

## **Excel·lentíssim Ajuntament de València**

*Anunci de l'Excel·lentíssim Ajuntament de València sobre aprovació definitiva de la modificació núm. 2 del Pla Parcial Font de Sant Lluís (03001/2019/000010).*

### **ANUNCI**

El Ple de l'Ajuntament de València en sessió celebrada el dia 31 d'octubre de 2019, va adoptar l'acord que en la part dispositiva diu el següent: "PRIMER. No entrar a valorar l'al·legació presentada el 23/07/19 (NRE 00110 2019 059705) per ADIF, així com l'al·legació presentada per Sr. Pedro Luis Ros López el 27/08/19 (NRE 00113 2019 024776) relativa a la modificació dels coeficients correctors del Projecte de Reparcel·lació Forçosa de la Unitat d'Execució Única Fonteta de Sant Lluís de València, per no correspondre les mateixes a qüestions relatives a l'instrument de planejament en estudi, sinó a l'instrument de gestió urbanística presentat per al desenvolupament del Pla Parcial.

SEGON. Estimar l'al·legació presentada per Sr. Pedro Luis Ros López el 27/08/19 (NRE 00113 2019 024776) relativa a l'altura màxima de cornisa, per apreciar l'existència d'un error material en el document, així com procedir a l'esmena d'aquest.

TERCER. Desestimar la resta d'al·legacions presentades per Sr. Pedro Luis Ros López el 27/08/19 (NRE 00113 2019 024776), pels motius exposats en el fonament de dret quart d'aquest acord.

QUART. Aprovar definitivament la Modificació núm. 2 del Pla Parcial Fonteta de Sant Lluís, instada per la mercantil Proalival 2016, SA, en virtut d'escriptura pública de 27/12/18 de fusió per absorció entre les societats Proalival 2016, SA, i Analyst Inverteix 21, SLU, atorgada davant el notari Sr. Ubaldo Nieto Carol i inscrita en el Registre Mercantil de València el 16/01/19 en el tom 10039, fulla V-167928.

CINQUÈ. Comunicar el present acord als serveis municipals d'Emergència Climàtica i Transició Energètica, Platges, Qualitat Acústica i de l'Aire, Mobilitat Sostenible, Jardineria Sostenible i Patrimoni, així com a l'Autoritat Portuària de València, que van emetre informe en la fase ambiental, així com a la Direcció General d'Aviació Civil i a ADIF com a administracions públiques afectades.

SISÈ. Notificar el present acord a l'Associació de Veïns Rovella-Fonteta de Sant Lluís en qualitat d'interessats en l'expedient.

SETÈ. Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de la Província, prèvia comunicació i remissió d'una còpia digital del Pla a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, així com en la web de l'Ajuntament de València."

### **NORMES URBANÍSTIQUES**

#### **TÍTOL I – NORMATIVA GENERAL**

##### **Art. 1. Generalitats**

Seràn d'aplicació dins de l'àmbit definit pel Pla Parcial en què no es trobe expressament determinat per aquest en la seua ordenació i en les seues Normes Urbanístiques Particulars les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de València i de l'Homologació del Sector "Fonteta de Sant Lluís", per a cadascuna de les zones de qualificació urbanística definides en el present Pla Parcial, amb les següents particularitats:

#### **TÍTOL II - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

##### **Art. 2. Qualificació del sòl**

La qualificació del sòl és la que es detalla en el Pla OP-1 i OP-2 dels Plans d'Ordenació Detallada. En ells es recullen les zones de qualificació urbanística determinades en l'Homologació d'acord amb la nomenclatura del Pla General de València.

##### **Art. 3. Delimitació de la Unitat d'execució.**

El Sector Fonteta de Sant Lluís, es desenvoluparà en una única unitat d'execució que queda delimitada en el pla 3 de la Sèrie de plans d'Ordenació Detallada.

##### **Art. 4. Parcel·lacions**

El Sector FONTETA DE SANT LLUÍS de sòl urbanitzable residencial podrà ser parcel·lat, d'acord amb l'art. 21 LRAU, mitjançant l'aprovació del corresponent Projecte de Reparcel·lació, on constarà detalladament en plans, o normativament, l'aplicació dels següents principis:

- Que les parcel·les resultants puguin adquirir, sense cap gènere de dubtes, tots els drets que els conferix el planejament en vigor.
- Que complisca la condició de parcel·la mínima establida en aquestes Normes Urbanístiques.
- Art. 4bis. Coeficients correctors

El projecte de Reparcel·lació fixarà els coeficients correctors del valor de les adjudicacions, ja siga per localització, ús o tipologia edificatòria.

En particular, el Projecte de Reparcel·lació, amb referència al moment del seu sotmetiment a informació pública, fixarà coeficients correctors per a l'homogeneïtzació d'aquells usos urbanístics previstos en aquest Pla Parcial que puguin donar lloc, si escau, a rendiments econòmics diferents entre si, com són els usos que a continuació es relacionen, devent a aquest efecte el Projecte de Reparcel·lació ratificar, recalculat o establir els coeficients correctors definitius que procedisca:

RL: Vivenda en Règim Lliure

VPP: Vivenda en Règim de Protecció Pública

TER 3.1: Enclavament Terciari

TER 3.2: Enclavament Terciari

TER 4: Terciari de baixa densitat

TER RC: Terciari Recreatiu-Comercial

##### **Art. 5. Projectes d'urbanització**

L'execució de les obres de vials, infraestructures tècniques i altres instal·lacions establides en el planejament aprovat es realitzarà mitjançant un Projecte d'Urbanització, on es justificaran els pendents dels viaris necessàries per a la correcta evacuació de les aigües pluvials i, a més, haurà de definir les connexions amb les infraestructures previstes, així com un projecte d'obres de reparació i reposició de totes les obres, infraestructures i serveis públics que queden afectats per les obres principals.

#### **TÍTOL III - ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

##### **Capítol Primer**

##### **Generalitats**

##### **Art. 6. Zones de qualificació urbanística.**

Les zones de qualificació urbanística d'aprofitament privat del present pla parcial són les següents:

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

I les zones de Sistemes Generals i Sistemes Locals són les que es definixen en la següent taula de correspondències:

| 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 denominació EL, Espai Lliure privat correspon a un ús específic dins de la qualificació EDA.

Art. 7. Règim d'usos.

El règim d'usos aplicables a les diferents zones de qualificació urbanística són:

- Zona de Qualificació Urbanística: EDA

Ús Global: Residencial

La resta d'usos compatibles i prohibits definixen per a aquesta zona les normes urbanístiques del PGOU de València.

- Zona de Qualificació Urbanística: TER-FSL (Terciari "Fonteta de Sant Lluís")

Ús Global: Terciari

La resta d'usos compatibles i prohibits definixen per a aquesta zona les normes urbanístiques del Pla Parcial "Fonteta de Sant Lluís".

- Zona de Qualificació Urbanística: TER-4

Ús Global: Terciari

La resta d'usos compatibles i prohibits definixen per a aquesta zona les normes urbanístiques del PGOU de València, excepte l'ús dotacional DIN-2, que passa a ser compatible, amb la finalitat de permetre l'ús específic de subestació elèctrica.

Zona de Qualificació Urbanística: TER-RC

Ús Global: Terciari

La resta d'usos compatibles i prohibits definixen per a aquesta zona les normes urbanístiques del Pla Parcial "Fonteta de Sant Lluís".

El règim d'usos aplicables als sòls dotacionals públics de Xarxa Primària (Sistemes Generals en PGOU València) i als sòls dotacionals públics de la xarxa secundària (Sistemes Locals en PGOU València) és el que defineixen les normes urbanístiques del PGOU de València.

Art. 8. Delimitació, Edificabilitat i Condicions de l'Edificació.

Les distintes zones de qualificació es troben delimitades i representades gràficament en els plans d'ordenació, així com l'edificabilitat assignada a cada illa de cases.

La superfície i edificabilitat és la determinada per a cada illa en funció de la superfície en planta i del nombre d'altures.

La superfície i edificabilitat és la determinada per a cada illa en funció de la superfície en planta i del nombre d'altures.

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

Art. 9.1. Zona EDA.

1. En la zona com a Edificació Oberta (EDA) seran aplicable les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana en el seu Títol Sisè, Capítol Quart: Ordenances Particulars de les Zones de Qualificació Urbanística. Zona d'Edificació Oberta (EDA), amb les precisions i determinacions addicionals incorporades en el present article.

2. Àmbit: La zona d'edificació oberta està constituïda per les àrees expressament representades gràficament amb aquesta identificació en els plans de Qualificació del sòl del Pla.

3. En les illes d'ús residencial amb aquesta qualificació podran redactar-se Estudis de Detall d'acord amb el que es disposa en els articles 2.15 i 6.25.10 de les Normes Urbanístiques del PGOU de València, així com amb subjecció al que s'estableix per a la zona EDA en les ciutats



normes. El nombre màxim d'altures serà de XV més àtic. Expressament les pomes M5, M9 i M10 podran establir mitjançant Estudis de detall una diferent configuració de la superfície edificable amb qualificació EDA dins del conjunt de l'illa, sempre respectant l'edificabilitat prevista a cada illa i el nombre d'altures màxim de XV més àtic.

**4. Condicions complementàries de volum i forma dels edificis.**

Amb caràcter general per a la totalitat de pomes residencials de l'àmbit, s'aplicaran les següents condicions complementàries de volum i forma dels edificis, sense la necessitat d'elaboració i tramitació d'Estudi de Detall, ni un altre tipus de planejament de desenvolupament:

- Quan la planta baixa es deixi parcialment oberta (excepte vestíbuls, accessos a locals d'aparcament, habitatges situats en planta baixa, etc.) com a accés a un espai lliure públic o privat, no computarà a l'efecte d'edificabilitat la superfície alliberada; aquesta superfície alliberada podrà construir-se com una planta addicional sobre la planta XV de l'edifici, en forma d'àtic reculat una distància mínima de 3 m respecte de qual-sevol de les façanes del mateix (excepte les caixes d'escals i ascensor, que podran alinear-se amb les façanes). En aquests casos s'hauran de tindre en compte les necessitats d'accessibilitat exigides per la legislació vigent en matèria d'accessibilitat als espais lliures públics o privats.

**5. Condicions complementàries d'ocupació de la parcel·la.**

En cas que les illes, M9 y M10, que disposen d'espai lliure privat vinculat a l'edificació residencial, s'aplicaran les següents condicions complementàries d'ocupació de parcel·la:

- Construccions sobre rasant en els espais lliures:

A més de les construccions sobre rasant admeses amb caràcter general per l'article 5.19 de les NN.UU. del Pla General en els espais lliures, s'admetran (sempre que es complisquen determinades condicions), les següents construccions tancades:

a) Cambra del fem.

b) Caseta tancada per a vigilància i/o porteria.

Condicions que s'han de complir: L'edificabilitat de les construccions tancades sobre rasant descrites, es llevarà de la superfície alliberada en planta baixa, de manera que l'edificabilitat total de les construccions (inclosa la construïda en la planta àtic i la construïda en la parcel·la lliure d'edificació), no supere l'edificabilitat assignada pel Projecte de Reparcel·lació a la parcel·la.

- L'edificabilitat de les construccions tancades sobre rasant descrites, es llevarà de la superfície alliberada en planta baixa, de manera que l'edificabilitat total de les construccions (inclosa la construïda en la planta àtic i la construïda en la parcel·la lliure d'edificació), no supere l'edificabilitat assignada pel Projecte de Reparcel·lació a la parcel·la.

- El conjunt de la totalitat de construccions tancades (inclosos conductes de ventilació dels garatges o estacionaments situats en el subsol), no podrà superar el 10% de la parcel·la destinada a espai lliure.

- Qualsevol element construït tancat podrà adossar-se a les edificacions projectades o a l'alineació exterior, però haurà de quedar retirat 5 metres, com a mínim, del límit de parcel·les confrontants.

- Enjardinament de l'espai lliure de parcel·la:

L'enjardinament del 60 % de l'espai lliure de parcel·la mitjançant una capa de terra d'almenys 1 metre de grossària, s'haurà de calcular respecte a la superfície lliure, descomptant les construccions tancades i els elements vinculats a l'ús de garatge o aparcament en el subsol (tals com rampes d'accés, elements de ventilació, etc.).

**6. Condicions d'ús del subsol públic desafectat en les zones verdes SJL-1, SJL-2, SJL-4 i SJL-3 i vials confrontants.**

En l'àmbit definit en el pla OP-10 "Desafectació del subsol en sòls dotacionals públics", s'estableix la desafectació del subsol com a bé de domini públic i la seua consideració de bé patrimonial, mantenint-se el caràcter de domini públic del vol d'aquest àmbit, d'acord amb el regulat en l'art. 101 LOTUP.

Este subsol desafectat haurà de destinar-se, de manera exclusiva, a reserva d'aparcament de les parcel·les edificables confrontants, sense perjudici de la implantació d'usos complementaris admissibles en soterrani, com a instal·lacions, locals tècnics i trasters. La vinculació d'aquest subsol a cadascuna de les parcel·les edificables de les citades pomes es durà a terme assignant a cadascuna d'elles el subsol que recau al seu front, delimitat mitjançant traçat perpendicular a la línia de façana i, en el cas de la zona verda \*SJL-1, fins a un màxim de l'eix intermedi entre les poma M1 i M2.

Com a conseqüència de la construcció dels aparcaments en el subsol dels espais dotacionals públics assenyalats en el paràgraf anterior, s'admetrà l'emersió d'elements parcials dels mateixos (tals com elements de ventilació, etc.), en les condicions establides en l'article 5.19. apartat 3, de les Normes Urbanístiques del Pla General. En aquest cas, les rampes d'accés als aparcaments es disposaran sota la zona edificable privada sense ocupar viari o espais lliures.

**Art. 9.2 Zona TER-FSL:**

En la zona qualificada com a Enclavament Terciari "Fonteta de Sant Lluís" (TER-FSL) seran aplicable les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana en el seu Títol Sisé, Capítol Sisé, Secció 4a: Ordenances Particulars de les Zones de Qualificació Urbanística. Zona de Terciari. Subzona Enclavament Terciari (TER-3), amb les següents particularitats.

**1. Els usos autoritzats són:**

a) Tots els que s'autoritzen en la normativa urbanística del Pla General per a ús terciari en l'art. 6.44, amb les precisions que més endavant s'establixen.

b) Es prohibeixen els usos residencials excepte el residencial comunitari (Rcm) que s'entén compatible.

c) S'admet l'ús recreatiu en planta primera.

2. Els accessos rodats a les parcel·les terciàries majors de 12.000m2 de sostre susceptibles de generar trànsit intens, no podran situar-se en les façanes que donen a la xarxa primària que comunica el Bulevard Sud amb la V-30 i en cap cas es produiran accessos rodats a les parcel·les terciàries des de la rodona d'aquest viari.

3. En l'àmbit de les illes T-1 i T-2 podran redactar-se estudi de detall, d'acord amb el que es disposa en les Normes Urbanístiques del PGOU, en el seu article 6.48.4 h).

4. El nombre màxim d'altures ve indicat en la fitxa de zona.

**Art. 9.3. Zona TER-4.**

En la zona qualificada com TER-4 seran aplicable les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana en el seu Títol Sisé, Capítol Sisé, Secció 5a: Ordenances Particulars de les Zones de Qualificació Urbanística. Zona de Terciari.

Subzona Terciari de Baixa densitat (TER-4).

**Art. 9.4 Zona TER-RC.**

En la zona qualificada com TER-RC seran aplicable les Normes Urbanístiques següents:

Donades les característiques específiques de la implantació terciària a situar en la parcel·la T-3, es desenvolupen a continuació les normes urbanístiques de la nova zona d'ordenació prevista per a aquesta illa.



**1. DEFINICIÓ**

Es constitueix la present qualificació per a regular una sub-zona terciària el caràcter específic de la qual consisteix en la coexistència dels usos terciaris que amb caràcter general s'establixen en l'art. 6.44 del Capítol VI de les normes urbanístiques del Pla General, la qual cosa requereix, a causa de la gran grandària de la parcel·la amb aquesta qualificació, d'una regulació adequada.

**2. ÀMBIT**

Es limita estrictament i exclusivament a la totalitat de l'illa denominada com a T-3 als plans d'ordenació del present Pla Parcial.

**3. USOS**

Els usos autoritzats són:

1. Tots els que s'autoritzen en la normativa urbanística del Pla General per a ús terciari en l'art. 6.44, amb les precisions que més endavant s'establixen.

2. S'autoritza l'aparcament a l'aire lliure d'accés i ús públic sobre superfície lliure de parcel·la (Parell.1.c), sense cap limitació.

3. Es prohibeixen els usos residencials excepte el residencial comunitari (Rcm) que s'entén compatible.

4. S'admet l'ús recreatiu en planta baixa i primera.

5. Els edificis destinats a l'ús Residencial Comunitari Rcm, no podran situar-se a una distància inferior a 50 m de la parcel·la T-4, destinada actualment a subestació elèctrica.

6. En el moment en el qual es procedisca a la constitució del Complex Immobiliari sobre la parcel·la intervinguera T-3 i s'elabore el denominat "Pla d'Ordenació d'usos i edificabilitats previstos en la Parcel·la T-3", regulat en l'apartat 4 del present article, s'haurà d'elaborar un Estudi Acústic específic per a l'ús residencial comunitari (en cas d'implantar-se), que concrete en funció de la seua ubicació i de les volumetries de la resta d'edificis terciaris de la parcel·la, la necessitat o no de prendre mesures correctores per a garantir els objectius de qualitat acústica exigibles per a aquest ús per la legislació vigent en la matèria.

**4. CONDICIONS de la PARCEL·LA i de l'EDIFICACIÓ**

S'establixen les condicions específiques següents.

**4.1. Condició de la parcel·la**

La parcel·la assenyalada amb aquesta zona d'ordenació urbanística, T-3, abasta la totalitat de l'illa, sent aquest el seu àmbit mínim i indivisible. Sobre la base del regulat en l'art. 26.6 del RDL 7/2015 del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, en relació amb l'art. 24 de la llei 49/1960 de Propietat Horitzontal, considerant la gran dimensió de la parcel·la T-3, i llevat que es desenvolupe en fase única o sota una mateixa propietat, haurà de constituir-se sobre la mateixa un Complex Immobiliari que distingisca els elements privatis, subjectes a una titularitat exclusiva, dels elements comuns, la titularitat dels quals corresponga amb caràcter instrumental i per quotes percentuals, als qui a cada moment siguen titulars dels elements privatis. Aquest Complex Immobiliari disposarà dels corresponents Estatuts, mitjançant els quals es regularan, entre altres coses, els drets a edificar de cadascuna de les finques privatives, així com el règim de conservació dels elements comuns i l'execució dels mateixos en funció de l'execució de cadascuna de les finques registrals creades. Aquests elements comuns podran ser atribuïts, quant a la seua execució, a cadascuna de les finques creades en el Complex Immobiliari, per a preveure la seua realització per fases.

En el moment en el qual es procedisca a la constitució del Complex Immobiliari sobre la parcel·la T-3, serà necessària l'elaboració d'un pla de conjunt d'aquesta, denominat "Pla d'Ordenació d'usos i edificabilitats previstos en la Parcel·la T-3", el qual, definirà l'estructura d'ordenació de tota la parcel·la ajustada a les condicions establides en el present article; així com la distribució de l'edificabilitat entre les diferents finques que es constitueixen i els límits màxims de l'ocupació en planta de les futures edificacions, així com les seues altures màximes.

**4.2. Paràmetres d'emplaçament**

- Es podrà ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la.
- No s'establix cap reculada mínima a les alineacions exteriors.

**5. CONDICIONS de VOLUM i FORMA de l'EDIFICACIÓ**

5.1. En el supòsit que l'illa T-3 no siga objecte de petició de llicència d'obres unitària per a la totalitat d'aquesta, cadascuna de les finques creades en el Complex Immobiliari podrà ser objecte de llicència independent. Cadascun dels projectes d'edificació hauran d'ajustar-se al citat "Pla d'Ordenació d'usos i edificabilitats previstos en la Parcel·la T-3", justificant la situació dels edificis projectats en relació amb les alineacions definides en el citat pla i la justificació que no se supera l'edificabilitat màxima total de la finca definida en el complex immobiliari, ni el seu règim d'altures.

Per a la concessió de llicències d'obra, d'activitat o ambientals en cadascuna dels espais edificables o finques que es prevegen en la parcel·la T-3, bastarà amb el projecte d'edificació o d'obres ordinari, sense que siga necessari tramitar cap figura de planejament de desenvolupament addicional al present pla.

**5.2. Les altures màximes de cornises són:**

- Altura màxima de cornisa general, 33,30 m.
- Altura màxima de cornisa limitada al 30 % de edificabilitat 65,30 m.

**5.3. Nombre plantes**

El nombre màxim de plantes, inclosa la baixa, sobre rasant serà, amb caràcter general, de 8. Fins a un 30% de l'edificabilitat podrà aconseguir 16 plantes sobre rasant, inclosa la baixa.

En el cas d'edificacions que disposen d'una única planta o de 2, l'altura de cornisa podrà aconseguir els 12 metres.

Les altures de plantes resultants per a cada àrea (de projecte) de l'edificació podran variar lliurement havent de complir, en tot cas, les altures mínimes establides en el Pla General i les màximes ací assenyalades.

**5.4. Soterranis i Semisoterranis**

1. Es podran disposar ocupant la totalitat de la parcel·la.
2. El paviment dels semisoterranis no podrà situar-se a més de 4 metres per davall de la cota de referència.
3. Així mateix la cota inferior del forjat de sostre no podrà situar-se a més de 1,10 m, ni a menys de 0,80 m per damunt de la cota de referència.

**5.5. Espais de Circulació**

Els corredors generals de circulació de públic tindran una amplària mínima lliure de pas, i una altura lliure mínima determinades en emplen del vigent Codi Tècnic de l'Edificació i/o normativa sectorial específica aplicable en funció de l'ús concret que s'implante i la seua superfície construïda resultarà computable al 50% de la seua extensió.

**Art. 9.5. Zones de Sistemes Generals i Sistemes Locals.**

En les zones qualificades com a Xarxa Primària, Sistemes Generals del PGOU de València, seran aplicable les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana en el seu Títol Sisé, Capítol Desé: Ordenances Particulars de les Zones de Qualificació Urbanística. Zones en qualsevol classe de sòl. Els Sistemes Generals.

En les zones qualificades com a xarxa secundària seran aplicable les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana en el seu Títol Sisé, Capítol Onzé: Ordenances Particulars de les Zones de Qualificació Urbanística. Els sistemes locals.

Art. 9.6. Servidumbres aeronàutiques

Les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de València que es representen en el Pla A.7 "Servituds aeronàutiques", determinen les altures (mesures respecte al nivell del mar), que no han de ser sobrepassades per cap construcció (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, ximeneres, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seues pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, en l'àmbit del sector "Fonteta de Sant Lluís".

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors -inclosos les pales-), mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars), requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seua actual redacció.

## DATA DE PLANEJAMENT, FITXA DE GESTIÓ Y FITXES DE ZONA

| FITXA DE PLANEJAMENT          |                          |          |
|-------------------------------|--------------------------|----------|
| DESCRIPCIÓ DEL SECTOR         |                          |          |
| CLASSE DE SÒL                 | SECTOR                   | NÚMERO   |
| URBANITZABLE                  | FONTETA DE SANT LLUÍS    |          |
| ZONES D'ORDENACÓ URBANÍSTICA. |                          | CODI.    |
| EDA , TER-FSL, TER-4 Y TER-RC |                          |          |
| PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT   |                          |          |
| SUPERFICIE DEL SECTOR         | EDIFICABILITAT           | ÍNDEX DE |
| 422.849,92 m2                 | 342.071,49 m2 de sostre. | 0,8090   |
| SUP. COMPUTABLE DEL           |                          |          |
| 422.849,92 m2                 |                          |          |

EDIFICABILITAT RESIDENCIAL: 232.449,30 m² de sostre.

EDIFICABILITAT TERCIARIA: 109.622,19 m2 de sostre.

NOMBRE DE VIVENDES 2.328

| USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES                                                                                   |                  |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| ÚS DOMINANT                                                                                                     | USOS COMPATIBLES | USOS PROHIBITS |
| Residencial plurifamiliar.                                                                                      |                  |                |
| TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA                                                                                          |                  |                |
| EDA Bloque lineal segons nova normativa creada per la Modificació nº 2 del Pla Parcial "Fonteta de Sant Lluís". |                  |                |
| TER-3FSL segons nova normativa creada per la Modificació nº 2 del Pla Parcial "Fonteta de San Lluís"            |                  |                |
| TER-4 segons determinacions del PGOU València                                                                   |                  |                |
| TER R-C segons nova normativa creada per la Modificació nº 2 del Pla Parcial "Fonteta de Sant Lluís".           |                  |                |



| FITXA DE GESTIÓ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UNITAT D' EXECUCIÓ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SECTOR                                                                                                                                            |
| U.E.-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | FONTETA DE SANT LLUÍS                                                                                                                             |
| ÀREA DE REPARTIMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | APROFITAMENT TIPO                                                                                                                                 |
| AR – 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,8090                                                                                                                                            |
| GESTIÓ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CONDICIONS PER A LA REDELIMITACIÓ                                                                                                                 |
| INDIRECTA.<br>Programa d'Actuació Integrada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Art 33.6 LRAU.<br>Els Programes d'Actuació Integrada podran estendre l'àmbit de la Unitat a quants terrenys siguen necessaris per a connectar-la. |
| CONDICIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                   |
| CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                   |
| Seran les establides en les condicions d'integració i connexió.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                   |
| CONDICIONS D'INTEGRACIÓ I CONNEXIÓ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                   |
| <p>Haurà de desmuntar i desviar totes les línies elèctriques aèries existents en el sector.</p> <p>Haurà d'executar-se e accés des de la N-335 d'acord amb l'informe del Ministeri de Foment.</p> <p>S'executarà un vial de connexió, pont sobre vies fèrries, amb una secció de 40 metres, de manera que tinga capacitat per a disposar de tres carrils en cada direcció, un d'ells destinat al transport públic, tramvia central, carril bici i voreres, amb els necessaris elements de protecció i mitjana de separació de trànsit rodat. Se cediran gratuïtament a l'Excel·lentíssim Ajuntament de València els sòls de xarxa primària, degudament urbanitzada la xarxa viària del sector.</p> |                                                                                                                                                   |

| FITXA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓ TER-FSL                         |                                                                                              |                          |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.                                        |                                                                                              |                          | CODI             |
| TERCIARI-FSL                                                          |                                                                                              |                          | TER-FSL          |
| PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT                                           |                                                                                              |                          |                  |
| ILLA                                                                  | SUPERFICIE                                                                                   | EDIFICABILITAT TERCIÀRIA | Nombre D'ALTURES |
| T-1                                                                   | 3.516,28 m2                                                                                  | 24.613,95 m2 techo.      | VII              |
| T-2                                                                   | 2.063,83 m2                                                                                  | 8.255,32 m2 techo.       | IV               |
| RÈGIM D'USOS                                                          |                                                                                              |                          |                  |
| ÚS GLOBAL                                                             | USOS PROHIBITS                                                                               | USOS COMPATIBLES         |                  |
| TERCIARI                                                              | art. 9.2 NNUU Modificació nº 2 del Pla Parcial “Fonteta de Sant Lluís” de caràcter detallat. | RESTANTS USOS            |                  |
| INSTRUMENTS DE DESENVOLUPAMENT                                        |                                                                                              |                          |                  |
| INSTRUMENT DE DESENVOLUPAMENT                                         | ÀMBIT                                                                                        |                          |                  |
| ESTUDIS DE DETALL segons art. 2.15 y art. 6.48.4.h NNUU PGOU València | UNITAT URBANA COMPLETA                                                                       |                          |                  |
| CONDICIONS PARTICULARS                                                |                                                                                              |                          |                  |
| CONDICIONS DE L' EDIFICACIÓ                                           | SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCEL·LA                                                               | Nº MÀXIM DE PLANTES      |                  |
| Art. 6.48 NNNN PGOU València                                          | Art. 6.48 NNNN PGOU València                                                                 | T-1                      | 7 plantes        |
|                                                                       |                                                                                              | T-2                      | 4 plantes        |

| FITXA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓ TER-4                       |                                                                                                                |                          |                              |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.                                    |                                                                                                                |                          | CODI                         |
| TERCIARI-4 segons PGOU València                                   |                                                                                                                |                          | TER-4                        |
| PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT                                       |                                                                                                                |                          |                              |
| ILLA                                                              | SUPERFICIE                                                                                                     | EDIFICABILITAT TERCIÀRIA | COEFICIENTE D'EDIFICABILITAT |
| T-4                                                               | 6.234,80 m2                                                                                                    | 2.493,92 m2 sostre.      | 0,4                          |
| RÈGIM D'USOS                                                      |                                                                                                                |                          |                              |
| ÚS GLOBAL                                                         | USOS PROHIBITS                                                                                                 | USOS COMPATIBLES         |                              |
| TERCIARI                                                          | Ús residencial en qualsevol dels seus tipus i els inclosos en el Art. 6.49 NNUU PGOU València, excepte DIN-2 . | DIN-2<br>RESTANTS USOS   |                              |
| INSTRUMENTS DE DESENVOLUPAMENT                                    |                                                                                                                |                          |                              |
| INSTRUMENT DE DESENVOLUPAMENT                                     | ÀMBIT                                                                                                          |                          |                              |
| ESTUDIS DE DETALL segons art. 2.15 y art. 6.49 NNUU PGOU València | UNITAT URBANA COMPLETA                                                                                         |                          |                              |
| CONDICIONS PARTICULARS                                            |                                                                                                                |                          |                              |
| CONDICIONS DE L' EDIFICACIÓ                                       | SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCEL·LA                                                                                 |                          |                              |
| Art. 6.49 NNNN PGOU València                                      | Art. 6.49 NNNN PGOU València                                                                                   |                          |                              |



| FITXA URBANÍSTICA ZONA DE QUALIFICACIÓ TER-RC.                                                               |                                                                                                              |                                                                                                              |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.                                                                               |                                                                                                              |                                                                                                              | CODI   |
| TERCIARI-RC segons Modificació nº 2 del Pla Parcial<br>"Fonteta San Lluís" de caràcter detallat.             |                                                                                                              |                                                                                                              | TER-RC |
| PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT                                                                                  |                                                                                                              |                                                                                                              |        |
| ILLA                                                                                                         | SUPERFICIE                                                                                                   | EDIFICABILITAT<br>TERCIARIA                                                                                  |        |
| T-3                                                                                                          | 77.759 m2                                                                                                    | 74.259 m2 sostre.                                                                                            |        |
| RÈGIM D'USOS                                                                                                 |                                                                                                              |                                                                                                              |        |
| ÚS GLOBAL                                                                                                    | USOS PROHIBITS                                                                                               | USOS COMPATIBLES                                                                                             |        |
| Segon art. 9.4 NNUU<br>Modificació nº 2 del Pla Parcial<br>"Fonteta de Sant Lluís" de<br>caràcter detallat.  | Segons art. 9.4 NNUU<br>Modificació nº 2 del Pla Parcial<br>"Fonteta de Sant Lluís" de<br>caràcter detallat. | Segons art. 9.4 NNUU<br>Modificació nº 2 del Pla Parcial<br>"Fonteta de Sant Lluís" de<br>caràcter detallat. |        |
| CONDICIONS PARTICULARS                                                                                       |                                                                                                              |                                                                                                              |        |
| CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ                                                                                   | SUPERFICIE MÍNIMA DE<br>PARCEL·LA                                                                            | Nº MÀXIM DE PLANTES                                                                                          |        |
| Segons art. 9.4 NNUU<br>Modificació nº 2 del Pla Parcial<br>"Fonteta de Sant Lluís" de<br>caràcter detallat. | Segons art. 9.4 NNUU<br>Modificació nº 2 del Pla Parcial<br>"Fonteta de Sant Lluís" de<br>caràcter detallat. | Segons art. 9.4 NNUU<br>Modificació nº 2 del Pla Parcial<br>"Fonteta de Sant Lluís" de<br>caràcter detallat. |        |

| FICHA URBANÍSTICA ZONA DE CALIFICACIÓN EDA                                                     |                                 |                                |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.                                                                 |                                 |                                | CODI                             |
| EDIFICACIÓ OBERTA                                                                              |                                 |                                | EDA                              |
| PARÀMETRES D'EDIFICABILITAT                                                                    |                                 |                                |                                  |
| ILLA                                                                                           | SUPERFICIE                      | NOMBRE D'ALTURES               | EDIFICABILITAT RESIDENCIAL       |
| M1 EDA                                                                                         | 1.156,95 m <sup>2</sup> s       | XV (+ àtic)                    | 17.354,25 m <sup>2</sup> t       |
| M2 EDA                                                                                         | 1.722,25 m <sup>2</sup> s       | XV (+ àtic)                    | 25.833,75 m <sup>2</sup> t       |
| M3 EDA                                                                                         | 1.971,54 m <sup>2</sup> s       | XV (+ àtic)                    | 29.573,10 m <sup>2</sup> t       |
| M4 EDA                                                                                         | 673,37 m <sup>2</sup> s         | XV (+ àtic)                    | 10.100,55 m <sup>2</sup> t       |
| M5.1 EDA                                                                                       | 1.200,00 m <sup>2</sup> s       | XV (+ àtic)                    | 18.000,00 m <sup>2</sup> t       |
| M5.2 EDA                                                                                       | 1.200,00 m <sup>2</sup> s       | XV (+ àtic)                    | 18.000,00 m <sup>2</sup> t       |
| M6 EDA                                                                                         | 1.200,00 m <sup>2</sup> s       | XV (+ àtic)                    | 18.000,00 m <sup>2</sup> t       |
| M7 EDA                                                                                         | 1.200,00 m <sup>2</sup> s       | XV (+ àtic)                    | 18.000,00 m <sup>2</sup> t       |
| M8 EDA                                                                                         | 587,39 m <sup>2</sup> s         | XV (+ àtic)                    | 8.810,85 m <sup>2</sup> t        |
| M9.1 EDA                                                                                       | 997,73 m <sup>2</sup> s         | XV (+ àtic)                    | 14.965,95 m <sup>2</sup> t       |
| M9.2 EDA                                                                                       | 867,83 m <sup>2</sup> s         | XV (+ àtic)                    | 13.017,45 m <sup>2</sup> t       |
| M10.1 EDA                                                                                      | 526,42 m <sup>2</sup> s         | XV (+ àtic)                    | 7.896,30 m <sup>2</sup> t        |
| M10.2 EDA                                                                                      | 656,91 m <sup>2</sup> s         | XV (+ àtic)                    | 9.853,65 m <sup>2</sup> t        |
| M11 EDA                                                                                        | 768,12 m <sup>2</sup> s         | XV (+ àtic)                    | 11.521,73 m <sup>2</sup> t       |
| M12 EDA                                                                                        | 768,12 m <sup>2</sup> s         | XV (+ àtic)                    | 11.521,73 m <sup>2</sup> t       |
| <b>TOTAL EDA</b>                                                                               | <b>15.496,62 m<sup>2</sup>s</b> |                                | <b>232.449,30 m<sup>2</sup>t</b> |
| ÚS GLOBAL                                                                                      |                                 | USOS PROHIBITS                 | USOS COMPATIBLES                 |
| <b>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</b>                                                               |                                 | Art. 6.23 NNUU PGOU València   | RESTANTS USOS                    |
| INSTRUMENTS DE DESENVOLUPAMENT                                                                 |                                 |                                |                                  |
| INSTRUMENT DE DESENVOLUPAMENT                                                                  |                                 | ÀMBIT                          |                                  |
| ESTUDIS DE DETALL segons art. 2.15 y 6.25.10 NNUU PGOU València                                |                                 | UNITAT URBANA COMPLETA         |                                  |
| CONDICIONS PARTICULARS                                                                         |                                 |                                |                                  |
| TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA                                                                         |                                 |                                |                                  |
| Bloque linial                                                                                  |                                 |                                |                                  |
| CONDICIONS DE L' EDIFICACIÓ                                                                    |                                 | SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCEL·LA | Nº MÀXIM DE PLANTES              |
| art. 9.1 NNUU<br>Modificació nº 2 del Pla Parcial<br>"Fonteta Sant Lluís" de caràcter detallat |                                 | Art. 6.24 NNNN PGOU València   | XV (+ àtic)                      |

De conformitat amb els articles 57.2. i 55.8 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, modificada per la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de la Generalitat, així com de l'article 70.2, en relació amb l'article 65.2, de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, l'entrada en vigor del document aprovat definitivament es produïx al cap de quinze dies hàbils de la publicació d'este acord.

Contra l'acord transcrit anteriorment, que és definitiu en via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà de la publicació en el Butlletí Oficial de la Província.

Tot això sense perjudi que es puga exercitar qualsevol altre recurs o acció que s'estime procedent.

València, a 11 de novembre de 2019.—El secretari, Manuel Latorre Hernández.