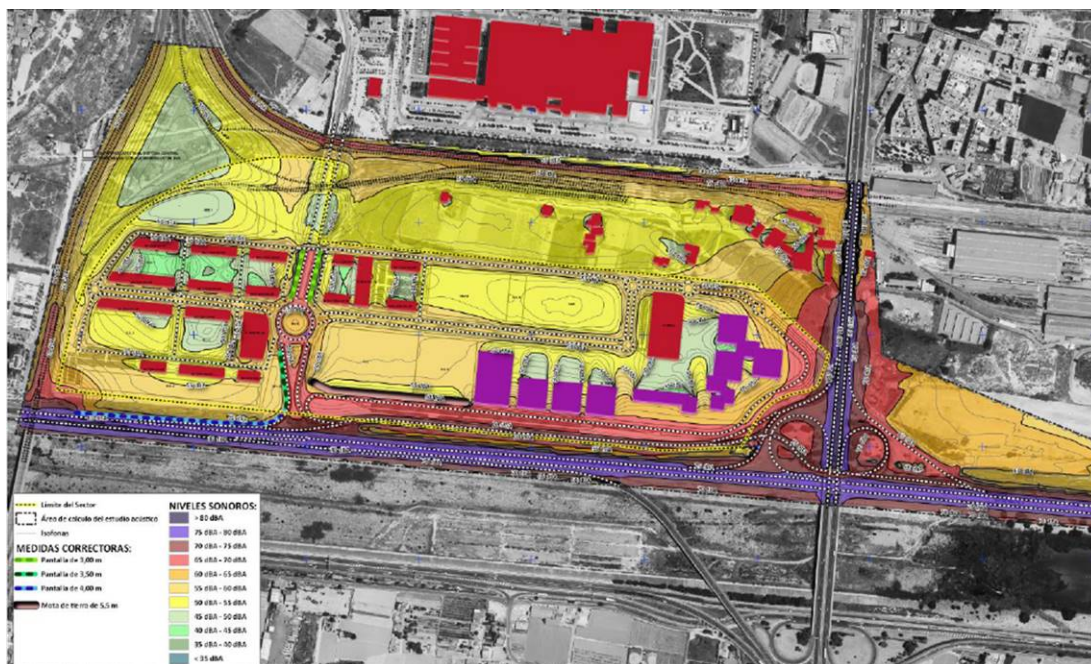


Ilustración 23 "Ruido diurno previsto con pantallas acústicas y edificios de la parcela terciaria"

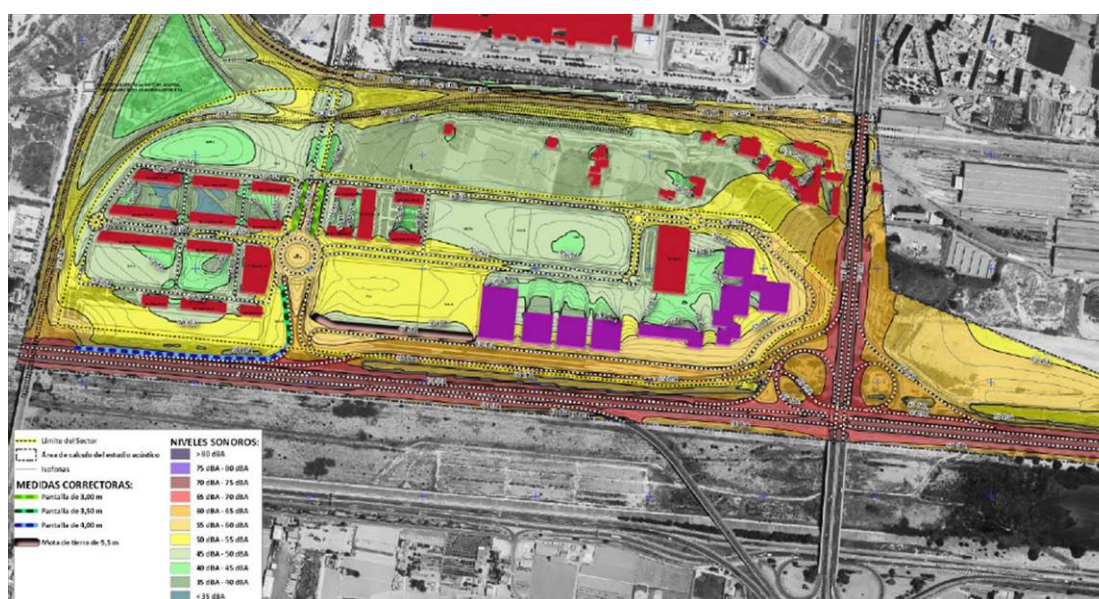


Ilustración 27 "Ruido nocturno previsto con pantallas acústicas y edificios de la parcela terciaria"

Tal y como se puede apreciar en las anteriores imágenes, todos los resultados obtenidos en las zonas residenciales para el periodo diurno, con las medidas correctoras propuestas, son inferiores al objetivo de calidad acústica fijado para este uso en 60 dBA, por lo que cumplen en todos los casos.

En relación al período nocturno, cabe señalar que únicamente se superan en escasas décimas los límites de calidad acústica previstos en el futuro en parte de la manzana 12, siendo inferiores en el resto. Considerando que el modelo se realiza desde una posición conservadora, con niveles de ruido sobreestimados, para un horizonte temporal del año 2032, con un 100% de desarrollo del sector y la máxima ocupación posible y que a las construcciones se les exige por ley un adecuado aislamiento acústico, podemos concluir que las parcelas residenciales cumplen con los objetivos de calidad acústica, siendo las medidas correctoras propuestas adecuadas.

Por otro lado, en la manzana terciaria T-3 TER-RC tan solo se supera el objetivo de calidad acústica fijado en 65 dBA para este uso en periodo diurno en la zona más próxima al vial de borde de la parcela, estando la mayoría de la parcela por debajo de los 65 dBA. En el caso del periodo nocturno toda la parcela se encuentra por debajo de los 60dBA, por lo que cumple el objetivo de calidad acústica para dicho uso.

Teniendo en cuenta que en la parcela terciaria T-3 TER-RC es compatible el uso residencial comunitario, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para este uso dependerá de su ubicación concreta en la parcela y de la volumetría de los edificios terciarios proyectados en un futuro en el resto de la parcela T-3. De este modo, tal y como se observa en los mapas de ruido del Estudio Acústico que incorporan la ordenación de edificios orientativa, los niveles acústicos previsibles diurnos en dichas áreas son inferiores a los 55 dBA, cumpliéndose los

objetivos de calidad acústica para este uso residencial en dicho período; siendo inferiores a los 46 dBA en el periodo nocturno, cumpliéndose igualmente con los objetivos de calidad acústica para este uso residencial en dicho periodo. Por tanto, en estas ubicaciones, previsiblemente, no será necesaria la toma de medidas correctoras acústica.

En consecuencia, en el caso concreto de la implantación del uso residencial comunitario en la parcela terciaria T-3 TER-RC, dado que los niveles de ruido en el interior de la citada parcela dependerán de la ordenación de volúmenes concreta que se materialice en un futuro, tal y como se recoge en el estudio acústico, se pospone la toma de las medidas correctoras concretas en materia acústica que pudieran, en su caso, ser necesarias, al momento en el que se constituya el complejo inmobiliario y se elabore el denominado "*Plano de Ordenación de usos y edificabilidades previstos en la Parcela T-3*" y se disponga de la información completa de usos y volúmenes edificables a implantar en la misma. A tal efecto, deberá elaborarse un estudio acústico específico para este uso, que concrete en función de su ubicación concreta y volumetrías del resto de edificios terciarios de la parcela, la necesidad o no de tomar medidas correctoras, regulándose dicha cuestión a nivel normativo.

ANEXO IV

Estudio de demanda de recursos hídricos y suficiencia de los mismos

1. Introducción

La presente Modificación de Plan Parcial forma parte integrante de la documentación exigida para dar inicio al trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica prevista en el art. 50 del capítulo II del título III de la LOTUP; junto a la misma se deben acompañar, a tal efecto, todos los documentos de la evaluación ambiental y territorial adicionales que sean exigibles en virtud de la legislación sectorial vigente, entre los que se encuentra el denominado Estudio de recursos hídricos, que constituye el presente Anexo.

Reiterar una vez más que, en el presente caso, **se trata de un planeamiento aprobado y en una fase de gestión muy avanzada, con reparcelación aprobada y en trámite de inscripción.**

Sobre este planeamiento se propone una serie de modificaciones de carácter puntual, que no comportan incremento de edificabilidad, aunque sí unas puntuales modificaciones en los usos terciarios que, tal y como se justificará, demandan menores exigencias de recursos hídricos.

Por todo ello, el presente estudio se centrará exclusivamente en aquellos aspectos relacionados con las necesidades de recursos hídricos que puedan sufrir algún tipo de alteración por la presente modificación.

Con carácter general cabe destacar que en relación a la demanda de recursos hídricos necesarios para el desarrollo propuesto, la modificación de planeamiento propuesta no sólo **no supone un incremento respecto a la demanda de recursos hídricos prevista y aprobada, sino que, por el contrario, supone una disminución, como a continuación se justificará.**

2. Volumen de consumo previsto

a) Planeamiento aprobado

El planeamiento aprobado preveía la ejecución de 1.970 viviendas en el sector. Para este número de viviendas y con los usos previstos inicialmente en las parcelas terciarias y dotacionales, el Proyecto de Urbanización preveía una demanda de caudal de agua potable de 74.43 l/s en situación de consumo punta.

Esta demanda era el resultado de considerar una dotación de 900 l/viv y día para el uso residencial, una dotación de 40 l/m² de parcela y día para la gran parcela de terciario T3 TER-RC, de 2 l/m² de edificabilidad y día del resto de parcelas terciarias, de 5 l/m² de parcela y día en la parcela dotacional SRD y de 3 l/m² de parcela y día para las otras dos parcelas dotacionales.

Tras aplicar a estas dotaciones un coeficiente de punta de 1,26 (lo que supone concentrar el consumo total diario en 19 horas), resultaba el mencionado caudal punta de 74,43 l/s, todo ello tal y como se aprecia en la tabla siguiente:

1970 VIVIENDAS (Nº VIVIENDAS PLANEAMIENTO)				
Nº VIVIENDAS / SUPERFICIE	DOTACIÓN l/viv-m ² /día)	Kpunta	TOTAL (l/día)	TOTAL (l/s)
154 viv	900	1,26	174.636,00	2,02
230 viv	900	1,26	260.820,00	3,02
255 viv	900	1,26	289.170,00	3,35
276 viv	900	1,26	312.984,00	3,62
150 viv	900	1,26	170.100,00	1,97
150 viv	900	1,26	170.100,00	1,97
150 viv	900	1,26	170.100,00	1,97
150 viv	900	1,26	170.100,00	1,97
73 viv	900	1,26	82.782,00	0,96
125 viv	900	1,26	141.750,00	1,64
108 viv	900	1,26	122.472,00	1,42
66 viv	900	1,26	74.844,00	0,87
82 viv	900	1,26	92.988,00	1,08
24.614,00 m2t	2	1,26	62.027,28	0,72
8.255,00 m2t	2	1,26	20.802,60	0,24
77.759,00 m2s	40	1,26	3.919.053,60	45,36
2.494,00 m2t	2	1,26	6.284,88	0,07
13.194,00 m2s	3	1,26	49.873,32	0,58
12.028,00 m2s	3	1,26	45.465,84	0,53
14.976,41 m2s	5	1,26	94.351,38	1,09
				74,43

El motivo principal para aplicar los ratios señalados era que, en el momento de su aprobación estaba previsto el desarrollo en la gran parcela terciaria de una gran plataforma de ocio que incluía una pista de esquí artificial, la cual, requería de una ingente cantidad de suministro de agua, tal y como se aprecia en la tabla anterior. Dicha opción está completamente descartada en la actualidad (proponiéndose su eliminación de los usos susceptibles de implantarse en dicha parcela), motivo por el cual deja de tener sentido aplicar la dotación considerada inicialmente, tal y como se justificará a continuación.

Por otra parte, cabe señalar que se ha presentado para su tramitación en el Ayuntamiento de Valencia, el documento de "*Propuesta de incremento del número de viviendas del plan parcial "Fuente San Luis" (València)*". En dicho documento se justificó la viabilidad de la propuesta de incrementar en aproximadamente un 18% el número de viviendas que se pueden materializar en el Plan Parcial de Mejora, en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la vigente Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP). Así, el número máximo de viviendas pasó a ser de 2.328 unidades, según la distribución por parcelas indicadas en dicho documento. Dicha propuesta ha sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2019.

b) Modificación de planeamiento

Como consecuencia del incremento del número de viviendas propuesto, así como de la eliminación del uso Pista de esquí, y considerando además la aplicación de ratios actualizada, se comprueba que las necesidades hídricas no sólo no se incrementan, sino que disminuyen. En el documento de propuesta de incremento del número de viviendas se aportó justificación de dichos cálculos, los cuales se reproducen a continuación.

Para el cálculo de la demanda en las parcelas residenciales se ha tenido en cuenta el "*Estudio de necesidades hídricas de la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia del año 2010*". En dicho documento se plantea la revisión de los parámetros básicos del abastecimiento, teniendo en cuenta la evolución experimentada en el abastecimiento de un continuo y sostenido ahorro de agua en el consumo de los abonados de la Ciudad de Valencia y considerando la adopción de la dotación media contemplada en el Plan de Sequía de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 320 litros por habitante y día.

Con el objetivo de obtener la dotación media por vivienda se ha considerado el tamaño medio del hogar publicado por el INE de 2,49 habitantes por vivienda para el año 2017. Con estos dos datos obtenemos una dotación por vivienda de 796,80 litros por vivienda y día.

Para el caso de las parcelas terciarias se ha considerado una dotación de 5 litros por metro cuadrado de techo y día, y para los equipamientos la dotación considerada es de 5 litros por metro cuadrado de parcela y día.

Aplicando dichos ratios, resulta que el suministro de agua potable a la gran parcela terciaria T-3 se ha visto reducido considerablemente respecto al previsto en

el proyecto de urbanización aprobado, con motivo de la eliminación del uso Pista de esquí artificial.

Para la obtención del caudal punta necesario actualmente, mayoramos estas dotaciones aplicando un coeficiente punta de 2,4 que resulta de considerar que el consumo total diario se concentra en 10 horas.

Con todas estas consideraciones, obtenemos una demanda de caudal de agua potable de 72,26 l/s en situación de consumo punta, tal y como se refleja en la tabla siguiente:

2329 VIVIENDAS (1 VIVIENDA / 100m2t)				
Nº VIVIENDAS / SUPERFICIE	DOTACIÓN (l/viv-m2/dia)	Kpun ta	TOTAL (l/dia)	TOTAL (l/s)
174 viv	796,80	2,4	332.743,68	3,85
259 viv	796,80	2,4	495.290,88	5,73
296 viv	796,80	2,4	566.046,72	6,55
332 viv	796,80	2,4	634.890,24	7,35
180 viv	796,80	2,4	344.217,60	3,98
180 viv	796,80	2,4	344.217,60	3,98
180 viv	796,80	2,4	344.217,60	3,98
180 viv	796,80	2,4	344.217,60	3,98
89 viv	796,80	2,4	170.196,48	1,97
150 viv	796,80	2,4	286.848,00	3,32
131 viv	796,80	2,4	250.513,92	2,90
79 viv	796,80	2,4	151.073,28	1,75
99 viv	796,80	2,4	189.319,68	2,19
24.614,00 m2t	5,00	2,4	295.368,00	3,42
8.255,00 m2t	5,00	2,4	99.060,00	1,15
74.259,00 m2t	5,00	2,4	891.108,00	10,31
2.494,00 m2t	5,00	2,4	29.928,00	0,35
12.500,10 m2s	5,00	2,4	150.001,20	1,74
12.028,12 m2s	5,00	2,4	144.337,44	1,67
14.976,41 m2s	5,00	2,4	179.716,92	2,08
				72,26

Como puede observarse al comparar las tablas de consumos consumo estimados, tras la modificación de planeamiento operada la demanda de caudal de agua potable asciende a 72,26 l/s, **lo que supone una disminución del consumo de aproximadamente un 3 % en relación a la estimación inicial.**

En consecuencia, los requerimientos de suministro actuales resultan ser inferiores a los previstos en el proyecto de urbanización aprobado y por tanto, las instalaciones proyectadas de agua potable resultan ser suficientes para atender la demanda prevista.

Por otro lado, en relación a la generación de aguas residuales, cabe señalar que se producirá una disminución de las mismas, en la misma proporción en la que se reducen las necesidades de recursos hídricos, por lo que las infraestructuras de evacuación previstas siguen siendo perfectamente válidas.

3. Origen del suministro de agua

El suministro del Sector está garantizado a través de la red arterial municipal, en concreto los puntos de conexión con la red existente son tres y se sitúan, tal y como se puede ver en los planos del Proyecto de Urbanización aprobado, en la tubería de hormigón de diámetro 800 que cruza el ámbito del sector.

4. Conclusión

De acuerdo con la información expuesta en el presente Anexo, en el que se describen las características del suministro de agua y las necesidades hídricas requeridas, teniendo en cuenta que no se produce incremento de las mismas con origen en la presente modificación de planeamiento, sino que, por el contrario, se produce una disminución en las necesidades hídricas, se concluye que existen suficientes recursos hídricos para abastecer las demandas para los usos a desarrollar en el Plan Parcial "Fuente San Luis".

ANEXO V

Estudio de Movilidad

Justificación de su innecesariedad

En relación a esta materia, se considera que no es necesario aportar documentación justificativa adicional con causa en la modificación propuesta, por las razones que a continuación se señalan. En primer lugar porque, tal y como se ha justificado en el documento, la modificación de planeamiento no supone incremento de la edificabilidad total, ni modifica las dimensiones totales de las secciones viarias, así como tampoco supone una variación sustancial de los usos susceptibles de implantarse en el ámbito en virtud del plan vigente, sino un mero ajuste de los usos terciarios a las nuevas demandas del mercado inmobiliario y a la realidad de la no ejecución del gran centro comercial y de ocio concebido como un único gran edificio de fuerte atracción de usuarios. Este proyecto ha sido sustituido por un planteamiento de mezcla de usos terciarios flexibles, ninguno de los cuales alcanza el nivel de atracción simultánea antes existente con el primitivo proyecto de gran centro comercial y de ocio.

El hecho de eliminar un uso previsto por el planeamiento vigente en la gran parcela terciaria T-3, como es el de Pista de esquí en recinto cerrado climatizado (la cual, ya no va ser materializada), susceptible de generar un tráfico intenso en el interior del ámbito, en todo caso, supone una mejora desde el punto de vista de la movilidad, puesto que al disminuir la gran afluencia de público que conlleva dicho uso, permite que la red viaria proyectada disponga de mayor holgura para absorber el tráfico que se genere con los nuevos usos. En cualquier caso, se considera que el contenido propio de esta materia deberá ser objeto de análisis en el momento en el que se solicite la oportuna licencia ambiental de la actividad a implantar.

La única parcela del Sector susceptible de generar tráfico intenso, por tratarse de una actuación singular a materializar en forma de complejo inmobiliario a implantar sobre la misma, es la parcela terciaria T-3; así, de acuerdo con el artículo 12.1 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad en la Comunidad Valenciana, será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia urbanística, licencia ambiental y de funcionamiento sobre la misma, o trámite equivalente, la formulación y aprobación de manera previa por la administración competente del pertinente Plan de Movilidad específico, en función de los usos concretos que se implanten. En dicho estudio, se deberá justificar, fundamentalmente, que los accesos previstos a dicha parcela no afectarán al normal funcionamiento del tránsito viario de la zona y que, en cualquier caso, queda garantizada la accesibilidad de los servicios de emergencias y de bomberos a las edificaciones proyectadas.

ANEXO VI

Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad

1. Introducción

En cumplimiento del artículo 40 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), se incluye el presente Estudio de viabilidad económica y memoria de Sostenibilidad Económica como documento integrante de la presente Modificación de Plan Parcial "Fuente San Luis". En concreto, en dicho artículo se establece textualmente lo siguiente:

«Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

.../...

d) Estudio de Viabilidad Económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el Plan General estructural..../..»

En la actualidad, dicho análisis resulta de obligado cumplimiento en todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se planteen, en virtud de lo que establece el artículo 22 de la vigente Ley de Suelo estatal (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, en adelante, TR-LSRU), en el que se regula el documento específico denominado "Informe de Sostenibilidad Económica". En lo que se refiere al contenido, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo, en el que se establece literalmente lo siguiente:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En el presente documento se describen las características básicas de la actuación, haciendo especial hincapié en que se trata de una reordenación urbanística que mantiene inalterada la edificabilidad total y la superficie total de dotaciones públicas; todo ello en aras a justificar el nulo incremento que se produce en relación a las infraestructuras y servicios asociados respecto a la ordenación actualmente vigente. Finalmente se concluirá en el nulo impacto de la actuación sobre las arcas públicas, una vez urbanizadas las dotaciones públicas y recibidas por la administración local.

Al mismo tiempo se analizará la viabilidad económica de la modificación propuesta sobre el Plan Parcial aprobado y actualmente en ejecución, con el objetivo de justificar que la aprobación de la misma garantizará la efectiva ejecución de la actuación urbanística de la Unidad de Ejecución única de dicho Plan Parcial.

En este punto, conviene volver a recordar que el Plan Parcial objeto de la presente modificación fue definitivamente aprobado por Resolución de 7 de septiembre de 2007, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (BOP nº 268, de fecha 10 de noviembre de 2007). En el momento actual, la actuación urbanística dispone de PAI aprobado y vigente, de Proyecto de Urbanización aprobado, así como de reparcelación aprobada y en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad. En definitiva, nos encontramos ante un planeamiento aprobado y en una fase de gestión muy avanzada, susceptible de ejecutarse de forma directa e inmediata, tal cual se ha aprobado. Por todo ello, el presente estudio se centrará fundamentalmente en aquellos aspectos económicos derivados exclusivamente de la presente modificación.

2. Descripción de la ordenación propuesta

La presente modificación de ordenación pormenorizada (en adelante MPP-P) surge por varias razones: en primer lugar, por la necesidad de modificar la ubicación de parte de un bloque residencial por su proximidad a una torre de Alta Tensión; en segundo, para adaptar una serie de puntos muy concretos de las actuales Normas Urbanísticas del Plan Parcial, con el objetivo de mejorar el diseño de los bloques residenciales y las condiciones ambientales de su localización, así como una revisión de los usos susceptibles de implantarse en las parcelas terciarias, todo ello con el objetivo de adaptar el plan a la realidad de su ejecución actual y a las circunstancias sobrevenidas desde la aprobación definitiva del Plan Parcial hoy vigente y, de este modo, viabilizar en mejores condiciones ambientales la actuación.

Destaca entre las circunstancias sobrevenidas el cambio propuesto para el uso de la parcela terciaria en la que se proyectaba un gran centro comercial unitario con una pista cubierta de esquí, proyecto que no se llevará a cabo, siendo sustituido por un proyecto flexible con implantaciones más reducidas y un programa de usos más extenso y diversificado.

Finalmente, se incorpora la desafección de determinadas porciones de suelo dotacional público para ser destinadas a aparcamiento de las parcelas residenciales colindantes, con la finalidad de dar mejor cumplimiento a la reserva de aparcamiento de las mismas, lo que constituye también una modificación de carácter pormenorizado.

Todo ello ha supuesto la remodelación puntual de la ordenación urbanística aprobada que se concreta en el traslado de la edificabilidad de las dos parcelas más próximas a la torre de A.T. a dos manzanas de nueva creación ubicadas en una gran dársena de aparcamiento prevista por el plan vigente.

Al realizar la comparativa de la totalidad de suelos públicos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, entre la ordenación inicial y la resultante de la presente modificación, resulta que se mantienen inalterados. En consecuencia, puede afirmarse que la diferencia de inversión o de costes de mantenimiento con relación a la ordenación vigente es completamente nula.

El presente Estudio analizará la viabilidad y sostenibilidad económica de las modificaciones incluidas en la ordenación propuesta que se han expuesto anteriormente y se definen con todo detalle en el presente documento.

3. Análisis económico de la situación actual

Tras un dilatado período de crisis económica generalizada, con inicio en el año 2008, en los últimos tiempos se ha evidenciado la existencia de una demanda creciente de solares para el uso residencial y terciario. Fruto de ello son múltiples operaciones inmobiliarias aparecidas en prensa (en relación a la adquisición de parcelas por parte de empresas del sector y anuncios de promociones en marcha) e iniciativas de modificación de planes con el fin de dar respuesta a dicha demanda.

Pues bien, los terrenos del Plan Parcial "Fuente San Luis" constituyen un sector planificado para albergar fundamentalmente usos de carácter residencial y terciario, con una urbanización de alta calidad que se está desarrollando en la actualidad, apta, en definitiva, para albergar los citados usos. Además, su ubicación en una zona de ensanche de la ciudad por su linde sur, colindante al nuevo cauce del Río Turia, al cual da frente, lo convierte en un destino potencialmente idóneo para inversiones residenciales, dada su proximidad al centro de la ciudad, y para inversiones terciarias, dada su posición estratégica respecto a la red de infraestructuras de comunicación.

La modificación que se propone, y cuyas consecuencias económicas se evalúan en este documento, constituye una modificación del actual Plan Parcial justamente orientada a subsanar las circunstancias sobrevenidas señaladas y conseguir hacerlo capaz de albergar el uso residencial y las actividades terciarias proyectadas, en las mejores condiciones técnicas posibles.

4. Viabilidad económica de la MPP-P

Como se ha señalado en el apartado anterior, la gestión del sector se encuentra muy avanzada, habiéndose dado inicio a las primeras obras de demolición de edificaciones existentes dentro del sector, lo que demuestra la existencia de una iniciativa real de inversión.

Además, destaca entre las circunstancias sobrevenidas el cambio propuesto para el uso de la parcela terciaria en la que se proyectaba un gran centro comercial unitario con una pista cubierta de esquí, proyecto que no se llevará a cabo por considerarse inviable económicamente en la coyuntura actual, siendo sustituido por un proyecto flexible con implantaciones más reducidas y un programa de usos más extenso y diversificado que facilite su desarrollo dentro de las condiciones actuales del mercado.

Una cuestión importante a considerar desde el punto de vista económico, es la generación de empleo que una parcela de estas características es susceptible de generar, tanto de puestos de trabajo directos, como inducidos; lo que sin duda beneficiará a un gran número de familias de la zona y supondrá un incremento de la actividad del entorno y, consiguientemente, una mayor recaudación para las haciendas públicas vía impuestos (tanto directos, como indirectos).

La ejecución de este proyecto supondrá, de por sí, un incremento en los ingresos municipales vía tasas e impuestos municipales, tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), etc.

En definitiva, la aprobación de la presente modificación garantiza la completa ejecución de las obras de urbanización, la implantación de actividades generadoras de empleo y riqueza, y no suponen incremento alguno de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y de los servicios a cargo de la hacienda local.

5. Análisis del Impacto en la Hacienda Local

La ejecución del Plan Parcial vigente supone, de por sí, un incremento en los ingresos municipales vía tasas e impuestos municipales, tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). El hecho de que se desarrolle la presente modificación garantiza el efectivo ingreso de los mismos, que se estima en iguales términos, dado que la modificación no supone un cambio sustancial en la ordenación vigente.

Corresponde finalmente analizar el impacto de la presente modificación en los costes de mantenimiento de infraestructuras y servicios a cargo de las arcas públicas.

Como se ha dicho, la actuación supone una reordenación urbanística que mantiene inalterada la superficie total destinada a dotaciones públicas. Por tanto, dadas las características de la modificación propuesta no habrá ningún tipo de incremento de gastos fijos, en relación al planeamiento vigente.

Todo ello justifica la no existencia de perjuicios económicos para las arcas públicas municipales con origen en la presente modificación, puesto que no se requerirán recursos adicionales a los ya previstos con anterioridad en relación al Plan Parcial definitivamente aprobado.

6. Conclusiones

Del análisis realizado se concluye, que con origen en la Modificación de planeamiento propuesta, en el sector "Fuente San Luis", no existirá incremento de costes de mantenimiento de infraestructuras o servicios públicos a cargo de la administración local.

En conclusión, por parte de la administración local, no será en absoluto, necesario realizar ningún tipo de previsión de consignación presupuestaria adicional como consecuencia de la presente Modificación de planeamiento. Por el contrario, se trata de una actuación que dinamizará el desarrollo del sector y la creación de nuevos puestos de trabajo y de la que se deriva un beneficio de conjunto tanto para las actuaciones colindantes existentes, como para el resto del término municipal.

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MPP-P

FICHA DE PLANEAMIENTO, FICHA DE GESTIÓN Y FICHAS DE ZONA

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MPP-P

TÍTULO I - NORMATIVA GENERAL

Art. 1. Generalidades

Serán de aplicación dentro del ámbito definido por el Plan Parcial en lo que no se halle expresamente determinado por éste en su ordenación y en sus Normas Urbanísticas Particulares las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y de la Homologación del Sector "Fuente San Luis", para cada una de las zonas de calificación urbanística definidas en el presente Plan Parcial, con las siguientes particularidades:

TÍTULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 2. Calificación de suelo

La calificación del suelo es la que se detalla en el Plano OP-1 y OP-2 de los Planos de Ordenación Pormenorizada. En ellos se recogen las zonas de calificación urbanística determinadas en la Homologación de acuerdo a la nomenclatura del Plan General de Valencia.

Art. 3. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

El Sector Fuente San Luis, se desarrollará en una única unidad de ejecución que queda delimitada en el plano 3 de la Serie de planos de Ordenación Pormenorizada.

Art. 4. Parcelaciones

El Sector FUENTE DE SAN LUIS de suelo urbanizable residencial podrá ser parcelado, de acuerdo con el art. 21 LRAU, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, donde constará pormenorizadamente en planos, o normativamente, la aplicación de los siguientes principios:

- *Que las parcelas resultantes puedan adquirir, sin ningún género de dudas, todos los derechos que les confiere el planeamiento en vigor.*
- *Que cumpla la condición de parcela mínima establecida en estas Normas Urbanísticas.*

Art. 4bis. Coeficientes correctores

El proyecto de Reparcelación fijará los coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones, ya sea por localización, uso o tipología edificatoria.

En particular, el Proyecto de Reparcelación, con referencia al momento de su sometimiento a información pública, fijará coeficientes correctores para la homogeneización de aquellos usos urbanísticos previstos en este Plan Parcial que puedan dar lugar, en su caso, a rendimientos económicos diferentes entre sí, como son los usos que a continuación se relacionan, debiendo a tal efecto el Proyecto de Reparcelación ratificar, recalcular o establecer los coeficientes correctores definitivos que proceda:

RL: Vivienda en Régimen Libre

VPP : Vivienda en Régimen de Protección Pública

TER 3.1 : Enclave Terciario

TER 3.2 : Enclave Terciario

TER 4 : Terciario de baja densidad

TER RC : Terciario Recreativo- Comercial

Art. 5. Proyectos de Urbanización

La ejecución de las obras de viales, infraestructuras técnicas y demás instalaciones establecidas en el planeamiento aprobado se realizará mediante un Proyecto de Urbanización, donde se justificarán las pendientes de los viales necesarias para la correcta evacuación de las aguas pluviales y, además, deberá definir las conexiones con las infraestructuras previstas, así como un proyecto de obras de reparación y reposición de todas las obras, infraestructuras y servicios públicos que queden afectados por las obras principales.

TÍTULO III - ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

**Capítulo Primero
Generalidades**

Art. 6. Zonas de calificación urbanística.

Las zonas de calificación urbanística de aprovechamiento privado del presente plan parcial son las siguientes:

EDA, TER-FSL, TER-4 y TER-RC.

Y las zonas de Sistemas Generales y Sistemas Locales son las que se definen en la siguiente tabla de correspondencias:

PGOU	PLAN PARCIAL	LOTUP
GRV-3	PRV	PCV
GTR-2	PID-2	PQI
GEL-2	PJL	PVJ
EL	SJL	SVJ
	SAL	SVA
SP-1	SRD	SQD
EC	SED	SQE
IS	SID	SQI

La denominación EL, Espacio Libre privado corresponde a un uso específico dentro de la calificación EDA.*

Art. 7. Régimen de usos.

El régimen de usos aplicables a las distintas zonas de calificación urbanística son:

- Zona de Calificación Urbanística: EDA

Uso Global: Residencial

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

- Zona de Calificación Urbanística: TER-FSL (Terciario "Fuente San Luis")

Uso Global: Terciario

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del Plan Parcial "Fuente San Luis".

- Zona de Calificación Urbanística: TER-4

Uso Global: Terciario

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del PGOU de Valencia, excepto el uso dotacional DIN-2, que pasa a ser compatible, con el fin de permitir el uso específico de subestación eléctrica.

Zona de Calificación Urbanística: TER-RC

Uso Global: Terciario

El resto de usos compatibles y prohibidos son lo que define para esta zona las normas urbanísticas del Plan Parcial "Fuente San Luis".

El régimen de usos aplicables a los suelos dotacionales públicos de Red Primaria (Sistemas Generales en PGOU Valencia) y a los suelos dotacionales públicos de la red secundaria (Sistemas Locales en PGOU Valencia) es el que definen las normas urbanísticas del PGOU de Valencia.

Art. 8. Delimitación, Edificabilidad y Condiciones de la Edificación.

Las distintas zonas de calificación se encuentran delimitadas y grafiadas en los planos de ordenación, así como la edificabilidad asignada a cada manzana.

La superficie y edificabilidad es la determinada para cada manzana en función de la superficie en planta y del número de alturas.

MANZANA Y CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD
M1 EDA	1.156,95 m ² s	XV (+ ático)	17.354,25 m ² t
M2 EDA	1.722,25 m ² s	XV (+ ático)	25.833,75 m ² t
M3 EDA	1.971,54 m ² s	XV (+ ático)	29.573,10 m ² t
M4 EDA	673,37 m ² s	XV (+ ático)	10.100,55 m ² t
M5.1 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M5.2 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M6 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M7 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M8 EDA	587,39 m ² s	XV (+ ático)	8.810,85 m ² t
M9.1 EDA	997,73 m ² s	XV (+ ático)	14.965,95 m ² t
M9.2 EDA	867,83 m ² s	XV (+ ático)	13.017,45 m ² t
M10.1 EDA	526,42 m ² s	XV (+ ático)	7.896,30 m ² t
M10.2 EDA	656,91 m ² s	XV (+ ático)	9.853,65 m ² t
M11 EDA	768,12 m ² s	XV (+ ático)	11.521,73 m ² t
M12 EDA	768,12 m ² s	XV (+ ático)	11.521,73 m ² t
TOTAL EDA	15.496,62 m²s		232.449,30 m²t
T-1 "TER-FSL"	3.516,28 m ² s	VII	24.613,95 m ² t
T-2 "TER-FSL"	2.063,83 m ² s	IV	8.255,32 m ² t
T-3 "TER R-C"	77.759,07 m ² s		74.259,00 m ² t
T-4 "TER-4"	6.234,80 m ² s		2.493,92 m ² t
TOTAL TER	89.573,98 m²s		109.622,19 m²t

Art. 9.1. Zona EDA.

1. En la zona calificada como Edificación Abierta (EDA) serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Cuarto: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zona de Edificación Abierta (EDA), con las precisiones y determinaciones adicionales incorporadas en el presente artículo.

2. *Ámbito:* La zona de edificación abierta está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

3. En las manzanas de uso residencial con esta calificación podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.15 y 6.25.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, así como con sujeción a lo establecido para la zona EDA en las citadas normas. El número máximo de alturas será de XV más ático. Expresamente las manzanas M5, M9 y M10 podrán establecer mediante Estudios de detalle una diferente configuración de la superficie edificable con calificación EDA dentro del conjunto de la manzana, siempre respetando la edificabilidad prevista a cada manzana y el número de alturas máximo de XV más ático.

4. Condiciones complementarias de volumen y forma de los edificios.

Con carácter general para la totalidad de manzanas residenciales del ámbito, se aplicarán las siguientes condiciones complementarias de volumen y forma de los edificios, sin la necesidad de elaboración y tramitación de Estudio de Detalle, ni otro tipo de planeamiento de desarrollo:

- Cuando la planta baja se deje parcialmente abierta (salvo zaguanes, accesos a locales de aparcamiento, viviendas ubicadas en planta baja, etc.) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada; dicha superficie liberada podrá construirse como una planta adicional sobre la planta XV del edificio, en forma de ático retranqueado una distancia mínima de 3 m respecto de cualquiera de las fachadas del mismo (salvo las cajas de escaleras y ascensor, que podrán alinearse con las fachadas). En estos casos se deberán tener en cuenta las necesidades de accesibilidad exigidas por la legislación vigente en materia de accesibilidad a los espacios libres públicos o privados.

5. Condiciones complementarias de ocupación de la parcela.

En el caso de las manzanas M5, M9 y M10, que disponen de espacio libre privado vinculado a la edificación residencial, se aplicarán las siguientes condiciones complementarias de ocupación de parcela:

- Construcciones sobre rasante en los espacios libres:

Además de las construcciones sobre rasante admitidas con carácter general por el artículo 5.19 de las NN.UU. del Plan General en los espacios libres, se admitirán (siempre que se cumplan determinadas condiciones), las siguientes construcciones cerradas:

- a) Cuartos de basuras.*
- b) Caseta cerrada para vigilancia y/o portería.*

Condiciones que se deben cumplir:

- La edificabilidad de las construcciones cerradas sobre rasante descritas, se restará de la superficie liberada en planta baja, de forma que la edificabilidad total de las construcciones (incluida la construida en la planta ático y la construida en la parcela libre de edificación), no supere la edificabilidad asignada por el Proyecto de Reparcelación a la parcela.*
- El conjunto de la totalidad de construcciones cerradas (incluidos conductos de ventilación de los garajes o estacionamientos ubicados en el subsuelo), no podrá superar el 10 % de la parcela destinada a espacio libre.*
- Cualquier elemento construido cerrado podrá adosarse a las edificaciones proyectadas o a la alineación exterior, pero deberá quedar retirado 5 metros, como mínimo, del linde de parcelas colindantes.*

- *Ajardinamiento del espacio libre de parcela:*

El ajardinamiento del 60 % del espacio libre de parcela mediante una capa de tierra de al menos 1 metro de espesor, se deberá calcular respecto a la superficie libre, descontando las construcciones cerradas y los elementos vinculados al uso de garaje o aparcamiento en el subsuelo (tales como rampas de acceso, elementos de ventilación, etc.).

6. Condiciones de uso del subsuelo público desafectado en las zonas verdes SJL-1, SJL-2, SJL-4 y SJL-3 y viales colindantes.

En el ámbito definido en el plano OP-10 "Desafección del subsuelo en suelos dotacionales públicos", se establece la desafección del subsuelo como bien de dominio público y su consideración de bien patrimonial, manteniéndose el carácter de dominio público del vuelo de este ámbito, de acuerdo con lo regulado en el art. 101 LOTUP.

Este subsuelo desafectado deberá destinarse, de modo exclusivo, a reserva de aparcamiento de las parcelas edificables colindantes, sin perjuicio de la implantación de usos complementarios admisibles en sótano, como instalaciones, locales técnicos y trasteros. La vinculación de este subsuelo a cada una de las parcelas edificables de las citadas manzanas se llevará a cabo asignando a cada una de ellas el subsuelo que recae a su frente, delimitado mediante trazado perpendicular a la línea de fachada y, en el caso de la zona verde SJL-1, hasta un máximo del eje intermedio entre las manzanas M1 y M2.

Como consecuencia de la construcción de los aparcamientos en el subsuelo de los espacios dotacionales públicos señalados en el párrafo anterior, se admitirá la emersión de elementos parciales de los mismos (tales como elementos de ventilación, etc.), en las condiciones establecidas en el artículo 5.19. apartado 3, de las Normas Urbanísticas del Plan General. En este caso, las rampas de acceso a los aparcamientos se dispondrán bajo la zona edificable privada sin ocupar viario o espacios libres.

Art. 9.2 Zona TER-FSL:

En la zona calificada como Enclave Terciario "Fuente San Luis" (TER-FSL) serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Sexto, Sección 4ª: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zona de Terciario. Subzona Enclave Terciario (TER-3), con las siguientes particularidades.

1. Los usos autorizados son:

- a) Todos los que se autorizan en la normativa urbanística del Plan General para uso terciario en el art. 6.44, con las precisiones que más adelante se establecen.*
- b) Se prohíben los usos residenciales excepto el residencial comunitario (Rcm) que se entiende compatible.*
- c) Se admite el uso recreativo en planta primera.*

2. Los accesos rodados a las parcelas terciarias mayores de 12.000m² de techo susceptibles de generar tráfico intenso, no podrán ubicarse en las fachadas recayentes a la red primaria que comunica el Bulevar Sur con la V-30 y en ningún caso se producirán accesos rodados a las parcelas terciarias desde la rotonda de este viario.

3. En el ámbito de las manzanas T-1 y T-2 podrán redactarse estudio de detalle, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU, en su artículo 6.48.4 h).

4. El número máximo de alturas viene indicado en la ficha de zona.

Art. 9.3. Zona TER-4.

En la zona calificada como TER-4 serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Sexto, Sección 5ª: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zona de Terciario.

Subzona Terciario de Baja densidad (TER-4).

Art. 9.4 Zona TER-RC.

En la zona calificada como TER-RC serán de aplicación las Normas Urbanísticas siguientes:

Dadas las características específicas de la implantación terciaria a ubicar en la parcela T-3, se desarrollan a continuación las normas urbanísticas de la nueva zona de ordenación prevista para esta manzana.

1. DEFINICIÓN

Se constituye la presente calificación para regular una sub-zona terciaria cuyo carácter específico consiste en la coexistencia de los usos terciarios que con carácter general se establecen en el art. 6.44 del Capítulo VI de las normas urbanísticas del Plan General, lo que requiere, debido al gran tamaño de la parcela con esta calificación, de una regulación adecuada.

2. ÁMBITO

Se ciñe estrictamente y exclusivamente a la totalidad de la manzana denominada como T-3 en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

3. USOS

Los usos autorizados son:

1. Todos los que se autorizan en la normativa urbanística del Plan General para uso terciario en el art. 6.44, con las precisiones que más adelante se establecen.

2. Se autoriza el aparcamiento al aire libre de acceso y uso público sobre superficie libre de parcela (Par.1.c), sin limitación alguna.

3. Se prohíben los usos residenciales excepto el residencial comunitario (Rcm) que se entiende compatible.

4. Se admite el uso recreativo en planta baja y primera.

5. Los edificios destinados al uso Residencial Comunitario Rcm, no podrán ubicarse a una distancia inferior a 50 m de la parcela T-4, destinada actualmente a subestación eléctrica.

6. En el momento en el que se proceda a la constitución del Complejo Inmobiliario sobre la parcela terciara T-3 y se elabore el denominado "Plano de Ordenación de usos y edificabilidades previstos en la Parcela T-3", regulado en el apartado 4 del presente artículo, se deberá elaborar un Estudio Acústico específico para el uso residencial comunitario (en caso de implantarse), que concrete en función de su ubicación y de las volumetrías del resto de edificios terciarios de la parcela, la necesidad o no de tomar medidas correctoras para garantizar los objetivos de calidad acústica exigibles para dicho uso por la legislación vigente en la materia.

4. CONDICIONES de la PARCELA y de la EDIFICACIÓN

Se establecen las siguientes condiciones específicas.

4.1. Condición de la parcela

La parcela señalada con esta zona de ordenación urbanística, T-3, abarca la totalidad de la manzana, siendo este su ámbito mínimo e indivisible.

En base a lo regulado en el art. 26.6 del R.D.L. 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con el art. 24 de la ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, considerando la gran dimensión de la parcela T-3, y salvo que se desarrolle en fase única o bajo una misma propiedad, deberá constituirse sobre la misma un Complejo Inmobiliario que distinga los elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, de los elementos comunes, cuya titularidad corresponda con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos. Dicho Complejo Inmobiliario dispondrá de los correspondientes Estatutos, mediante los que se regularán, entre otras cosas, los derechos a edificar de cada una de las fincas privativas, así como el régimen de conservación de los elementos comunes y la ejecución de los mismos en función de la ejecución de cada una de las fincas registrales creadas. Estos elementos comunes podrán ser atribuidos, en cuanto a su ejecución, a cada una de las fincas creadas en el Complejo Inmobiliario, para prever su realización por fases.

En el momento en el que se proceda a la constitución del Complejo Inmobiliario sobre la parcela T-3, será necesaria la elaboración de un plano de conjunto de la misma, denominado "Plano de Ordenación de usos y edificabilidades previstos en la Parcela T-3", el cual, definirá la estructura de ordenación de toda la parcela ajustada a las condiciones establecidas en el presente artículo; así como la distribución de la edificabilidad entre las diferentes fincas que se constituyan y los límites máximos de la ocupación en planta de las futuras edificaciones, así como sus alturas máximas.

4.2. Parámetros de emplazamiento

- *Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.*

- *No se establece ningún retranqueo mínimo a las alineaciones exteriores.*

5. *CONDICIONES de VOLUMEN y FORMA de la EDIFICACIÓN*

5.1. En el supuesto de que la manzana T-3 no sea objeto de petición de licencia de obras unitaria para la totalidad de la misma, cada una de las fincas creadas en el Complejo Inmobiliario podrá ser objeto de licencia independiente. Cada uno de los proyectos de edificación deberán ajustarse al citado "Plano de Ordenación de usos y edificabilidades previstos en la Parcela T-3", justificando la situación de los edificios proyectados con relación a las alineaciones definidas en el citado plano y la justificación de que no se supera la edificabilidad máxima total de la finca definida en el complejo inmobiliario, ni su régimen de alturas.

Para la concesión de licencias de obra, de actividad o ambientales en cada una de los espacios edificables o fincas que se prevean en la parcela T-3, bastará con el proyecto de edificación o de obras ordinario, sin que sea necesario tramitar ninguna figura de planeamiento de desarrollo adicional al presente plan.

5.2. Las alturas máximas de cornisas son:

- Altura máxima de cornisa general, 33,30 m.

- Altura máxima de cornisa limitada al 30 % de edificabilidad 65,30 m.

5.3. Número plantas

El número máximo de plantas, incluida la baja, sobre rasante será, con carácter general, de 8. Hasta un 30 % de la edificabilidad podrá alcanzar 16 plantas sobre rasante, incluida la baja.

En el caso de edificaciones que dispongan de una única planta o de 2, la altura de cornisa podrá alcanzar los 12 metros.

Las alturas de plantas resultantes para cada área (de proyecto) de la edificación podrán variar libremente debiendo cumplir, en todo caso, las alturas mínimas establecidas en el Plan General y las máximas aquí señaladas.

5.4. Sótanos y Semisótanos

1. Se podrán disponer ocupando la totalidad de la parcela.

2. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a más de 4 metros por debajo de la cota de referencia.

3. Asimismo la cota inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 m, ni a menos de 0,80 m por encima de la cota de referencia.

5.5. Espacios de Circulación

Los pasillos generales de circulación de público tendrán una anchura mínima libre de paso y una altura libre mínima determinadas en cumplimiento del vigente Código Técnico de la Edificación y/o normativa sectorial específica aplicable en función del uso concreto que se implante y su superficie construida resultará computable al 50% de su extensión.

Art. 9.5. Zonas de Sistemas Generales y Sistemas Locales.

En las zonas calificadas como Red Primaria, Sistemas Generales del PGOU de Valencia, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Décimo: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales.


Y en las zonas calificadas como red secundaria serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su Título Sexto, Capítulo Undécimo: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Los sistemas locales.

Art. 9.6. Servidumbres aeronáuticas

Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que se representan en el Plano A.7 "Servidumbres aeronáuticas", determinan las alturas (medidas respecto al nivel del mar), que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, en el ámbito del sector "Fuente San Luis".

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

Valencia, junio de 2019



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

Francisco J. Aibar Teruel
Arquitecto

**FICHA DE PLANEAMIENTO, FICHA DE GESTIÓN Y
FICHAS DE ZONA**

FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	NÚMERO
URBANIZABLE	FUENTE SAN LUIS	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.		CÓDIGO.
EDA , TER-FSL, TER-4 Y TER-RC		
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	EDIFICABILIDAD BRUTA	INDICE DE EDIFICABILIDAD
422.849,92 m2	342.071,49 m2 de techo.	0,8090
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR		
422.849,92 m2		

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 232.449,30 m² de techo.

EDIFICABILIDAD TERCIARIA: 109.622,19 m² de techo.

NÚMERO DE VIVIENDAS: 2.328

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial plurifamiliar.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
<p>EDA Bloque lineal según nueva normativa creada por la Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis".</p> <p>TER-3FSL según nueva normativa creada por la Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis"</p> <p>TER-4 según determinaciones del PGOU Valencia</p> <p>TER R-C según nueva normativa creada por la Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis".</p>		

FICHA DE GESTION	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR
U.E.-1	FUENTE SAN LUIS
ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TIPO
AR – 1	0,8090
GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN
INDIRECTA. Programa de Actuación Integrada	Art 33.6 LRAU. Los Programas de Actuación Integrada podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla.
CONDICIONES	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Serán las establecidas en las condiciones de integración y conexión.	
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
Deberá desmontar y desviar todas las líneas eléctricas aéreas existentes en el sector. Deberá ejecutarse e acceso desde la N-335 de acuerdo al informe del Ministerio de Fomento. Se ejecutará un vial de conexión, puente sobre vías férreas, con una sección de 40 metros, de forma que tenga capacidad para disponer de tres carriles en cada dirección, uno de ellos destinado al transporte público, tranvía central, carril bici y aceras, con los necesarios elementos de protección y mediana de separación de tráfico rodado. Se cederán gratuitamente al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia los suelos de red primaria, debidamente urbanizada la red viaria del sector.	

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-FSL			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.			CÓDIGO
TERCIARIO-FSL			TER-FSL
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCARIA	Número de alturas
T-1	3.516,28 m2	24.613,95 m2 techo.	VII
T-2	2.063,83 m2	8.255,32 m2 techo.	IV
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
TERCIARIO	art. 9.2 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.	RESTANTES USOS	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ÁMBITO		
ESTUDIOS DE DETALLE según art. 2.15 y art. 6.48.4.h NNUU PGOU Valencia	UNIDAD URBANA COMPLETA		
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
Art. 6.48 NNNN PGOU Valencia	Art. 6.48 NNNN PGOU Valencia	T-1	7 plantas
		T-2	4 plantas

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-4			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.		CÓDIGO	
TERCIARIO-4 según PGOU Valencia		TER-4	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
T-4	6.234,80 m2	2.493,92 m2 techo.	0,4
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
TERCIARIO	Uso residencial en cualquiera de sus tipos y los incluidos en el Art. 6.49 NNUU PGOU Valencia, excepto DIN-2 .	DIN-2 RESTANTES USOS	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ÁMBITO		
ESTUDIOS DE DETALLE según art. 2.15 y art. 6.49 NNUU PGOU Valencia	UNIDAD URBANA COMPLETA		
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA		
Art. 6.49 NNNN PGOU Valencia	Art. 6.49 NNNN PGOU Valencia		

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-RC.			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.			CÓDIGO.
TERCIARIO-RC según Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.			TER-RC
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
T-3	77.759 m2	74.259 m2 techo.	
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	
Según art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.	Según art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.	Según art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado.	
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
Según art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado	Según art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado	Según art. 9.4 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado	

FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN EDA			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.			CÓDIGO
EDIFICACIÓN ABIERTA			EDA
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	NÚMERO DE ALTURAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
M1 EDA	1.156,95 m ² s	XV (+ ático)	17.354,25 m ² t
M2 EDA	1.722,25 m ² s	XV (+ ático)	25.833,75 m ² t
M3 EDA	1.971,54 m ² s	XV (+ ático)	29.573,10 m ² t
M4 EDA	673,37 m ² s	XV (+ ático)	10.100,55 m ² t
M5.1 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M5.2 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M6 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M7 EDA	1.200,00 m ² s	XV (+ ático)	18.000,00 m ² t
M8 EDA	587,39 m ² s	XV (+ ático)	8.810,85 m ² t
M9.1 EDA	997,73 m ² s	XV (+ ático)	14.965,95 m ² t
M9.2 EDA	867,83 m ² s	XV (+ ático)	13.017,45 m ² t
M10.1 EDA	526,42 m ² s	XV (+ ático)	7.896,30 m ² t
M10.2 EDA	656,91 m ² s	XV (+ ático)	9.853,65 m ² t
M11 EDA	768,12 m ² s	XV (+ ático)	11.521,73 m ² t
M12 EDA	768,12 m ² s	XV (+ ático)	11.521,73 m ² t
TOTAL EDA	15.496,62 m²s		232.449,30 m²t
USO GLOBAL		USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		Art. 6.23 NNUU PGOU Valencia	RESTANTES USOS
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO		ÁMBITO	
ESTUDIOS DE DETALLE según art. 2.15 y 6.25.10 NNUU PGOU Valencia		UNIDAD URBANA COMPLETA	
CONDICIONES PARTICULARES			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
Bloque lineal			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	Nº MÁXIMO DE PLANTAS
art. 9.1 NNUU Modificación nº 2 del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter pormenorizado		Art. 6.24 NNNN PGOU Valencia	XV (+ático)

PLANOS DE ORDENACIÓN

SERIE OP: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP.1 Clasificación y asignación de destinos urbanísticos (MPP-P)
(Escala 1/2.000)

OP.2 Edificabilidad y cuadro de superficies (MPP-P)
(Escala 1/2.000)

OP-10 Desafección del subsuelo en suelos dotacionales públicos (Escala 1/
2.000)