



<b>ÒRGAN</b> JUNTA DE GOVERN LOCAL		
<b>DATA</b> 24/05/2019	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 65
<b>UNITAT</b> 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO		
<b>EXPEDIENT</b> E-03001-2019-000010-00		<b>PROPOSTA NÚM.</b> 2
<b>ASSUMPTE</b> SERVICI DE PLANEJAMENT. Proposa aprovar la resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic de la modificació núm. 2 del pla parcial 'Font de Sant Lluís'.		
<b>RESULTAT APROVAT</b>		<b>CODI</b> 00002-O-00065

"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 adjudataria 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. Emitido informe por el Servicio de Planeamiento el 08/04/2019, en el que se informa que se entiende suficiente la documentación presentada para la tramitación de su evaluación ambiental estratégica, mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de 08/04/19 se inicia el procedimiento ambiental previsto en los artículos 50 y siguientes de la LOTUP.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	24/05/2019	ACCVCA-120	4412716104892465427



CUARTO. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de abril de 2019, se acuerda someter la documentación presentada a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

QUINTO. En el expediente, obran los siguientes informes:

- Informe del Servicio de Energías Renovables y Cambio Climático, de fecha 23 de abril de 2019, en el que consideran que no va a haber efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.

- Informe del Servicio de Calidad y Análisis Ambiental, Contaminación Acústica y Playas, de fecha 26 de abril de 2019, concluyendo lo siguiente: ...' En lo que respecta a la modificación 1) de traslado de ubicación del bloque residencial de la parcela M4, próxima a la V-30, hacia la zona interior central del ámbito de actuación conformando las parcelas M11 y M12 de nueva creación, se observa que en la actualidad los niveles sonoros registrados en el Mapa de Ruido no cumplen los objetivos de calidad para el periodo noche en área residencial (al igual que se muestra en los planos presentados en el anexo III Estudio Acústico de la Memoria justificativa), sino que son superiores, por lo que se ha de tener en consideración este hecho ante la futura edificabilidad y garantizar los objetivos.

En cuanto a la modificación 2) de la gran parcela terciaria TER-RC se observa que el perímetro sur-este de la parcela supera los niveles de 65 dBA establecidos para el periodo día. Por otra parte, ante la posibilidad de que se permita el uso residencial comunitario en dicha parcela se ha de tener en cuenta que el uso predominante es terciario, lo que implica la existencia de unos niveles sonoros ambientales más elevados que los correspondientes a zona de uso predominante residencial lo que puede crear un grado de incompatibilidad si no se adoptan las medidas correctoras adecuadas'.

- Informe del Servicio de Movilidad Sostenible, de fecha 16/05/19, señalando lo siguiente:

...'Con respecto al desplazamiento de un bloque residencial por la proximidad de una torre de alta tensión al sur del sector, generando dos nuevas manzanas en una posición central, informan que no existe inconveniente, si bien será necesario adaptar la planta viaria, base del proyecto de urbanización, y que deberá garantizarse la continuidad peatonal en el diseño de las zonas de aparcamiento que lindan con los ámbitos modificados.

En cuanto a la propuesta de desafección del subsuelo donde se situarán los aparcamientos subterráneos, informan que no existe inconveniente siempre que las rampas de acceso se dispongan bajo la zona edificable privada sin ocupar espacios libres o viarios.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	24/05/2019	ACCVCA-120	4412716104892465427



En cuanto a la posibilidad de dejar abierta la planta baja de los bloques residenciales como acceso a un espacio libre público o privado, se debe tener en cuenta las necesidades de accesibilidad a los espacios libres públicos o privados'.

- Informe de la Autoridad Portuaria de València, de 09/05/19, que señala lo siguiente: ...'el desarrollo del Plan Parcial propuesto, debe ejecutar los accesos al sector residencial desde la V-30 (al ser ésta el único acceso para vehículos pesados al Puerto de València), tal y como contempla el anteproyecto de la Demarcación de Carreteras, y compatibilizarse con el futuro desarrollo de la terminal intermodal y logística 'Fuente San Luis' y los accesos a la misma, de modo que se mejore la capacidad y funcionalidad de la V-30'.

- Informe del Servicio de Jardines de 20/05/19, que si bien considera conforme la modificación de planeamiento propuesta, indica que en la fase de obras, se debe tener en cuenta lo siguiente:

a) Dado que en la fotografía aérea se observa alguna vegetación en parte de la superficie afectada, debería hacerse un estudio pormenorizado de dicha vegetación, ficha de arbolado, arbustos, etc, tanto de los que se mantienen como de los que se pretende eliminar para, en su caso, plantear la solución para cada ejemplar arbóreo o arbustivo afectado.

b) Previo al inicio de las obras deberá proteger los árboles a mantener instalando un vallado de tablonos, paneles o aislantes de una altura no inferior a 3,00 metros. Si solo debe protegerse el tronco, la protección se realizará colocando un tubo corrugado de PVC alrededor de éste, sin contacto directo con la corteza para evitar posibles heridas. La protección se retirará al terminar los trabajos.

c) Si fuera necesaria la desafección de algún árbol de los existentes, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal de tala o trasplante por escrito y en el Registro de Entrada municipal'.

A los antecedentes de hecho descritos, le siguen los siguientes:

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resulta de aplicación la siguiente legislación:

- La Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	24/05/2019	ACCVCA-120	4412716104892465427



- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU).

- 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), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP.

- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL).

- El Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).

- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Demás normativa sectorial de aplicación.

SEGUNDO. El objeto de la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis consiste en:

- Desplazar parte de un bloque residencial dado su proximidad a una torre de alta tensión ubicada al Sur del Sector, lo que supondría un perjuicio visual y paisajístico para las viviendas recayentes a dicha torre. Con ello se generan dos nuevas manzanas ubicadas en una posición central en el Sector. Se mantiene la edificabilidad total del Sector.

- Modificar las Normas Urbanísticas respecto de la gran parcela terciaria existente en el Sector, dado que ya no se va a desarrollar el centro comercial previsto inicialmente sustituyéndose por un complejo terciario multiusos.

- Modificar las Normas Urbanísticas respecto a varias cuestiones relativas al conjunto de edificios residenciales privados.

- Proponer la desafectación de determinadas porciones de subsuelo donde se situarán los aparcamientos subterráneos de las distintas parcelas edificables.

TERCERO. La modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis afecta muy limitadamente a la ordenación de dos zonas concretas del citado Plan Parcial.

CUARTO. En cuanto al contenido y alcance del Documento Inicial Estratégico (DIE), el mismo incluye la legislación de referencia y las normas que inciden a nivel estatal y autonómico.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	24/05/2019	ACCVCA-120	4412716104892465427



El DIE también describe el marco general de la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València. A su vez, se realiza una caracterización previa del medio ambiente, realizando un diagnóstico de la situación actual del medio ambiente y del territorio del entorno en el que se localiza la propuesta de intervención, siendo el mismo un medio ambiente urbano completamente consolidado de uso intensivo, y totalmente antropizado.

QUINTO. En la documentación presentada, se estudian las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: que supone no realizar modificación alguna, lo que supondría que un bloque residencial se encontraría excesivamente cercano a una torre de alta tensión y no se calificaría como bien patrimonial parte del subsuelo dotacional público con las parcelas residenciales, impidiendo el cumplimiento de las reservas de aparcamiento vinculadas a la edificación.

- Alternativa 1: que 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.

SEXTO. En cuanto a la identificación del público interesado en el procedimiento ambiental, se considera como tal a la Asociación de Vecinos Rovella-Fuente San Luis.

SÉPTIMO. En cuanto a la valoración ambiental de los documentos presentados, se exponen a continuación, a través de una relación de diferentes apartados o aspectos ambientales, una serie de consideraciones de la propuesta de modificación puntual, conforme lo establecido en el art. 51 y 53 de la LOTUP.

a) Valoración de la fase de consultas:

Finalizada la fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y Servicios municipales consultados respecto al contenido de la modificación de la ordenación, se considera que la propuesta planteada no altera las condiciones ambientales iniciales ya que el suelo se encuentra consolidado y antropizado. No obstante, de las consultas realizadas y del estudio del documento existen cuestiones que deben tenerse en cuenta a la hora de aprobar definitivamente el documento:

- Por lo que respecta a lo informado por el Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas, al no cumplirse en la actualidad los niveles sonoros registrados en el Mapa de Ruido, ni los objetivos de calidad para el periodo noche en el área residencial, se debe tener en cuenta esta circunstancia en relación con la futura edificación, así como realizar un análisis de compatibilidad acústica de la ordenación propuesta con los niveles

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	24/05/2019	ACCVCA-120	4412716104892465427



sonoros preexistentes y con los niveles sonoros estimados en los diversos escenarios considerados, dado que se permite el uso residencial comunitario en una zona cuyo uso predominante es terciario.

- Por lo que respecta al informe del Servicio de Movilidad Sostenible, será necesario en el proyecto de urbanización adaptar la planta viaria de las dos nuevas manzanas residenciales situadas en una posición central, que garantice la continuidad peatonal en el diseño de las zonas de aparcamiento que lindan con los ámbitos modificados; además, se deberá tener en cuenta las necesidades de accesibilidad a los espacios libres públicos o privados, si se deja abierta la planta baja de los bloques residenciales como acceso a éstos. En cuanto a la propuesta de desafección del subsuelo donde se situarán los aparcamientos subterráneos, se tendrá en cuenta que las rampas de acceso se dispongan bajo la zona edificable privada sin ocupar espacios libres o viarios.

- Respecto al informe de la Autoridad Portuaria de València, que señala que el desarrollo del Plan Parcial propuesto debe ejecutar los accesos al sector residencial desde la V-30 tal y como contempla el anteproyecto de la Demarcación de Carreteras, y compatibilizarse con el futuro desarrollo de la terminal intermodal y logística 'Fuente San Luis' y los accesos a la misma, de modo que se mejore la capacidad y funcionalidad de la V-30, al respecto señalar que la ficha de gestión de la UE-1 del Sector Fuente de San Luis correspondiente al Plan Parcial de idéntica denominación ya contemplaba la forma en que deben ejecutarse dichos accesos, que será conforme lo informado por el Ministerio de Fomento.

- En cuanto al informe del Servicio de Jardinería, antes del inicio de las obras de urbanización en este ámbito, deberá presentarse un estudio pormenorizado de la vegetación en parte de la superficie afectada, en el que se incluirá una ficha de arbolado, arbustos, etc, tanto de los que se mantienen como de los que se pretende eliminar para, en su caso, plantear la solución para cada ejemplar arbóreo o arbustivo afectado. Asimismo, previo al inicio de las obras deberá protegerse los árboles a mantener instalando un vallado de tablones, paneles o aislantes de una altura no inferior a 3,00 metros. Si solo debe protegerse el tronco, la protección se realizará colocando un tubo corrugado de PVC alrededor de éste, sin contacto directo con la corteza para evitar posibles heridas. La protección se retirará al terminar los trabajos, y si fuera necesaria la desafección de algún árbol de los existentes, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal de tala o trasplante por escrito y en el registro de entrada municipal.

- La Asociación de Vecinos Rovella-Fuente de San Luis, mediante escrito presentado el 3 de mayo de 2019 (NRE: 00113 2019 012915), comunica que no realizan observación o sugerencia al respecto.

Además de las afecciones sectoriales ya informadas por los Servicios competentes, existen otras en materia de patrimonio, paisaje, y servidumbres aeronáuticas, por lo que el documento que se apruebe definitivamente deberá tener en cuenta estas afecciones:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	24/05/2019	ACCVCA-120	4412716104892465427



- Por lo que respecta a la posible desafección del subsuelo donde se situarán los aparcamientos subterráneos, ésta es una posibilidad contemplada legalmente, debiendo realizarse la misma siguiendo las indicaciones del Servicio municipal de Patrimonio.

- En cuanto a la posible afección paisajística respecto de la modificación de planeamiento planteada, cabe informar que la misma no modifica el paisaje circundante, dado el carácter limitado de los cambios propuestos.

- Por lo que respecta a la afección sectorial de las servidumbres aeronáuticas, en el documento definitivo deberá incorporarse tanto el plano de servidumbres como un articulado en las normas urbanísticas que recoja el régimen jurídico de dichas afecciones, sin olvidarse que el instrumento de planeamiento para ser aprobado definitivamente debe contar con el informe de la Administración competente en la materia.

b) Valoración y previsión de impactos de la actuación:

En cuanto a los efectos ambientales previsibles y el cambio climático, la actuación propuesta en el DIE no compromete ninguna modificación sobre dichos factores, al no suponer aquella un aumento de emisiones, ni empeoramiento de niveles de contaminación atmosférica, ni agravamiento de posibles riesgos naturales o mayor riesgo de generación de residuos, al focalizarse la actuación en un suelo urbanizable, cuya incorporación al proceso urbanizador y edificatorio ya estaba previsto en el planeamiento aprobado.

La actuación y sus efectos no ejercen afección medioambiental alguna en la visión, previsión y directrices de los elementos estratégicos del territorio y las consideraciones establecidas sobre el cambio climático. Asimismo, la propuesta de planeamiento tampoco afecta ni viene afectada por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, ni incide en algún otro instrumento de planificación territorial o sectorial vigente.

En cuanto al ámbito acústico, dado que cuando se aprobó el Estudio Acústico que acompañaba al documento de Homologación y Plan Parcial 'Fuente San Luis' no existía un Plan Acústico Municipal (PAM), y viendo que en la actualidad no se cumplen los niveles sonoros registrados en el Mapa de Ruido ni los objetivos de calidad para el periodo noche en el área residencial, para la aprobación definitiva del documento deberá actualizarse el Estudio Acústico vigente teniendo en cuenta que debe existir un análisis de compatibilidad acústica de la ordenación propuesta con los niveles sonoros preexistentes y con los niveles sonoros estimados en los diversos escenarios considerados.

En cuanto a la afección sectorial de las servidumbres aeronáuticas, pese a que el borrador de plan contiene un articulado referido a las mismas, el documento urbanístico que se apruebe definitivamente deberá incorporar el plano de servidumbres e introducir en la normativa

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	24/05/2019	ACCVCA-120	4412716104892465427



urbanística los condicionantes relativos a dicha afección que establezca la Dirección General de Aviación Civil cuando emita su informe.

Por otra parte, el desplazamiento de un bloque residencial por encontrarse próximo a una torre de alta tensión ubicada al sur del Sector supone un efecto positivo en la salud de las personas, y un beneficio visual y paisajístico para las viviendas recayentes a dicha torre.

OCTAVO. Teniendo en cuenta la documentación presentada y la información proporcionada en la fase de consultas, así como los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada (contemplados en el Anexo V de la LEA y los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP) y lo establecido en el art. 51.2.b) de la LOTUP, la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València no establece el marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio, ni produce incremento significativo en el consumo de recursos; no supone afección sobre elementos del patrimonio natural, por lo que teniendo en consideración los informes emitidos se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, considerando como alternativa idónea la Alternativa 1 indicada en el Fundamento de Derecho Quinto del Informe.

NOVENO. En virtud de delegación expresa mediante Resolución de Alcaldía nº. 69, de fecha 5 de mayo de 2016, la competencia de resolver la evaluación ambiental estratégica y territorial simplificada corresponde a la Junta de Gobierno Local mediante la emisión del correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE).

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

Primero. Concluir que la propuesta de modificación nº. 2 del Plan Parcial Fuente de San Luis en València, presentada por la mercantil Proalival 2016, SA, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP.

Segundo. 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 en València, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la Alternativa 1 descrita en el Fundamento de Derecho Quinto del Informe, teniendo en cuenta que en el documento urbanístico y su tramitación debe darse cumplimiento a los condicionantes establecidos en el Fundamento de Derecho Séptimo del Informe.

Tercero. Dar cuenta del contenido de la resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado a cuantos interesados aparezcan en la tramitación

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	24/05/2019	ACCVCA-120	4412716104892465427





ambiental de esta actuación, incluyendo el Informe en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico, identificando como público interesado a la Asociación de Vecinos Rovella-Fuente San Luis.

Cuarto. Ordenar la publicación de la resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el art. 51.7 de la LOTUP.

Quinto. La presente resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en Derecho.

Sexto. La presente resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa."

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	24/05/2019	ACCVCA-120	4412716104892465427