

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de València

Servicio de Planeamiento

2025/07172 Anuncio del Ayuntamiento de València sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Fuente San Luis, parcela T3 (TER-RC)(03001/2024/000398) RAIP: 46250/0843.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2025, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"Primero. Aprobar definitivamente la "Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial Fuente de San Luis: Parcela T3 (TER-RC) - referencia catastral: 5987702YJ2658F0001PJ-", presentado por la mercantil Todina Investments, SL, el 24 de septiembre de 2024.

Segundo. Comunicar el presente acuerdo a los servicios municipales y administraciones consultadas en el trámite de información pública.

Tercero. Remitir una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, haciendo constar el número de inscripción en dicho registro, conforme dispone el artículo 4.1 del decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la plataforma urbanística digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, así como en la web del Ayuntamiento de València."

VER ANEXO

De conformidad con los artículos 61.2. y 57.8 del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, y también del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente se produce a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer un recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo esto sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que proceda.

València, 11 de junio de 2025.—El titular de la Secretaría I, Manuel Latorre Hernández.



NORMAS URBANÍSTICAS REFUNDIDAS

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-2	SID	SQI*
GIS-2	-	PQI*

Nota: El asterisco indica que se trata de suelos de titularidad privada.

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.

En el caso del suelo dotacional privado de Red Primaria (PQI), será de aplicación el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén en la correspondiente al Sistema General GIS-2 Suministro de Energía Eléctrica de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

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 m²s	XV (+ ático)	17.354,25 m²t
M2 EDA	1.722,25 m²s	XV (+ ático)	25.833,75 m²t
M3 EDA	1.971,54 m²s	XV (+ ático)	29.573,10 m²t
M4 EDA	673,37 m²s	XV (+ ático)	10.100,55 m²t
M5.1 EDA	1.200,00 m²s	XV (+ ático)	18.000,00 m²t
M5.2 EDA	1.200,00 m²s	XV (+ ático)	18.000,00 m²t
M6 EDA	1.200,00 m²s	XV (+ ático)	18.000,00 m²t
M7 EDA	1.200,00 m²s	XV (+ ático)	18.000,00 m²t
M8 EDA	587,39 m²s	XV (+ ático)	8.810,85 m²t
M9.1 EDA	997,73 m²s	XV (+ ático)	14.965,95 m²t
M9.2 EDA	867,83 m²s	XV (+ ático)	13.017,45 m²t
M10.1 EDA	526,42 m²s	XV (+ ático)	7.896,30 m²t
M10.2 EDA	656,91 m²s	XV (+ ático)	9.853,65 m²t
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-FSL”	3.516,28 m²s	VII	24.613,95 m²t
T-2 “TER-FSL”	2.063,83 m²s	IV	8.255,32 m²t
T-3 “TER R-C”	76.753,46 m²s		74.259,00 m²t
T-4 “TER-4”	6.234,80 m²s		2.493,92 m²t
TOTAL TER	88.568,37 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 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 detraerá 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 cualquier planta del complejo recreativo-comercial..

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. Dado que en la zona de uso recreativo-comercial (TER-RC) se admite el uso Tco.3, se debe entender que dicho uso permite implícitamente cualquier establecimiento que, por sí mismo, sería de la categoría Tco.1 o Tco.2, sin que sea necesario exigir condiciones adicionales a estas categorías respecto de las establecidas para el uso Tco.3, dado que subsume cualquier categoría de nivel inferior. Los diferentes usos compatibles se podrán situar de forma libre en el interior del complejo comercial a realizar en la parcela calificada TER-RC, sin otras limitaciones que las establecidas en los apartados siguientes y las que resulten de la normativa sectorial aplicable en cada uso.

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 cualquier planta del complejo recreativo-comercial.

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, así como tampoco a una distancia inferior a 20 m del vial de borde exterior con las autovías circundantes.

6. En el momento en el que se proceda a la constitución del Complejo Inmobiliario sobre la parcela terciaria 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.

7. La implantación de usos terciarios en la franja de 20 m más próxima al vial de borde exterior con las autovías circundantes requerirá la elaboración de un Estudio Acústico específico que concrete la necesidad o no de tomar medidas correctoras para garantizar los objetivos de calidad acústica exigibles para dicho uso concreto 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 unitarias 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, medida desde la cota de referencia establecida en proyecto en base a las determinaciones del Plan General.

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.

La cota de referencia que sirve de origen para la medición de la altura del Complejo recreativo-comercial, será única y la fijará libremente el proyecto constructivo del edificio en una cota intermedia entre la cota más alta y la más baja de la acera perimetral de la manzana.

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 cerrados 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.

5.6 Dotación de aparcamiento público en parcela privada.

Se preverá un mínimo de 34 plazas de aparcamiento de uso público en el interior de la parcela terciaria T-3, que cumplirán los requisitos del apartado 5.3 del Punto III del Anexo IV de la LOTUP. Estas plazas podrán ser parte de la reserva exigible en parcela privada si cumplen los requisitos para su consideración como plazas de aparcamiento de uso público.



5.7. Salas de cine

Las plantas que alojen salas de cine podrán tener una altura libre interior de 12 metros en el ámbito estricto del establecimiento al que pertenezcan.

Se autoriza la utilización de los espacios residuales generados bajo las gradas de las salas de cine, que no computarán a efectos de edificabilidad, cuando se destinen a usos complementarios y de servicios de las salas y su altura libre no sea superior a 2'50 m. Estas áreas de servicio tampoco computarán a efectos de cálculo de número total de plantas edificadas.

5.8 Por encima de la altura máxima de cornisa del edificio se permitirán:

Las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones, podrán situarse libremente en la planta, pero necesariamente deberán quedar integradas en la composición de los edificios respectivos. Su altura total será como máximo de 3'50 m o bien la mínima que establezca su regulación específica.

A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas no se les exige retiro de los planos de fachada.

5.9 Ordenación mediante Proyecto Unitario.

5.9.1 Cálculo de edificabilidad.

- a. *Se computan al 100% la totalidad de las superficies cerradas.*
- b. *Se computa al 50% la superficie bajo elementos o cuerpos volados.*
- c. *No se computan los soportales y espacios abiertos que alojan áreas de acceso público y circulación en planta baja.*
- d. *Conforme al apartado 5.5, la superficie construida de los espacios de circulación cerrados computará al 50% de su extensión.*
- e. *No computarán como superficie edificable las áreas abiertas de circulación que tengan cerramientos de cubrición ligeros (móviles o fijos) siempre que estos no supongan un cierre completo.*
- f. *No computarán a efectos de edificabilidad la cubierta ligera (pérgolas, marquesinas, umbráculos, etc.) que pudiera disponerse sobre el espacio abierto en el interior de la parcela terciaria, siempre que no suponga un cierre completo, no limitándose el porcentaje máximo de estas cubiertas ligeras.*
- g. *No computarán a efectos de edificabilidad las entreplantas que pudieran construirse en planta baja, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el apartado 5.9.2*



- h. *Los locales de instalaciones ubicados en cubierta, necesarios para dotar del adecuado servicio al centro y sin presencia permanente de personas, no computarán a efectos de edificabilidad siempre que no constituyan salas cerradas, por lo que deberán estar conformados por cerramientos perimetrales permeables (o carecer de los mismos) para favorecer su continua ventilación, aunque podrán disponer de cubierta superior.*

5.9.2 Entreplantas

Excepcionalmente, se autoriza la disposición de entreplantas para los bloques destinados a cualquiera de los usos permitidos en la parcela TER-RC. La superficie de esta entreplanta no computará si se cumplen estos requisitos:

- a. *Que se destinen a usos internos y de servicio complementarios.*
- b. *Que la altura libre de planta de la entreplanta sea inferior a 3,00m*
- c. *Que la superficie útil de la entreplanta no supere el 50% de la superficie útil de la planta a la que esté vinculada.*

Se podrán disponer adosadas a fachada siempre y cuando esta circunstancia no trascienda compositivamente al exterior en la configuración de una planta adicional del edificio. De disponerse huecos de ventilación o iluminación, deberán quedar absolutamente integrados con los del nivel inferior formando un único elemento en la composición.

5.9.3 Pasarelas, escaleras, ascensores y pérgolas

La disposición de pasarelas de conexión entre dos áreas edificadas exteriores se autorizan, siempre y cuando mantengan un tratamiento arquitectónico diferenciado y más ligero que el de los cuerpos principales que conectan. Al ser espacios de tránsito no computarán como superficie edificada.

5.9.4 Cuerpos y elementos salientes

Los elementos que conformen la hoja exterior de fachada con carácter estético, o para el mero uso de limpieza de acristalamiento, no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando sean permeables y no habitables.

Se permiten elementos decorativos formados por estructura auxiliar ligera como soportes de paneles y cartelerías, sin uso ni ocupación posible, que no computarán a efectos de ocupación.

5.9.5 Accesos comunes e interiores en locales comerciales, recreativos, hoteleros y oficinas:

- a. *Se estará a la legislación específica vigente.*
- b. *Para la ventilación de las escaleras de acceso y/o evacuación se podrá utilizar cualquiera de los sistemas, incluida la sobrepresión, establecidos en el CTE DB SI o norma que lo sustituya. No se exige iluminación natural para estas escaleras siempre y cuando dispongan de iluminación eléctrica normal y de emergencia.*



6. REGULACIÓN DE LA DOTACIÓN DE ASEOS EN LA PARCELA TER-RC

6.1 *Dotación de aseos de los locales destinados a usos recreativos-comerciales y a las zonas de circulación y estancia del público (mall)*

1. *El presente artículo regula la dotación total de aseos correspondientes a los locales del Centro recreativo-comercial que se ubican en las plantas semisótano, baja, primera y segunda, destinados a usos recreativos y comerciales, y de las zonas de circulación y estancia del público (mall) recayentes a los mismos. La presente normativa específica prevalecerá frente a las de carácter general. La dotación de aseos del resto de los usos admitidos en la parcela T-3 se regirán por su regulación específica.*

2. *Definiciones:*

A los presentes efectos, se considera:

- a. *Superficie comercial útil o superficie neta de atención al público (SCU): es la superficie del local destinada a la venta de productos o servicios, descontando los elementos fijos no susceptibles de generar ocupación. Se estima como el 60 % de la Superficie Construida del local recreativo-comercial.*
 - b. *Superficie Construida del Local (SCL): Es la superficie construida del propio local recreativo-comercial, incluidos íntegramente sus cerramientos exteriores y a mitad los cerramientos laterales compartidos con otros locales, descontando únicamente huecos interiores de escaleras, ascensores, instalaciones, etc. No incluye: Mall, aparcamiento, patios de carga/descarga, ni zonas comunes exteriores al local.*
 - c. *Aseo: Conjunto formado por un retrete y un lavabo.*
3. *La dotación de aseos de la totalidad de los locales del Centro recreativo-comercial, se calcula en conjunto para dicho centro, de acuerdo a las normas establecidas en el siguiente apartado, en función de la superficie comercial útil del mismo.*
4. *Normas para el cálculo de la dotación de aseos necesarios.*
- a. *Los aseos de uso del personal del centro recreativo-comercial podrán situarse en plantas bajo rasante.*
 - b. *Los aseos comunes o generales del centro recreativo-comercial externos a los locales y accesibles desde la zona de mall, se computarán a todos los efectos como parte de la suma de los aseos correspondientes a los locales comerciales de hasta 1.000 m² de superficie comercial útil. Los locales de superficie comercial útil mayor de 1.000 m²s, deberán cumplir su dotación de aseos en el interior de los mismos.*
 - c. *Para el cálculo de la dotación mínima de aseos comunes o generales del centro recreativo-comercial (exteriores a los locales), se seguirán las siguientes normas:*



- c.1. El cálculo conjunto del total de aseos correspondientes a la zona de mall se realizará considerando la superficie comercial útil por planta edificada (resultado de aplicar el coeficiente del 60% sobre la superficie total del mall), a la que se le aplicará la ratio de 1 Aseo por cada 200 m² o fracción superior a 100 m².
- c.2. El cálculo conjunto del total de aseos comunes correspondientes a los locales de uso comercial (no incluye los locales destinados a usos de restauración y ocio, que tienen su propia regulación), se realizará aplicando a la superficie comercial útil del espacio total reservado para los mismos por planta, una ratio de 1 Aseo por cada 200 m² o fracción superior a 100 m². La superficie comercial útil se calculará, para el espacio reservado total a locales comerciales (independientemente de su tamaño), de la forma establecida en el apartado 2.a) de estas normas.
- c.3. La dotación mínima de aseos comunes por planta será la suma de los correspondientes a la zona de mall y los correspondientes a la superficie total de locales comerciales de dicha planta (independientemente de su tamaño). El total de aseos resultantes se repartirá a partes iguales por sexo.
- d. Para los locales de superficie comercial útil (o superficie neta de atención al público) de hasta 1.000 m², el cumplimiento de la reserva de aseos, considerados conjuntamente, podrá justificarse en base a la existencia de aseos comunes o generales en la misma planta o en la planta inmediatamente inferior a la considerada, calculados según el apartado anterior; en consecuencia, no tendrán que disponer de espacio en su interior para aseos propios.
- e. Para los locales entre 1.000 y 2.000 m² de superficie comercial útil, se dispondrán en el interior de dichos locales de 3 retretes y 3 lavabos, para cada sexo.
- f. Para los locales de más de 2.000 m² de superficie comercial útil se añadirá, en el interior de dichos locales, un retrete y 1 lavabo por sexo, por cada 2.000 m²s adicionales o fracción superior a 1.000 m².
- g. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán necesariamente dentro del local de al menos un retrete y un lavabo para cada sexo y, en cualquier caso, dispondrán del número de aseos que a continuación se especifican:
- Entre 100 y 300 m² se dispondrá un retrete y un lavabo para cada sexo.
 - Entre 300 y 1000 m² se dispondrán 2 retretes y 2 lavabos para cada sexo.
- h. Los establecimientos de venta de comida preparada, heladerías, pastelerías y similares no están obligados a cumplir los requisitos establecidos para bares, cafeterías y restaurantes, aunque dispongan de una pequeña zona de barra para consumo directo en el establecimiento.
- i. La dotación y características de los aseos o servicios higiénicos accesibles deberán dar cumplimiento al Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, para edificaciones de nueva construcción de uso distinto al residencial vivienda.
- j. La dotación de aseos correspondientes a los locales destinados a restauración (bares, cafeterías y restaurantes, etc) y recreativos (ocio, esparcimiento, etc), se deberá materializar en el interior de los mismos y deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos o normas que la sustituya y/o complementen.



4. *Licencias de Actividad*

Cualquier configuración posterior de locales de uso comercial a lo largo de la vida útil del Centro recreativo-comercial, se entenderá cumplida con la dotación de aseos comunes ejecutada en el Centro Recreativo-Comercial, siempre que se hubiera calculado según las normas para el cálculo de la dotación de aseos necesarios de la presente normativa; por tanto, no se requerirá ningún tipo de justificación adicional al respecto del cumplimiento de dotaciones mínimas de aseos de los locales resultantes para la obtención de las correspondientes licencias de actividad.

6.2 *Dotación de aseos en usos hoteleros y análogos*

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana, o normas que lo sustituya y/o complementen.

6.3 *Aseos en oficinas.*

- a. *Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:*
- *hasta los primeros 100 m² de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo.*
 - *Entre 100 y 300 m² se dispondrá un retrete y un lavabo para cada sexo.*
 - *Entre 300 y 1000 m² se dispondrán 2 retretes y 2 lavabos para cada sexo.*
 - *A partir de 1000 m² se aumentará 1 retrete y 1 lavabo por cada 1000 m² o fracción superior a 500 m²*
- b. *En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.*
- c. *En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie útil total neta, excluidos los espacios comunes de acceso y circulación.*

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.

Art. 9. 7. Zona Infraestructura - Servicio Urbano PQI*

La Zona PQI está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el Plano OP-3 “Ordenación Estructural del Sector”.*

En el caso del suelo dotacional privado de Red Primaria Infraestructura – Servicio Urbano (PQI), será de aplicación el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén en la regulación correspondiente al Sistema General GIS-2 Suministro de Energía Eléctrica de las Normas Urbanísticas del Plan General.*

No se establece parcela mínima, pudiendo parcelarse en tantas porciones como sea necesario para su cesión a las distintas compañías de suministro eléctrico, en función de sus requerimientos técnicos.

Art. 9. 8. Zona Infraestructura - Servicio Urbano (Centro de Transformación) SQI*

La calificación Infraestructura-Servicio Urbano (Centro de Transformación): SQI, admite exclusivamente el uso de instalaciones de transformación de la red eléctrica del sector.*

Las instalaciones a ubicar se integrarán, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual.

La ubicación exacta de las parcelas con calificación SQI podrá ajustarse en el Proyecto de Urbanización. De igual modo, también podrá ajustarse en el Proyecto de Reparcelación que se tramite.*



Art. 9. 9. Medidas correctoras acústicas.

Serán de obligado cumplimiento las medidas correctoras acústicas previstas en el Estudio Acústico que acompaña a la Modificación del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter estructural: "Torres de Alta Tensión", reflejadas gráficamente en el plano de ordenación OP.11 "Medidas correctoras acústicas", y por escrito en el apartado de "Conclusiones y Medidas correctoras" del citado documento.

Art. 10. Medidas de Integración paisajísticas.

Serán de obligado cumplimiento las medidas de integración paisajísticas que se describen a continuación y que se reflejan gráficamente en el plano OE-8 "Infraestructura Verde" de la Modificación del Plan Parcial "Fuente San Luis" de carácter estructural: "Torres de Alta Tensión".y, de igual modo, en el plano B.4 "Medidas de Integración Paisajística", del Estudio de Integración Paisajística que acompaña a la misma.

1. Barraca Camí de les Escoles de Malilla.

Se ha elaborado una Ficha de Protección específica de la barraca en la que se establecen las condiciones de intervención sobre el propio bien y se delimita un entorno de protección que incluye, tanto a la barraca, como a las zonas verdes y parte de los caminos y acequias colindantes, que conforman el entorno visual y ambiental inmediato a la misma; todo ello con el objetivo de proteger y preservar la percepción de su carácter rural.

Con objeto de que la percepción de la barraca protegida, que constituye un recurso paisajístico de naturaleza rural de pequeña escala, sea más acorde a su contexto natural original, se prevé la disposición en su entorno de protección, del mismo tipo de especies vegetales propias de su entorno rural como, por ejemplo, árboles de las especies Ficus Carica (higuera), Citrus Limon y Ziziphus Jujuba y macizos arbustivos de especies tales como Photinia serrulata, Rosmarinus Officinalis, Carissa Macrocarpa, Escallonia Rubra, Lavandula Dentata, Canna Indica y Echium Webbii, etc.

Adicionalmente, se prevé la plantación en alcorque corrido de arbolado de porte bajo y/o macizo arbustivo de altura aproximada 1,50 m (por ejemplo de la especie Myrtus communis), con el objetivo de mitigar el impacto visual de la zona de aparcamiento ubicada al este de la parcela de la barraca; también se prevé la plantación dentro de dicha parcela, en una franja de 1 metro de anchura en la zona de separación con el Centro de Transformación ubicado en su esquina noroeste y con el edificio terciario T2 TER-FSL IV ubicado al oeste, de un macizo arbustivo o seto, en este caso de una altura aproximada de 2,50 m, de la especie Cupressus Sempervirens (ciprés) o similar.

2. Parcela SCVP.

En relación a la parcela SCVP, se prevé la incorporación de vegetación de tipo mediterráneo, con el objetivo de mejorar la calidad de las vistas entre las dos unidades de paisaje diferenciadas, mediante el tratamiento y mejora del espacio intersticial, que actuará como amortiguador visual entre ambas.

3. Parcelas PQI*.



En el entorno de las parcelas PQI-1 y PQI*-2, en las que se ubican las torres de alta tensión, y en la parte norte de las parcelas SET-2, SJL-6 y SRD se prevé la disposición de plantaciones de arbolado de porte alto junto con plantaciones arbustivas y arbolado de porte bajo para favorecer la integración de las mismas en el paisaje urbano. El conjunto del arbolado mitigará la percepción de las torres al ocultarlas o generar un fondo de escena que disminuya los efectos negativos sobre el paisaje dependiendo del punto de vista del observador. Las especies vegetales cumplirán las siguientes funciones:*

- *Crear barreras visuales a larga distancia que oculten elementos ajenos al paisaje (torres de alta tensión) o actúen de elemento de transición hacia unidades de paisaje con características diferentes que constituyen puntos de discontinuidad en el paisaje (unidad de paisaje urbano residencial-unidad de paisaje equipamientos e infraestructuras).*
- *El arbolado de porte alto se dispondrá respetando las servidumbres de las líneas eléctricas con el objetivo de asegurar el mantenimiento y la integridad de la línea a lo largo del tiempo. Para ello, se debe considerar la franja definida por la proyección de los conductores sobre el terreno en las condiciones más desfavorables (flecha con viento), incrementada con las distancias recogidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.*

4. Barreras acústicas:

En el Estudio Acústico que acompaña a la MPP-E se proponen, entre las medidas correctoras, las pantallas acústicas que se detallan a continuación:

«o Pantalla 1: Situada en el margen derecho de la V-30, en dirección Xirivella, en el tramo más próximo a las parcelas residenciales, con 388 metros lineales de pantalla de 4,0 metros de altura con un coeficiente de absorción mínimo $\alpha=0,84$.

o 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 $\alpha=0,84$.

o 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 $\alpha=0,84$.

o Mota de tierra (o mota de tierra combinada con pantalla acústica) en las zonas verdes PJJ y SJL5, con una longitud de 274 m y altura total mínima de 3,5m, lo que disminuye el ruido de la V-30 que afecta a la zona centro del sector.»

Para garantizar la integración paisajística de las pantallas y favorecer la continuidad de la infraestructura verde, se proponen las siguientes medidas:

-Las pantallas 3 y 4 serán de metacrilato transparente, al menos en la mitad superior, de manera que se mantenga la continuidad visual en el interior del ámbito de actuación.

-Las pantallas 1 y 2, que por requerimientos técnicos no pueden ser de metacrilato, incorporarán diseños que favorezcan su integración paisajística en el entorno.

-La mota de tierra se incluirá como un elemento del jardín y se integrará en el diseño del mismo.



**FICHAS DE PLANEAMIENTO, DE GESTIÓN Y DE ZONAS
URBANÍSTICAS**



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		
EDA Bloque lineal según nueva normativa creada por la Modificación nº 2 del Plan Parcial “Fuente San Luis”. TER-FSL según nueva normativa creada por la Modificación nº 2 del Plan Parcial “Fuente San Luis” TER-4 según determinaciones del PGOU Valencia TER R-C según nueva normativa creada por la Modificación nº 2 del Plan Parcial “Fuente San Luis”.		



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. Deberá ejecutarse el 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.</p> <p>Serán de obligado cumplimiento las medidas de integración paisajísticas que se describen en el artículo 10 de las normas urbanísticas del ámbito y que se reflejan gráficamente en el plano OE-8 “Infraestructura Verde” de la Modificación del Plan Parcial “Fuente San Luis” de carácter estructural: “Torres de Alta Tensión”, y, de igual modo, en el plano B.4 “Medidas de Integración Paisajística”, del Estudio de Integración Paisajística que acompaña a la misma.</p>	



FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN TER-FSL			
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.			CÓDIGO
TERCIARIO-FSL			TER-FSL
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. 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.			TER-RC
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
T-3	76.753,46 m2	74.259 m2 techo.	
RÉGIMEN DE USOS			
USO GLOBAL	USOS PROHIBIDOS		USOS COMPATIBLES
Según art. 9.4 NNUU Modificación del Plan Parcial “Fuente San Luis” de carácter pormenorizado: Parcela T3	Según art. 9.4 NNUU Modificación del Plan Parcial “Fuente San Luis” de carácter pormenorizado: Parcela T3		Según art. 9.4 NNUU Modificación del Plan Parcial “Fuente San Luis” de carácter pormenorizado: Parcela T3
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA		Nº MÁXIMO DE PLANTAS
Según art. 9.4 NNUU Modificación del Plan Parcial “Fuente San Luis” de carácter pormenorizado: Parcela T3	Según art. 9.4 NNUU Modificación del Plan Parcial “Fuente San Luis” de carácter pormenorizado: Parcela T3		Según art. 9.4 NNUU Modificación del Plan Parcial “Fuente San Luis” de carácter pormenorizado: Parcela T3



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 m²s	XV (+ ático)	17.354,25 m²t
M2 EDA	1.722,25 m²s	XV (+ ático)	25.833,75 m²t
M3 EDA	1.971,54 m²s	XV (+ ático)	29.573,10 m²t
M4 EDA	673,37 m²s	XV (+ ático)	10.100,55 m²t
M5.1 EDA	1.200,00 m²s	XV (+ ático)	18.000,00 m²t
M5.2 EDA	1.200,00 m²s	XV (+ ático)	18.000,00 m²t
M6 EDA	1.200,00 m²s	XV (+ ático)	18.000,00 m²t
M7 EDA	1.200,00 m²s	XV (+ ático)	18.000,00 m²t
M8 EDA	587,39 m²s	XV (+ ático)	8.810,85 m²t
M9.1 EDA	997,73 m²s	XV (+ ático)	14.965,95 m²t
M9.2 EDA	867,83 m²s	XV (+ ático)	13.017,45 m²t
M10.1 EDA	526,42 m²s	XV (+ ático)	7.896,30 m²t
M10.2 EDA	656,91 m²s	XV (+ ático)	9.853,65 m²t
M11 EDA	768,115 m²s	XV (+ ático)	11.521,73 m²t
M12 EDA	768,115 m²s	XV (+ ático)	11.521,73 m²t
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)

