

**Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad**

*Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial Fuente de San Luis de València, Torres de Alta Tensión (expediente 1645403).*

**ANUNCIO**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en fecha 15 de diciembre de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

“En referencia a la Modificación del Plan Parcial “Fuente de San Luis”, relativa a las torres de alta tensión (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

**Antecedentes de hecho**

**PRIMERO.** La mercantil PROALIVAL 2016, S.A. solicitó al Ayuntamiento de València, en fecha 8 de agosto de 2019, la tramitación de la modificación de referencia. Mediante resolución de la Concejala Delegada de Desarrollo, Renovación Urbana y Vivienda, de fecha 3 de septiembre de 2019, se asume como propia del Ayuntamiento la documentación presentada y en fecha 15 de octubre de 2019 se solicita el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 23 de julio de 2020, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE) favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación. Se indican unas consideraciones, cuyo cumplimiento se analiza en los fundamentos de derecho.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, en sesión de 16 de octubre de 2020, acordó el sometimiento de la Modificación a información pública y a consultas de las administraciones afectadas. El anuncio de información pública se insertó en el DOGV núm. 9939, de 29 de octubre de 2020, y en el diario “Las Provincias”, de la misma fecha. No se presentó ninguna alegación.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 25 de febrero de 2021, aprobó provisionalmente la presente Modificación.

En fecha 9 de marzo de 2021, se solicita la aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia. La documentación se completa, con la aportación del expediente administrativo municipal, en fecha 8 de abril de 2021.

**SEGUNDO.** La documentación consta de Modificación de Plan Parcial (que incluye memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas, ficha de zona, ficha de planeamiento, ficha de gestión, catálogo y anexos, que incluyen, entre otros documentos, estudio acústico, estudio de demanda de recursos hídricos, estudio de movilidad, estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica e integración de la perspectiva de género) y estudio de integración paisajística.

**TERCERO.** Los terrenos que corresponden al ámbito del Plan Parcial “Fuente San Luis” se encuentran situados al Sur del núcleo urbano de Valencia, en un sector de suelo urbanizable delimitado por el Plan General, cuya superficie es de 422.849,92 m<sup>2</sup>s. Están situados entre el “Hospital La Fe” y el nuevo cauce del río Turia. La ordenación vigente establece usos de carácter residencial (en torno al 68 % de la edificabilidad total del Sector, de los cuales, un 25% se destina a vivienda de protección pública) y usos terciarios (en torno al 32 % de la edificabilidad total).

La Modificación incluye 7 apartados, que se resumen a continuación.

1. Calificar parcelas para unas nuevas ubicaciones, dentro del ámbito del sector, destinadas a torres eléctricas de alta tensión. En la ordenación vigente, se indican 3 emplazamientos exteriores al ámbito del sector, para realizar el paso de líneas aéreas de alta tensión a líneas subterráneas de alta tensión. Las nuevas torres posibilitan, a partir de las mismas, la introducción de las líneas aéreas de alta tensión en el subsuelo, hasta conectar con la subestación eléctrica ubicada dentro del Sector (en concreto, en la parcela T-4), a través de trazados que discurren por suelos públicos. Las parcelas se califican como como dotacional privado destinado a la red primaria de la red eléctrica de alta tensión, con el código PQI\* (infraestructura – servicio urbano, de titularidad privada). Las nuevas torres son necesarias para poder

efectuar el soterramiento de varias líneas eléctricas de alta tensión (de 220 KV, de 66 Kv, de 20 Kv y una de Baja Tensión, respectivamente) que llegan al ámbito del sector cruzando por encima del nuevo cauce del río Turia, entre ambas márgenes.

En relación con la titularidad de los suelos destinados a la ubicación de las nuevas torres eléctricas, dado que requieren de su ocupación permanente por parte de las diversas compañías suministradoras de energía eléctrica (en concreto, Red Eléctrica Española REE, Iberdrola y Coelca Redes), deben ser calificadas de titularidad privada para su posterior adjudicación al Agente Urbanizador, quien se encargará de gestionar con dichas compañías la posterior cesión a favor de las mismas (en cualquiera de las formas legalmente establecidas) del suelo necesario para los nuevos apoyos.

La nueva parcela calificada como PQI\*-1, de forma cuadrada, con lado de 15,86 m y superficie 251,54 m<sup>2</sup>s, se dispone sobre parte de la zona verde SJJ-4, por lo que se modifica la configuración de esta zona verde. La nueva parcela calificada como PQI\*-2 se ubica en la zona próxima a la esquina sudeste del ámbito del sector; en este caso, se realiza una remodelación del vial colindante a la parcela terciaria de uso recreativo-comercial (T3 TER-RC), para acomodar 3 nuevas torres (una de alta tensión, una de media tensión y una pequeña torre de baja tensión), en una de las isletas de tráfico.

2. Protección de una barraca tradicional existente en el interior del sector, que no había sido considerada en el planeamiento vigente, y remodelación de la ordenación pormenorizada de su entorno próximo. Esta edificación estaba incluida en una zona calificada como aparcamiento público en la ordenación vigente.

Se justifica que debe tener la consideración de Bien de Relevancia Local (en adelante, BRL), por aplicación de la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que se refiere, entre otros BRL, a “las barracas tradicionales propias de las huertas valencianas”.

Esta barraca no está incluida en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana ni en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural de la Revisión Simplificada del Plan General, aprobado en fecha 20 de febrero de 2015.

En la Modificación se califica como Elemento Patrimonial Arquitectónico, Bien de Relevancia Local – Barraca (abreviadamente EPA-BRL), con la denominación de “Barraca Camí de les Escoles de Malilla, 11”. Se le asigna el nivel de Protección General Parcial, puesto que existen en el conjunto una serie de elementos impropios que deben eliminarse. Se configura una parcela de 766,70 m<sup>2</sup>s en torno a la edificación protegida, que se califica como como SED-3 Sistema Local Escolar, de modo que pueda implantarse en la barraca un uso educativo, como, por ejemplo, una guardería o una escuela infantil.

También se califica una nueva zona verde de 823,57 m<sup>2</sup>s colindante a la parcela SED-3. En el diseño de esta zona verde, se ha mantenido la delimitación del camino histórico existente, denominado “Camí de les Escoles de Malilla”, así como la porción de las acequias que recaen en el interior del ámbito de protección delimitado en torno al BRL.

3. Calificación como red viaria de prioridad peatonal de la red secundaria (SCVP), de titularidad municipal, de la parcela actualmente calificada como PID-2 / GTR-2. Este cambio de calificación se realiza a instancias de una alegación de ADIF. Se dispone, así, de una zona de transición y de amortiguación de las parcelas de la actuación respecto de las infraestructuras ferroviarias existentes al nordeste del sector.

4. Adaptación a la normativa vigente de las zonas de protección de los bienes de dominio público: infraestructuras ferroviarias y carreteras de titularidad estatal (V-30 y V-31).

5. Adaptación de la red primaria viaria a la nueva solución de acceso desde la V-30 (anteriormente denominada N-335).

6. Las modificaciones anteriores implican una serie de modificaciones de la normativa urbanística, relativas, principalmente a las nuevas calificaciones urbanísticas (PQI\*, SQI\* y TER-BRR). También se incorporan a la normativa urbanística las medidas correctoras propuestas en el estudio acústico.

7. Las modificaciones también implican unos cambios en las determinaciones de la ordenación pormenorizada, que se describen en el apartado 3 de la memoria justificativa de la Modificación del Plan Parcial.

Las variaciones de superficies que conlleva la Modificación se resumen en la siguiente tabla:

COMPARATIVA	PP VIGENTE	MPP-E	DIFERENCIA
<b>SUPERFICIE SECTOR</b>	<b>422.849,92 m<sup>2</sup>s</b>	<b>422.849,92 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Superficie Residencial</b>	<b>24.681,34 m<sup>2</sup>s</b>	<b>24.681,34 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Superficie Terciaria</b>	<b>89.573,98 m<sup>2</sup>s</b>	<b>88.568,37 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-1.005,61 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Superficie Dotacional Pública</b>	<b>308.594,60 m<sup>2</sup>s</b>	<b>308.996,78 m<sup>2</sup>s</b>	<b>402,18 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Zona Verde</b>	<b>63.498,31 m<sup>2</sup>s</b>	<b>64.321,88 m<sup>2</sup>s</b>	<b>823,57 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Equipamiento</b>	<b>61.212,07 m<sup>2</sup>s</b>	<b>59.782,86 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-1.429,21 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Red viaria</b>	<b>183.884,22 m<sup>2</sup>s</b>	<b>184.892,04 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.007,82 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Infraestructura-Servicio Urbano (Titularidad privada)</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>603,43 m<sup>2</sup>s</b>	<b>603,43 m<sup>2</sup>s</b>

CUARTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los siguientes informes, indicando, en su caso, el último emitido por cada organismo:

- 21/01/20: informe favorable de la Sección de Calidad Ambiental, de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, en materia de contaminación acústica.

- 27/02/20: informe de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deportes, en materia de patrimonio cultural valenciano, en el que se indican unas matizaciones respecto a la barraca que se protege, relativas a la altura máxima de cornisa, al área de ubicación de la edificación auxiliar, a la urgencia en la rehabilitación y al vallado de la parcela.

- 27/03/20: informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en el que se concluye lo siguiente:

- “Se deberá incluir un plano de ordenación estructural en el que se defina y caracterice la infraestructura verde.

- Se concretará y ampliará la caracterización de las unidades de paisaje afectadas, como se señala en el punto B del presente informe.

- Se deberá desplazar el centro de transformación SQI\*-1 situado en la esquina noroeste de la parcela SVA-1 de manera que no interfiera en la percepción del recurso paisajístico “Barraca de les escoles de Malilla”.

- Se deberán adoptar medidas de integración específicas de conformidad con lo indicado en el punto D del presente informe.

- Deberá aportarse justificación de la realización de la participación pública, incorporando las conclusiones obtenidas en el Estudio de Integración Paisajística y en el planeamiento, en su caso.”

- 23/04/20: autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, a PROALIVAL 2016, S.A., de las obras de regulación de línea eléctrica entre los apoyos T27 y T28 que actualmente ya cruza el cauce del río Turia en aéreo, modificando los apoyos y el tendido en el punto de cruce, dentro del proyecto “Soterramiento de las líneas a 220 kV Torrent – Fuente de San Luis y Torrente – Patraix entre apoyo T28 y de Fuente San Luis”, en el T.M de Valencia, punto de coordenadas UTM H30 ETRS89 (724.970, 4.368.554) aproximadas. Posteriormente, en fecha 5 de mayo de 2021, se concedió una prórroga de doce meses de esta autorización.

- 04/06/20: informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, en materia de riesgo de inundación.

- 09/06/20: informe complementario del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en el que se indican las siguientes consideraciones:

“A. Infraestructura verde. Respecto de la incidencia de las medidas correctoras acústicas (pantallas acústicas y elevaciones del terreno) éstas podrían influir en la continuidad de la infraestructura verde, especialmente en sentido este-oeste, por lo que se justificará específicamente que dichas medidas correctoras no impedirán la

adecuada continuidad a la infraestructura verde que debe ser definida con carácter previo.

C. Valoración de la integración paisajística y visual. Deberá incluirse en el análisis de la valoración de la integración paisajística y visual, la incidencia de la presencia de las medidas correctoras acústicas, así como todas aquellas determinaciones de la Modificación Puntual con incidencia en el paisaje, de modo que se puedan identificar y clasificar posibles impactos visuales, apreciar la compatibilidad visual de dichas medidas acústicas y los efectos generados sobre la calidad visual del paisaje. De acuerdo con el apartado f.1) del Anexo II, de la LOTUP, se deberá llevar a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de ésta, y con y sin medidas de integración paisajística.

D. Medidas de Integración Paisajística. Tras completar el análisis de la valoración de la integración paisajística y visual según lo señalado, se especificarán las medidas de integración paisajística adicionales necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del mismo y compensar los efectos negativos que puedan producir dichas medidas correctoras acústicas.”

- 13/11/20: informe favorable de ADIF.

- 20/01/21: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

- 08/02/21: informe favorable del Servicio de Playas, Calidad Acústica y del Aire, respecto al estudio acústico.

- 30/04/21: informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, en el que se indica la normativa aplicable en materia de energía y seguridad industrial y se hace referencia a la siguiente autorización:

“...en relación con las instalaciones de transporte (220 kV) existentes en el entorno del Plan Parcial Fuente de San Luis, cabe informar que con fecha 23.04.2021, fue emitida Resolución de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se otorgan a Red Eléctrica de España, SA Unipersonal autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción para las modificaciones de las instalaciones de transporte secundario de tensión nominal 220 kV, por soterramiento de la línea aérea doble circuito “Torrente – Fuente San Luis”, entre el apoyo existente T-28 y la subestación “ST Fuente San Luis” y “Torrente – Patraix”, entre el apoyo existente T-28 y el apoyo T-32b; y de la línea subterránea (cable) a 220kV “Fuente San Luis - Patraix” a su llegada a la subestación “ST Fuente San Luis”, que discurren por el término municipal de Valencia (Valencia).”

- 10/05/21: informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.

- 09/06/21: informe favorable condicionado de la Confederación Hidrográfica del Júcar, del que cabe destacar lo siguiente:

(...)

A este respecto se comprueba, que con fecha 14 de febrero de 2019, se autorizó desde esta confederación las obras de construcción de la urbanización del Sector Residencial Sur Fuente de San Luis, en zona de policía de cauce público (río Turia), en el término municipal de València (València), tramitada en el expediente de referencia 2018AP0405.

(...)

Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica informa favorablemente la modificación puntual del Plan Parcial "Fuente de San Luis", Torres A-T, en el término municipal de València (València), condicionado a dejar expeditos los terrenos expropiados para la ejecución del nuevo cauce del río Turia, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este organismo."

• 28/06/21: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, siempre que se justifique la realización y resultados del proceso de participación público llevado a cabo, se complete la infraestructura verde y se incluyan las medidas de integración paisajística en la documentación con eficacia normativa del plan, en los términos expuestos en dicho informe. En fecha 05/07/21 se presentó documentación complementaria de la Modificación en la que se incluyen las cuestiones indicadas, y se emitió informe favorable por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 09/07/21.

• 28/06/21: informe favorable del Servicio Territorial de Cultura, con los siguientes condicionantes:

"- Se deberá fijar la altura de cornisa máxima para la nueva edificación que acompañe a la barraca en sus futuras funciones urbanas en la nueva parcela que la contiene, tal y como se requirió en la comunicación emitida desde esta Dirección Territorial en fecha 27 de febrero de 2020.

- En la ficha aportada, en la tabla incluida en el apartado "9. Valoración de su interés, componentes principales y actuaciones", se deberá sustituir la actuación del elemento impropio "tejado barraca" por "Eliminación", debiendo especificar en el apartado "8. Régimen de intervención" que se deberá de proceder a la recuperación del tejado tradicional de la barraca.

- Sobre el Centro de Transformación que se encuentra en la nueva parcela donde se ubica la barraca, se recomienda reconsiderar la ubicación del mismo, siendo que los entornos de los BRL son de competencia municipal, por resultar de aplicación para los mismos lo recogido en el art. 12 del D62/2011 que establece que se deberá evitar cualquier edificación que perturbe la contemplación del bien."

QUINTO. Valencia cuenta con el Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988.

La Homologación y Plan Parcial de Mejora del Sector de "Suelo Urbanizable Residencial SUR Fuente de San Luis" fueron aprobados definitivamente mediante resolución del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha de 7 de septiembre de 2007 (publicada en el BOP n.º 268, de fecha 10 de noviembre de 2007).

Posteriormente, se han aprobado dos modificaciones de ordenación pormenorizada de dicho Plan Parcial, cuyos datos se indican en el apartado 2.1 de la memoria informativa de la Modificación del Plan Parcial.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 28 de marzo de 2019, se aprobó un incremento del número de viviendas en el Sector NPI-8 "Fuente de San Luis", al amparo de la disposición transitoria segunda, apartado 2, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), pasando de 1.970 viviendas a 2.328 viviendas (publicado en el BOP n.º 78, de fecha 24 de abril de 2019).

SEXTO. En fecha 5 de julio de 2021, el Ayuntamiento de València remitió documentación técnica en la que se incluyen las modificaciones indicadas en los informes autonómicos de los departamentos de patrimonio cultural y paisaje.

SÉPTIMO. La Comisión Territorial de Urbanismo de València, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2021, acordó: "Eleva el expediente al conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, a efectos de la solicitud del preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 57.1.d) de la LOTUP, respecto a la Modificación del Plan Parcial "Fuente de San Luis", relativa a las torres de alta tensión, del municipio de València".

OCTAVO. El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 20 de octubre de 2021, emitió dictamen sobre la modificación de zonas verdes que incluye la Modificación.

NOVENO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2021, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

Fundamentos de derecho

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con las determinaciones de la LOTUP, con las modificaciones introducidas por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP (en adelante, Ley 1/2019) y la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat (en adelante, Ley 9/2019). Ello por aplicación de la disposición transitoria primera del vigente texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, al haberse sometido a información pública el 29 de octubre de 2020.

SEGUNDO. La Modificación se inicia a instancias de la mercantil PROALIVAL 2016, S.A., como entidad legítimamente interesada en la actuación, en tanto que ostenta la condición de Agente Urbanizador designado para el desarrollo del ámbito del sector. El Ayuntamiento asume la propuesta de modificación aportada y la tramita en su condición de órgano promotor, de conformidad con el art. 48.a) de la LOTUP.

La modificación afecta a la ordenación estructural, en concreto a la calificación como BRL de la barraca existente, a las modificaciones en las zonas de protección de las infraestructuras y al cambio de calificación de la zona de infraestructuras ferroviarias PID-2, que forma parte de la red primaria en la ordenación vigente. Por lo tanto, su aprobación definitiva corresponde a la conselleria competente en materia de urbanismo, por aplicación del art. 44.2.c) de la LOTUP. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con el art. 63.2.b) de la LOTUP. Y la documentación está completa, en cumplimiento del art. 40.3 de la misma ley, teniendo en cuenta el alcance de la Modificación propuesta.

TERCERO. En el IATE se establecieron una serie de condicionantes, cuyo cumplimiento se analiza a continuación:

1) Esta modificación de la ordenación estructural se podrá aprobar con independencia de la ordenación pormenorizada que se está tramitando en ámbito municipal en otro instrumento de planeamiento. Debe quedar constancia en la documentación que las determinaciones que se aprueben en esta modificación de carácter estructural podrán alterar la ordenación pormenorizada en virtud de lo establecido en el art.35.1 LOTUP.

En el apartado 8.1.1 de la memoria justificativa del Plan Parcial se justifica la coordinación entre la modificación número 2 del Plan Parcial, de ordenación pormenorizada, y la presente Modificación de la ordenación estructural.

2) Antes de la aprobación definitiva de esta modificación de plan, deberá obtenerse informe favorable de la demarcación de carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Se ha emitido informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, de fecha 10 de mayo de 2021.

3) Deberán atenderse las determinaciones contenidas en los informes del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 26 de marzo y 9 de junio de 2020, en el informe de ADIF de 27 de enero de 2020 y en el informe de la Dirección Territorial de la Conselleria de Educación, Cultura y Deportes de 27 de febrero de 2020.

Tal como se ha indicado en el antecedente de hecho cuarto del presente documento, se ha emitido informe favorable de ADIF y prosigue la tramitación del expediente al no haberse emitido en plazo los otros dos informes.

No obstante el Ayuntamiento adoptará en la ordenación pormenorizada las medidas correctoras que sean necesarias en relación a:

1) La mitigación de la contaminación acústica: Es necesario adoptar medidas correctoras para alcanzar los límites de calidad exigidos por la legislación y su implantación podría modificar la ordenación pormenorizada.

Las medidas correctoras incluidas en el Estudio Acústico son de obligado cumplimiento por lo que deberán incluirse en las Normas Urbanísticas y en los planos de ordenación pormenorizada.

Además también será necesario adoptar medidas correctoras en la parcela TER-3. Si se mantienen los usos terciarios junto a la V-31 bastará con alejar las edificaciones de la misma conforme a la cartografía del Estudio Acústico. Si se pretende implantar usos residenciales en dicha parcela, se desaconseja su emplazamiento junto a la V-31; para este uso será necesario adoptar medidas correctoras que requerirá la elaboración de un nuevo Estudio Acústico y el análisis de la afección paisajística que pudieran generar.

Igualmente deberá analizarse la viabilidad de las medidas correctoras propuestas ya que una de las pantallas se sitúa fuera del ámbito del sector y en la zona de afección de la carretera mientras que otras se emplazan en medio de una calle de carácter urbano.

Se han incorporado, en las normas urbanísticas de la Modificación del Plan Parcial y en los planos de ordenación, las medidas correctoras que derivan del estudio acústico, que ha sido informado favorablemente por el servicio municipal competente en materia acústica. Respecto a las pantallas acústicas propuestas en suelos externos al ámbito, en la zona de afección de carreteras, se indica que el Proyecto de Urbanización se ha consensuado con las administraciones públicas afectadas —en concreto con la administración titular de la carretera— y se ha emitido informe favorable por la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana; se recoge expresamente que el coste de las pantallas acústicas correrá a cargo de la actuación del sector.

2) La afección que pueda generar la torre de alta tensión en los usos residenciales que se pretendan implantar en la parcela T3 TER-RC.

Se fija una separación mínima de 20 m hacia el interior de la parcela terciaria, para mitigar la posible afectación al uso residencial comunitario.

3) Mitigación de la afección paisajística de las medidas correctoras de la afección acústica.

En la página 165 de la memoria justificativa de la Modificación del Plan Parcial se justifica esta cuestión; y, en relación con ello, no consta ninguna observación en el último informe favorable en materia de paisaje.

A la vista de todo lo anterior, se consideran cumplidos los condicionantes indicados en el IATE.

CUARTO. Con los cambios de calificación que se incluyen en la Modificación, el Estándar Dotacional Global pasa de 0,90213 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t en la ordenación vigente a 0,90331 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t en la ordenación modificada, por lo que se cumple el apartado III.8.2 del Anexo IV de la LOTUP.

En relación con los equipamientos definidos en el plan vigente, por una parte, la presente modificación afecta a la parcela calificada como SED-2, que reduce su superficie en 754,32 m<sup>2</sup>s (pasando de 12.500,10 m<sup>2</sup>s a 11.745,78 m<sup>2</sup>s), que se integran en la parcela PID-1/ GTR-2; dicha minoración es compensada con la calificación de la parcela en la que se ubica la barraca protegida como suelo escolar SED-3, de 766,70 m<sup>2</sup>s, lo que supone un incremento de 12,38 m<sup>2</sup>s en conjunto. Por otra parte, también afecta al cambio de calificación del PID-2/ GTR-2, que pasa a ser red viaria de prioridad peatonal SCVP.

También se realiza un reajuste de plazas de aparcamiento en la red viaria y en la parcela privada T-3, manteniendo el número total de plazas de aparcamiento.

Como valoración global de la Modificación propuesta, se consideran adecuadamente justificadas las diferentes modificaciones que incluye el documento, haciendo especial hincapié en el efecto favorable

que resulta de la eliminación de las numerosas líneas aéreas de alta tensión que discurren por este ámbito. La nueva calificación que se propone para las torres de alta tensión, que permitirán el paso de línea eléctrica aérea a línea eléctrica subterránea es necesaria para resolver esta cuestión en el propio ámbito del sector y con compatibilidad respecto a las infraestructuras existentes, como resulta de los informes favorables de los organismos titulares de las mismas.

La protección de la barraca tradicional existente en el ámbito del sector también está justificada por aplicación de la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

En relación con lo indicado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a los terrenos expropiados para la ejecución del nuevo cauce del río Turia, se ha aportado al expediente información relativa a la reparcelación de los terrenos del Sector “Fuente de San Luis”, en la que se hace referencia a la Certificación administrativa complementaria expedida el día 31 de enero de 2019, en la que se señala textualmente lo siguiente:

“1.- Consta acreditada de forma expresa la desafectación de todos los suelos titularidad de la Confederación Hidrográfica del Júcar incluidos en la Unidad de Ejecución, mediante escrito del Subdirector General del Patrimonio del Estado de 20 de Julio de 2011 que obra al folio 4187 del expediente.”

El resto de modificaciones incluidas en el documento tienen un menor alcance y, en todo caso, están adecuadamente justificadas en la Modificación propuesta.

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

QUINTO. En el fundamento de derecho segundo del acuerdo de aprobación provisional se recoge expresamente la siguiente consideración, relativa a la gestión urbanística de las parcelas destinadas a las torres de alta tensión, que se incorpora en los mismos términos al presente documento:

“Las parcelas calificadas como Infraestructura-Servicio Urbano de titularidad privada (PQi\*) serán objeto de adjudicación al agente urbanizador mediante la tramitación de la correspondiente modificación o adaptación del proyecto de reparcelación aprobado en el ámbito una vez obtenida la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento en trámite, sin perjuicio de los ajustes o compensaciones de suelos o de otro tipo que deban llevarse a cabo en la futura adaptación de la reparcelación hoy vigente, y que resulten procedentes en base a la legislación aplicable, teniendo en cuenta que, una vez finalizadas las actuaciones que correspondan, el suelo destinado a ese uso deberá ser cedido por el agente urbanizador a las compañías suministradoras de energía para su explotación.”

SEXTO. En el último informe recibido en materia de patrimonio cultural, que es de carácter favorable, se indican unos condicionantes que deben incorporarse a la documentación de la Modificación. Tal como se ha indicado en el antecedente de hecho sexto del presente documento, estos condicionantes se han incorporado a la Modificación en los términos indicados en el citado informe sectorial.

SÉPTIMO. La actuación propuesta incluye una modificación de zonas verdes calificadas en la ordenación vigente, por lo que es preceptivo el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana, en aplicación del art. 57.1.d) de la LOTUP y del art. 10.8.e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

En concreto, la Modificación tiene una incidencia muy pequeña en cuanto al diseño de las zonas verdes. Afecta a la configuración de la zona verde SJJ-4, cuya remodelación no produce una merma en la calidad de dicha zona verde, pues, al incrementar su anchura, permitirá un mayor colchón verde de protección de las viviendas frente a las infraestructuras viarias a las que dan frente. También se califica una nueva parcela de zona verde, ubicada al Sur de la barraca protegida, con el destino a área de juego SVA-1, lo que también representa una mejora respecto a la ordenación vigente. Además, en conjunto, la superficie de zonas verdes se incrementa en 823,57 m<sup>2</sup>s.

En el dictamen del Consell Jurídic Consultiu, en sesión de 20 de octubre de 2021, se indica lo siguiente:

“Atendiendo, por tanto, a la documentación e informes obrantes en el expediente, se constata el mantenimiento del equilibrio dotacional exigido en el artículo 63 de la LOTUP, y se estima acreditado que no se produce, en cuanto afecta a la zona verde, una disminución de su superficie sino un incremento, por lo que nada obsta a la modificación del Plan Parcial “Fuente de San Luis”, en cuanto afecta a la zona verde, al cumplirse los estándares urbanísticos exigidos por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana”.

Y el dictamen concluye lo siguiente:

“Que la Modificación del Plan Parcial “Fuente de San Luis” es conforme con el ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a las zonas verdes objeto de examen”.

OCTAVO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las modificaciones de Planes Parciales que afectan a la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.2.c) y 63.2.b) de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2021, por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación del Plan Parcial “Fuente de San Luis”, relativa a las torres de alta tensión, del municipio de València.

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

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

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.”

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 23 de julio de 2020, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

[https://oveac.gva.es/oficina\\_tactica/MGEAEINFO.jsp](https://oveac.gva.es/oficina_tactica/MGEAEINFO.jsp)

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

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)  
La Modificación del Plan Parcial “Fuente de San Luis”, relativa a las torres de alta tensión, del municipio de València ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número de inscripción 46250-0842 .

València, 20 de enero de 2022.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de València, Carlos Aubán Nogués.

Modificación del Plan Parcial “Fuente San Luis” de carácter estructural: TORRES DE A.T. (valencia)

- NORMAS URBANÍSTICAS REFUNDIDAS -

Aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2021.

## 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	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	17.354,25	m <sup>2</sup> t
M2 EDA	1.722,25	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	25.833,75	m <sup>2</sup> t
M3 EDA	1.971,54	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	29.573,10	m <sup>2</sup> t
M4 EDA	673,37	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	10.100,55	m <sup>2</sup> t
M5.1 EDA	1.200,00	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	18.000,00	m <sup>2</sup> t
M5.2 EDA	1.200,00	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	18.000,00	m <sup>2</sup> t
M6 EDA	1.200,00	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	18.000,00	m <sup>2</sup> t
M7 EDA	1.200,00	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	18.000,00	m <sup>2</sup> t
M8 EDA	587,39	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	8.810,85	m <sup>2</sup> t
M9.1 EDA	997,73	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	14.965,95	m <sup>2</sup> t
M9.2 EDA	867,83	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	13.017,45	m <sup>2</sup> t

M10.1 EDA	526,42	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	7.896,30	m <sup>2</sup> t
M10.2 EDA	656,91	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	9.853,65	m <sup>2</sup> t
M11 EDA	768,12	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	11.521,73	m <sup>2</sup> t
M12 EDA	768,12	m <sup>2</sup> s	XV (+ ático)	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”	76.753,46	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	88.568,37	m <sup>2</sup> s		109.622,19	m <sup>2</sup> t

Art. 9.1. Zona EDA.

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

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

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

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

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

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

5. Condiciones complementarias de ocupación de la parcela.

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

- Construcciones sobre rasante en los espacios libres:

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

a) Cuartos de basuras.

b) Caseta cerrada para vigilancia y/o portería.

Condiciones que se deben cumplir:

- La edificabilidad de las construcciones cerradas sobre rasante descritas, se 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 suelo de este ámbito, de acuerdo con lo regulado en el art. 101 LOTUP.

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

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

Art. 9.2 Zona TER-FSL:

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

1. Los usos autorizados son:

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

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

c) Se admite el uso recreativo en planta primera.

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

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

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

Art. 9.3. Zona TER-4.

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

Subzona Terciario de Baja densidad (TER-4).

Art. 9.4 Zona TER-RC.

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

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

1. DEFINICIÓN

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

2. ÁMBITO

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

3. USOS

Los usos autorizados son:

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

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

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

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

5. Los edificios destinados al uso Residencial Comunitario Rcm, no podrán ubicarse a una distancia inferior a 50 m de la parcela T-4, destinada actualmente a subestación eléctrica, 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 unitaria para la totalidad de la misma, cada una de las fincas creadas en el Complejo Inmobiliario podrá ser objeto de licencia independiente. Cada uno de los proyectos de edificación deberán ajustarse al citado “Plano de Ordenación de usos y edificabilidades previstos en la Parcela T-3”, justificando la situación de los edificios proyectados con relación a las alineaciones definidas en el citado plano y la justificación de que no se supera la edificabilidad máxima total de la finca definida en el complejo inmobiliario, ni su régimen de alturas.

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

#### 5.2. Las alturas máximas de cornisas son:

- Altura máxima de cornisa general, 33,30 m.
- Altura máxima de cornisa limitada al 30 % de edificabilidad 65,30 m.

#### 5.3. Número plantas

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

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

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

#### 5.4. Sótanos y Semisótanos

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

#### 5.5. Espacios de Circulación

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

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

#### 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 Webbi, 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 PJL 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.