Firmado por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - NIF:24341131R
Motivo:

Localización: Secretario Área de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia
Fecha y hora: 28.06.2012 11:06:19

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se adecua a lo previsto en el acuerdo plenario de corrección de error material de 30-12-11.
Valencia a 17 de mayo de 2012.
EL SECRETARIO.

TEXTO REFUNDIDO CON CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR RESIDENCIAL FUENTE SAN LUIS, DE VALENCIA.

NORMAS URBANÍSTICAS

m t
ARQUITECTURA URBANISMO
merino y terrasa s.l.p.

Mayo de 2012

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
17 MAYO 2012
REGISTRE D'ENTRADA Nº

1756-B

INDICE:

1.- INTRODUCCIÓN 3
2.- NORMAS URBANÍSTICAS.- 3
TÍTULO I.- NORMATIVA GENERAL 3
Art.1- Generalidades..... 3
TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 3
Art. 2- Calificación del suelo. 3
Art.3- Delimitación de la Unidad de Ejecución. 4
Art. 4- Parcelaciones..... 4
Art. 4 bis- Coeficientes correctores 4
Art. 5- Proyectos de Urbanización..... 5
TÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. 6
CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES 6
Art. 6- Zonas de calificación urbanística. 6
Art. 7.- Régimen de usos..... 6
Art. 8- Delimitación, Edificabilidad y Condiciones de la Edificación 7
Art. 9.1 Zona EDA: 9
Art. 9.2 Zona TER-3: 9
Art. 9.3 Zona TER-4: 10
Art. 9.4 Zona TER-RC. 10
Art. 9.5 Zonas de Sistemas Generales Y Sistemas Locales: 10

1.- INTRODUCCIÓN

Conforme al informe emitido por la Sección de Proyectos Urbanos del Servicio de Programas de Actuación Integrada de 20 de diciembre de 2011 y visto el artículo 105.2 de la Ley 30/1993, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás preceptos concordantes y previo dictamen de la comisión de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo se acordó que se considera que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo urbanizable "Fuente de San Luis", se había producido el error material descrito en el informe de la Sección de Proyectos Urbanos del Servicio de Programes de Actuación Integrada de 20 de diciembre de 2011, en relación con las condiciones de acceso a las parcelas terciarias, por lo que se rectifica dicho error material del artículo 9.2., quedando las Normas Urbanísticas como sigue:

Se añade el artículo 4 bis, quedando las Normas Urbanísticas como sigue:

2.- NORMAS URBANÍSTICAS.-

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 del 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. 4 bis- 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.

CAPITULO 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 CALIFICACION	SUPERFICIE	NÚMERO DE ALTURAS	EDIFICAB. RESIDENCIAL / TERCIARIA
M1 EDA	1.156,95 m^2	XV	17.354,25 m^2t
M2 EDA	1.722,25 m^2	XV	25.833,75 m^2t
M3 EDA	1.971,54 m^2	XV	29.573,10 m^2t
M4 EDA	2.209,60 m^2	XV	33.144,00 m^2t
M5.1 EDA	1.200,00 m^2	XV	18.000,00 m^2t
M5.2 EDA	1.200,00 m^2	XV	18.000,00 m^2t
M6 EDA	1.200,00 m^2	XV	18.000,00 m^2t
M7 EDA	1.200,00 m^2	XV	18.000,00 m^2t
M8 EDA	587,39 m^2	XV	8.810,85 m^2t
M9.1 EDA	997,73 m^2	XV	14.965,95 m^2t
M9.2 EDA	867,83 m^2	XV	13.017,45 m^2t
M10.1 EDA	526,42 m^2	XV	7.896,30 m^2t
M10.2 EDA	656,91 m^2	XV	9.853,65 m^2t
TOTAL EDA	**15.496,62 m2**		**232.449,30 m^2t**
T1 "TER-3"	3.516,28 m^2	VII	24.613,95 m^2t
T2 "TER-3"	2.063,83 m^2	IV	8.255,32 m^2t
T3 "TER R-C"	77.759,07 m^2		74.259,00 m^2t
T1 "TER-4"	6234,80 m^2		2.493,92 m^2t
TOTAL EDA	**89.573,98 m^2**		**109.622,19 m^2t**

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 12.000m^2 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 Decimoprimero: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística. Los sistemas locales.

Valencia, Mayo 2012

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se adecua a lo previsto en el acuerdo plenario de corrección de error material de 30-12-11.
Valencia a 17 de mayo de 2012.
EL SECRETARIO

Óscar Terrasa Sales
Arquitecto