



|                           |                                     |                       |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>ÒRGAN</b><br>PLE       |                                     |                       |
| <b>DATA</b><br>28/03/2019 | <b>CARÀCTER SESSIÓ</b><br>ORDINÀRIA | <b>NÚM. ORDE</b><br>7 |

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>UNITAT</b><br>03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO  |                        |
| <b>EXPEDIENT</b> E-03001-2018-000343-00  | <b>PROPOSTA NÚM.</b> 1 |
| <b>ASSUMPTE</b><br>DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa acceptar l'adaptació del Pla Parcial de Millora del Sector NPI-8 del PGOU de Font Sant Lluís (Increment nombre de vivendes). |                        |

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| <b>RESULTAT APROVAT</b> | <b>CODI</b> 00001-O-00007 |
|-------------------------|---------------------------|

**"ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO. El 05/11/18 (NRE: 00113 2018 036498), por la mercantil ANALYST INVIERTE, SLU, agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector de Suelo Urbanizable No Programado Fuente de San Luis, se presenta documentación en soporte papel e informático del documento denominado Propuesta de Incremento del Número de Viviendas del Plan Parcial Fuente de San Luis de València, para su tramitación y aprobación municipal.

SEGUNDO. En el expediente obran los siguientes informes:

- Informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Programación, de 16/01/19, en el que se recopilan los informes emitidos en el expediente.

- Informe del Ciclo Integral del Agua, de 17/01/19, que señala lo siguiente:

'... En lo que respecta al Abastecimiento Municipal de Agua, existe suficiencia en cuanto a la concesión de aguas disponibles en el municipio de València para cubrir las necesidades de abastecimiento de agua previstas en el Sector Fuente de San Luis. Por lo tanto, el proyecto de urbanización se considera conforme con la propuesta del incremento de número de viviendas. No obstante, en informes anteriores se indicaron observaciones que deben ser corregidas. Se adjunta informe de la empresa gestora EMIVASA.'

- Informe de Emivasa, de 17/01/19, que señala lo siguiente:

'... El actual Proyecto de Urbanización aprobado, daba solución a las necesidades de abastecimiento de agua potable de acuerdo con el planeamiento del Plan Parcial actualmente en

Id. document: /0Xx eAJX KnYG 4rDr cqmf WPac +9J=  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                 | Data       | Emissor cert | Núm. sèrie cert     |
|--------------------------------|---------------------|------------|--------------|---------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | PEDRO GARCIA RABASA | 28/03/2019 | ACCVCA-120   | 1728428976571252575 |



vigor (aprobación del Modificado nº 1 en 2009). Dichas necesidades suponían una demanda punta de 74,43 l/s, ligeramente superior a nueva demanda punta que se plantea. En consecuencia, y dado que la nueva distribución de viviendas se prevé significativamente proporcional a la considerada en dicho Proyecto de Urbanización, éste sigue siendo válido para atender las nuevas demandas que se proponen, sin perjuicio de las observaciones efectuadas en su día a dicho Proyecto.

Se puede concluir la suficiencia a fecha de hoy en cuanto a la concesión de aguas disponible en el municipio de València para cubrir las necesidades de abastecimiento de agua previstas en el Sector Fuente de San Luis y que el Proyecto de Urbanización sigue siendo válido para atender las nuevas demandas que se proponen, sin perjuicio de las observaciones efectuadas en su día a dicho Proyecto.'

- Informe del Servicio de Coordinación de Obras en la Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras, de 08/02/19, que señala lo siguiente:

'... En relación con la solicitud de informe del Servicio de Planeamiento relativo a la propuesta del incremento del número de viviendas del Plan Parcial Fuente San Luis y en cuanto a la suficiencia o no de las redes de servicios proyectadas se informa:

Que se da traslado de los escritos de las compañías TELEFONICA DE ESPAÑA, SAU, y NEDGIA Cegas, en las que vienen a informar que no tienen inconveniente en que se amplíe el nº de viviendas en el ámbito de esta actuación puesto que las redes de sus servicios que se han diseñado en proyecto tienen capacidad para atender el suministro. Que, con respecto a IBERDROLA, el interesado ha presentado el convenio firmado con Iberdrola para la electrificación del Sector Fuente de San Luis, en el cual se describen los trabajos a realizar para dotar de suministro al ámbito, quedado garantizado el suministro, siempre y cuando ambas partes cumplan lo acordado.'

- Informe del Servicio de Planeamiento, de 13/03/19, que resumidamente señala lo siguiente:

'... El incremento del número de viviendas propuesto no lleva aparejado incremento alguno de la edificabilidad máxima del sector, sino que viene a dar respuesta al análisis de la situación actual del mercado inmobiliario, que demanda viviendas de pequeño tamaño que permitan adaptar el precio final de la vivienda al poder adquisitivo actual de las familias así como dar respuesta a la mayor movilidad geográfica de la mano de obra e incluso dar cabida a nuevas formas de la unidad familiar como familias monoparentales...etc. Por todo lo indicado, por parte de este Servicio de Planeamiento se informa favorablemente la propuesta de incremento de número de viviendas a ejecutar en el sector Fuente de San Luis, que viene a actualizar los datos del Plan Parcial del Sector aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en fecha 7 de septiembre 2007 y que dispuso de una

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                 | Data       | Emissor cert | Núm. sèrie cert     |
|--------------------------------|---------------------|------------|--------------|---------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | PEDRO GARCIA RABASA | 28/03/2019 | ACCVCA-120   | 1728428976571252575 |



posterior modificación del mismo aprobada por pleno municipal de fecha 31 de julio de 2009.'

A los anteriores Antecedentes de Hecho, le corresponden los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** La propuesta de incremento del número de viviendas del Plan Parcial Fuente de San Luis de València formulada por la mercantil ANALYST INVIERTE SLU, se rige por lo previsto en la disposición transitoria segunda, apartado 2º de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), según el cual:

'Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.

Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, reguladora de la actividad urbanística contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.'

**SEGUNDO.** La propuesta cumple los requisitos establecidos en la disposición transitoria segunda, apartado 2º de la LOTUP, en cuanto que se cumple con las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), al alcanzar el montante total de dotaciones públicas no viarias la cifra de 81.802,53 m<sup>2</sup>s (ligeramente superior en 445,28 m<sup>2</sup>s a la exigida por la LUV), y no se aborda ninguna modificación en la ordenación estructural.

**TERCERO.** La propuesta planteada no exige modificación de planeamiento al tratarse de una mera adaptación del Plan Parcial de Mejora aprobado en directa aplicación de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2º de la LOTUP, que ordena aplicar exclusivamente el estándar de edificabilidad residencial máximo previsto en los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994 y no el coeficiente de densidad máxima.

**CUARTO.** En virtud del artículo 57.1.d) de la LOTUP en relación con los artículos 123.1 i) y 123.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de Bases de Régimen Local (modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local), la competencia para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponderá al Ayuntamiento

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                 | Data       | Emissor cert | Núm. sèrie cert     |
|--------------------------------|---------------------|------------|--------------|---------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | PEDRO GARCIA RABASA | 28/03/2019 | ACCVCA-120   | 1728428976571252575 |



Pleno, por mayoría simple de votos. En virtud del artículo 57.1.d) de la LOTUP en relación con los artículos 123.1 i) y 123.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de Bases de Régimen Local (modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local), la competencia para la aprobación de la Propuesta de Incremento del Número de Viviendas del Plan Parcial Fuente de San Luis de València corresponderá al Ayuntamiento Pleno, por mayoría simple de votos.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

**PRIMERO.** Aceptar la adaptación del Plan Parcial de Mejora del Sector NPI-8 del PGOU de València Fuente San Luis, formulada por la mercantil ANALYST INVIERTE, SLU, agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector de Suelo Urbanizable Programado Fuente de San Luis –extinguida en virtud de su fusión por absorción por la mercantil PROALIVAL 2016, SA, que se subrogó en todos los derechos y obligaciones que ostentaba aquella en su condición de agente urbanizador, de la que quedó enterada la Corporación por acuerdo plenario del pasado 28 de febrero de 2019-, al cumplirse los requisitos establecidos en la disposición transitoria segunda, apartado 2º de la LOTUP, autorizando que el número máximo de viviendas del Sector se incremente en un 18,17 % en los términos expresados en la documentación aportada por la misma, pasando de las 1.970 viviendas que recogía el Plan Parcial de mejora a un total máximo de 2.328 viviendas, que supone un incremento máximo de 358 viviendas.

**SEGUNDO.** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en la web del Ayuntamiento de València.

**TERCERO.** Comunicar el presente acuerdo a los servicios municipales cuyas competencias puedan resultar afectadas y notificarlo a los interesados."

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                 | Data       | Emissor cert | Núm. sèrie cert     |
|--------------------------------|---------------------|------------|--------------|---------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | PEDRO GARCIA RABASA | 28/03/2019 | ACCVCA-120   | 1728428976571252575 |