



ÒRGAN PLE		
DATA 31/10/2019	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 6

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2019-000010-00	PROPOSTA NÚM. 4
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA, HABITATGE I MOBILITAT. Proposa aprovar definitivament la Modificació núm. 2 del Pla Parcial Font de Sant Lluís.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00006
-------------------------	---------------------------

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 18/12/18 (NRE: 00113 2018 042305) la mercantil Analyst Invierte 21, SLU, solicita que se inicien los trámites necesarios para aprobar la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis, acompañada del Documento Inicial Estratégico y borrador del documento de modificación.

SEGUNDO. Posteriormente, el 03/04/19 (NRE: 00113 2019 009523), la mercantil Proalival 2016, SA, pone en conocimiento de la Administración municipal la formalización de la fusión por absorción entre las sociedades Proalival 2016, SA, y Analyst Invierte 21, SLU, mediante escritura pública de 27/12/18 otorgada ante el notario D. Ubaldo Nieto Carol e inscrita en el Registro Mercantil de València el 16/01/19 en el tomo 10039, hoja V-167928, pasando la primera a absorber a la segunda, acordando el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2019, quedar enterado de la citada fusión por absorción y entender a la mercantil Proalival 2016, SA, subrogada en todos los derechos y obligaciones que ostentaba en calidad de adjudicataria de la condición de agente urbanizador la mercantil absorbida Analyst Invierte 21, SLU. Acompañando al escrito referido anteriormente, se adjunta nueva documentación técnica que rectifica la documentación anterior teniendo en cuenta las indicaciones municipales al respecto.

TERCERO. La Junta de Gobierno Local, en sesión de 24 de mayo de 2019, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la Alternativa 1.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	04/11/2019	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



CUARTO. La Junta de Gobierno Local, en sesión de 31 de mayo de 2019, acordó someter la documentación a consulta de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicándose el anuncio de información pública en el DOGV nº 8576 de 21/06/19 y en el diario *Las Provincias* de 22/06/19, sometiéndose el expediente a exposición pública durante 45 días hábiles, desde el 25/06/19 hasta el 27/08/19 (ambos inclusive), habiéndose presentado, en tiempo y forma, un escrito de alegaciones de ADIF oponiéndose al cambio de usos de la parcela T3 (uso TER-RC), y otro escrito de alegaciones presentado por D. Pedro Luis Ros López, cuyas alegaciones se resumen en las siguientes:

- Objeciones relativas a las modificaciones relacionadas con el uso residencial, que señalan que con la reubicación propuesta se suprimen 180 plazas de aparcamiento de la dársena contraviniendo, por tanto, el acuerdo de la CTU de València de 18/04/07 y la resolución de la directora general de Ordenación del Territorio de 14/08/07. A su vez, con respecto a la modificación del artículo 9.1 Zona EDA señala que no es viable la ejecución de un planta adicional de ático pues no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada de planta baja cuando ésta se deje parcialmente abierta como acceso a un espacio libre público o privado, debiendo habilitarse un mecanismo que posibilite la materialización de la planta ático en las nuevas manzanas M11 y M12.
- Objeciones relativas a las modificaciones relacionadas con el uso terciario: Se considera que debe aclararse si el aparcamiento al aire libre es de uso público según la definición del artículo 7,3 de las normas urbanísticas del PGOU. A su vez, se considera que debe introducirse alguna norma complementaria para la regulación del tratamiento del espacio de parcela destinado a aparcamiento al air libre, si la ocupación permitida es superior al 40 % del mismo. A su vez, con respecto a las modificaciones relativas a las manzanas T-1 y T-2 (TER FSL) se considera que debe desafectarse el subsuelo de los viales colindantes a dichas manzanas para hacer viable la materialización de la dotación de aparcamientos en sótano; también se señala que de admitirse explícitamente el uso recreativo en planta baja y primera tal como se especifica para la zona TER RC, deben flexibilizarse las condiciones de edificación igual que se hace en la zona TER RC, a la vez que debe regularse las condiciones para la redacción de Estudios de Detalle, y que de considerarse adecuado computar la superficie de los espacios generales de circulación de público al 50 % en la zona TER RC, la misma debe hacerse extensible a las manzanas de uso terciario T-1 y T-2. A la vez, se solicita que se compruebe la viabilidad del acceso rodado a la parcela T-1C teniendo en cuenta el trazado de la nueva conexión de la red primaria con la V-30.
- Objeciones relativas a consideraciones generales: Se solicita la modificación del artículo 4 bis al obviar la redacción de un proyecto de reparcelación con el cálculo de unos coeficientes correctores que, a la vista de las modificaciones introducidas, sobre todo en la manzana T-3, exigirían la modificación de éstos, proponiendo una alternativa nueva de ordenación.

Id. document: T/bB mxSm u1ZV 3ROB icFP 5YXS ITs=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	04/11/2019	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Las alegaciones fueron trasladadas al promotor del instrumento de planeamiento, que el 23 de septiembre de 2019 (NRE I 00118 2019 0060430) contestó a las mismas.

QUINTO. Durante el periodo de exposición pública se han emitido también informes favorables de la Dirección General de Aviación Civil, presentados el 29/07/19 (NRE 00110 2019 061294) y el 09/08/19 (NRE 00110 2019 064045).

A los antecedentes de hecho descritos, le siguen los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La modificación de planeamiento propone el desplazamiento de parte del bloque residencial cercano a la torre de alta tensión, flexibilizar los usos en la parcela terciaria calificada como TER-RC, introducir cambios puntuales de la normativa de edificación para flexibilizar determinados aspectos de las ordenanzas, y calificar como bienes patrimoniales el subsuelo de determinadas zonas verdes.

SEGUNDO. La competencia para la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento, según se desprende del art. 123.1.i) de la Ley 7/85 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. El acuerdo se adoptará por mayoría simple de votos, en virtud del artículo 123.2 de la citada Ley.

TERCERO. Con respecto a la alegación presentada el 23/07/19 (NRE 00110 2019 059705) por ADIF, no se entra a valorar la misma por no corresponder a cuestiones relativas al instrumento de planeamiento en estudio, sino a un instrumento de gestión.

CUARTO. Con respecto al escrito de alegaciones presentado por D. Pedro Luis Ros López el 27/08/19 (NRE 00113 2019 024776), se informa lo siguiente:

- Respecto a las alegaciones relacionadas con las manzanas de uso residencial:

- En cuanto a la referencia a que deba consultarse con la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes respecto de la pérdida de plazas de aparcamiento en la dársena este, derivada de la reubicación de las manzanas M4-A y M4-D, en relación con la previsión de un aparcamiento disuasorio en el entorno de la futura estación prevista en las proximidades de la rotonda proyectada en la actual carrera de Malilla, se informa que la modificación mantiene el número total de plazas de aparcamiento. El hecho de que no estén agrupadas no implica un menor nivel de servicios para la hipotética 'futura estación'. Asimismo, conviene indicar que la reubicación de plazas no es competencia del órgano autonómico competente en materia de infraestructura y transportes.

- Por lo que respecta a la petición de habilitar algún mecanismo que posibilite la materialización de la planta ático en las nuevas manzanas M11 y M12, por entender que no es

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	04/11/2019	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



viable la ejecución de un planta adicional de ático pues no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada de planta baja cuando ésta se deje parcialmente abierta como acceso a un espacio libre público o privado, se informa que se regula que la parte de planta baja que quede liberada, es decir que, sea de uso público para cualquier persona, pueda recuperar la edificabilidad no utilizada en planta ático, única y exclusivamente esa parte liberada.

Por tanto, procede desestimar las alegaciones relacionadas con las manzanas de uso residencial.

- Respecto a las alegaciones relacionadas con las manzanas de uso terciario:

- Respecto a la petición que se aclare si el aparcamiento al aire libre es de uso público según la definición del artículo 7,3 de las normas urbanísticas del PGOU, en efecto las plazas de aparcamiento se debe entender que son públicas de conformidad con lo establecido en el punto 5.3, del apartado III, del Anexo IV de la LOTUP, disponiendo de la consideración de plazas de uso público.

- Respecto a la petición que se introduzca alguna norma complementaria para regular el espacio de parcela destinado a aparcamiento al aire libre si se permite una ocupación por él superior al 40 %, cabe señalar que si bien las NNUU del PGOU establecen un porcentaje del 40 % de ocupación de aparcamiento en espacios libres de parcela, hay que tener en cuenta que esta regulación es para el uso residencial. En usos terciarios como es el caso y más cuando su regulación admite ocupar la totalidad de la parcela por la edificación, la posibilidad de disponer de espacios libres de parcela para aparcamientos frente al 100 % de ocupación previsto por la edificación mejorará en todo caso la calidad paisajística. Además, en estos casos los aparcamientos están al servicio de la actividad terciaria a la que sirven.

- Respecto a la petición de aclarar si la altura máxima de cornisa de 29,60 mts es correcta o se trata de un error, en aplicación de la fórmula de la altura de cornisa para 8 plantas el resultado sería 33,0 mts de altura de cornisa, por lo que se aprecia un error material que deberá ser subsanado.

- Respecto a la petición de suprimir el apartado 5.5 Espacios de circulación, comentar que esta regulación no proviene de esta modificación, sino que ya fue aprobada en el Plan Parcial previo, considerándose estos espacios como grandes áreas abiertas de circulación con cerramientos de cubrición ligeros y dado que se ubican en centros con gran afluencia de público se convierten en espacios de relación entre personas asimilables a lo que tradicionalmente eran las plazas porticadas de los mercados de la ciudad histórica.

Por todo ello, se estima la alegación relativa a la altura máxima de cornisa debiendo corregirse en el documento definitivo y se desestiman el resto de alegaciones.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	04/11/2019	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



- Respecto a las alegaciones relacionadas con las manzanas T-1 y T-2 (TER FSL):

- En cuanto a la petición de desafectación del subsuelo de los viales colindantes con las manzanas de uso terciario T-1 y T-2 para hacer técnicamente viable la materialización de la dotación de aparcamientos en sótano, por parte de la mercantil interesada se ha justificado que se da cumplimiento a la reserva de aparcamiento con la construcción de dos plantas en sótano dadas las dimensiones de las parcelas, siendo inexacta la afirmación que aduce el alegante.

- Por lo que respecta a la petición que se admita explícitamente el uso recreativo, al menos en planta baja y primera tal y como se especifica en la zona TER-RC, indicar que está permitido en planta primera según la modificación propuesta, pero además el punto 1.a) del artículo 9,2 de la modificación de Plan Parcial propuesta, en relación a los usos permitidos y compatibilidad del régimen de usos, se remite al artículo 6.44 de las normas urbanísticas del PGOU vigente, lo que permite concluir que se debe entender que el uso recreativo se admite además en planta baja y semisótano, no procediendo realizar modificación alguna.

- En cuanto a la petición de flexibilizar las condiciones de edificación en el mismo sentido que se hace para la zona TER RC admitiendo 8 plantas en la parcela T-1 y 5 en la manzana T-2, la flexibilización de los parámetros está dada de por sí, al permitirse los estudios de detalle, debiendo cuidar siempre de no superar la edificabilidad máxima permitida.

- Por lo que respecta a la solicitud de regular de forma explícita las condiciones para la redacción de los Estudios de Detalle, indicando el máximo número de plantas y la posibilidad de proponer edificios de usos mixtos sin más limitaciones que las derivadas de las condiciones de superposición previstas en el PGOU de València, las condiciones de redacción de Estudios de Detalle ya vienen reguladas en el PGOU vigente, por lo que no resulta necesario regularlas en la modificación propuesta.

- En cuanto a la petición de hacer extensiva la posibilidad de computar al 50 % los espacios generales de circulación del público indicado para la zona TER RC a las zonas TER-1 y TER-2, indicar que al no tratarse de parcelas de la misma configuración, tamaño, complejidad, etc., no procede esta similitud de ordenanzas entre ellas.

- Por lo que respecta a la petición de comprobar la viabilidad del acceso rodado a la parcela T-1C teniendo en cuenta el trazado de la nueva conexión de la red primaria con la V-30, informar que paralelamente a esta modificación de la ordenación pormenorizada se está tramitando una modificación estructural del Plan Parcial Fuente de San Luis en la que se recoge el ajuste del viario interno de red primaria del sector al nuevo proyecto de accesos desde la V-30, consensuado todo ello con el Ministerio de Fomento.

Por todo lo indicado procede desestimar las alegaciones relacionadas con las manzanas T-1 y T-2 (TER FSL).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	04/11/2019	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



- Respecto a las alegaciones relacionadas con consideraciones generales:

- Respecto a la petición de modificación del artículo 4 bis ya que obvia que ya se ha redactado un proyecto de reparcelación y se han calculado unos coeficientes correctores y que en vista de las modificaciones introducidas exige una validación o modificación de los mismos salvo que se redacte un nuevo proyecto de reparcelación, salvo que se solucionen con compensaciones económicas, sobre este particular la mercantil promotora del plan aporta Sentencia desestimatoria del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 de València (PO 000143/2013), siendo el objeto del recurso la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Única del Sector Fuente San Luis de València, a la vez que acompañan un escrito de la Sociedad Civil Telinda, CB, como asociación que agrupa al 100% de los propietarios de las parcelas M-7 y T1-C del Sector Fuente San Luis, en el que indican que en su Junta General de 24/02/18 acordaron retirar las alegaciones individuales que los miembros de la sociedad habían presentado ante el Ayuntamiento de València, así como retirar la demanda colectiva interpuesta ante el Tribunal Superior de Justicia de Comunidad Valenciana.

A su vez, esta sociedad admite que el agente urbanizador, Proalival 2016 SA (antes Analyst Invierte 21, SL) ha cumplido con todos los compromisos que se adoptaron frente a Telinda CB, no compartiendo las alegaciones presentadas por D. Pedro Luis Ros López respecto de la parcela T1-C de la que son propietarios al 100 %.

Acreditado, por tanto, que el alegante carece de interés legítimo en esta parcela al no ser propietario de la misma, y entendiendo que la cuestión planteada no se refiere al instrumento de planeamiento sino al instrumento de gestión urbanística, no se entra a valorar la alegación.

QUINTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d), punto 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 del citado Real Decreto.

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

PRIMERO. No entrar a valorar la alegación presentada el 23/07/19 (NRE 00110 2019 059705) por ADIF, así como la alegación presentada por D. Pedro Luis Ros López el 27/08/19 (NRE 00113 2019 024776) relativa a la modificación de los coeficientes correctores del Proyecto

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	04/11/2019	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única Fuente de San Luis de València, por no corresponder las mismas a cuestiones relativas al instrumento de planeamiento en estudio, sino al instrumento de gestión urbanística presentado para el desarrollo del Plan Parcial.

SEGUNDO. Estimar la alegación presentada por D. Pedro Luis Ros López el 27/08/19 (NRE 00113 2019 024776) relativa a la altura máxima de cornisa, por apreciar la existencia de un error material en el documento, así como proceder a la subsanación del mismo.

TERCERO. Desestimar el resto de alegaciones presentadas por D. Pedro Luis Ros López el 27/08/19 (NRE 00113 2019 024776), por los motivos expuestos en el fundamento de derecho cuarto de este acuerdo.

CUARTO. Aprobar definitivamente la Modificación nº 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis, instada por la mercantil Proalival 2016, SA, en virtud de escritura pública de 27/12/18 de fusión por absorción entre las sociedades Proalival 2016, SA, y Analyst Invierte 21, SLU, otorgada ante el notario D. Ubaldo Nieto Carol e inscrita en el Registro Mercantil de València el 16/01/19 en el tomo 10039, hoja V-167928.

QUINTO. Comunicar el presente acuerdo a los servicios municipales de Emergencia Climática y Transición Energética, Playas, Calidad Acústica y del Aire, Movilidad Sostenible, Jardinería Sostenible y Patrimonio, así como a la Autoridad Portuaria de València, que emitieron informe en la fase ambiental, así como a la Dirección General de Aviación Civil y a ADIF como administraciones públicas afectadas.

SEXTO. Notificar el presente acuerdo a la Asociación de Vecinos Rovella-Fuente de San Luis en calidad de interesados en el expediente.

SÉPTIMO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión de una copia digital del Plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como en la web del Ayuntamiento de València."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	04/11/2019	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732