



ASUNTO: INFORME TÉCNICO SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 9 DE ELDA

Por el Área municipal de Urbanismo, Gestión y Renovación Urbana Sostenible, se requiere informe técnico en relación con la modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9, actualmente en fase de evaluación ambiental.

La normativa sectorial aplicable a este supuesto es la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana (DOCV nº 6488 de 25.03.2011).

A) ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Elda está tramitando la modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9, actualmente en fase de evaluación ambiental, que reemplace a las vigentes normas relativas a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento privado, que en algunos casos se hace inviable dada la superficie y geometría de los solares, y que subsane las contradicciones existentes respecto a la previsión mínima de aparcamiento para uso comercial.

Actualmente la memoria del Plan parcial recoge una previsión de 19.547,42 m² de techo destinados a uso comercial y terciario, considerando una plaza de aparcamiento por cada 100 m², lo que conlleva la reserva de 195 plazas de aparcamiento.

La propuesta de modificación puntual del Plan Parcial, plantea un planeamiento modificado que, aún considerando la dificultad técnica para atender las normas de dotación de aparcamiento privado de uso residencial, no contempla la posibilidad de consumir la planta baja terciaria para el uso de garaje, cuya ocupación condicionaría el desarrollo comercial de la zona.

Con tal motivo, la propuesta contempla que, para usos terciarios ubicados en parcelas o edificios residenciales, se establecerá 1 plaza cada 100 m² construidos de uso terciario. Mientras que para uso comercial ubicado en parcela exclusiva se establecerá 1 plaza por cada 25 m² construidos de uso comercial.

B) INFORME

Atendiendo a las competencias que corresponden a esta Área de Comercio y Mercados, conforme a lo establecido en Resolución de la Alcaldía de Delegaciones de Competencias de 11 de julio de 2016 y de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.9 del Decreto 233/2009, de 18 de diciembre, del Consell, por el que se regula la incorporación y la acreditación de las Agencias para el Fomento de la Innovación comercial, (DOCV núm. 6171, de 23 de diciembre), por la oficina de comercio AFIC de la Sección de Comercio y Consumo de este Ayuntamiento, procede realizar las siguientes observaciones:

Primero: Por lo que se refiere a la dotación de aparcamientos para usos terciarios que concreten equipamientos privados dedicados a dichas actividades, la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (DOCV núm. 7329 de 31 de julio),

Firma 1 de 1	Javier Paterna García-Consuegra	23/02/2017	Jefe Sección Comercio y Consumo
--------------	---------------------------------	------------	---------------------------------





Excmo. Ayuntamiento de Elda

C.I.: P. 0306600 H.

establece que las nuevas implantaciones comerciales deben prever una reserva suficiente de plazas de aparcamiento públicas. Debe reservarse una plaza por cada 100 m², o fracción, pudiendo estar localizadas en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, es decir, que sean de aparcamientos accesibles para cualquier usuario y durante, al menos, el horario de funcionamiento comercial, sea o no gratuito su uso. En los desarrollos urbanísticos que contemplen usos comerciales, la reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada debe ser de una plaza por cada 25 m² construidos.

En relación con este punto, el artículo 32, de la citada Ley 3/2011, en su punto 4 establece que:

"Los proyectos comerciales preverán una dotación de aparcamientos mínima adecuada a las condiciones de su entorno urbano y a los flujos de visitantes previstos. Dichos aparcamientos se destinará, exclusivamente, para estacionamiento público del establecimiento comercial y se ubicarán en suelo de uso público cuyo dominio o posesión pertenezca al establecimiento comercial".

En relación con lo expuesto, la dotación de aparcamiento planteada en la propuesta de modificación puntual del Plan Parcial, es coincidente con lo establecido por la normativa reguladora, siendo la previsión mínima de estacionamiento público para establecimientos comerciales adecuada.

Segundo: Por su parte, en cuanto a las posibles condiciones y afecciones a considerar en el desarrollo de nuevos suelos comerciales y para la implantación de establecimientos comerciales, el Decreto 38/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano (DOCV núm. 4709 de 10 de marzo) establece, a fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la no discriminación de las personas que presentan una discapacidad y con voluntad de lograr un uso normalizado del entorno construido y de los espacios urbanos, que:

- En edificios o zonas destinados a hipermercados, mercados municipales o establecimientos comerciales con superficie mayor de 200 m², debe garantizarse un nivel adaptado en plazas de aparcamiento.

Tercero: Al margen de las cuestiones relativas a la dotación de aparcamiento mínima en relación con los usos terciarios previstos conforme a la normativa urbanística y sectorial vigente, en consonancia con lo establecido en los documentos Propositivo y Normativo de la versión preliminar del *Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA)*, actualmente en período de revisión, y en virtud de las líneas de acción contempladas en la Estrategia española de movilidad sostenible (EEMS) resulta de interés aportar las siguientes **RECOMENDACIONES TÉCNICAS**:

Estándares relacionados con la movilidad, el aparcamiento y la logística.

Los proyectos o actuaciones que contemplen la incorporación de usos o actividades comerciales deberán incorporar dotaciones de aparcamiento mínimas que resuelvan las demandas de los compradores y empleados, conforme a los estándares indicados en los siguientes puntos:

AYUNTAMIENTO DE ELDA – C.I.: P0306600H – PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN N° 1 – 03600 – ELDA – ALICANTE – 96 538 04 02 – WWW.ELDA.ES

Firma 1 de 1
Javier Paterna García-
Consuegra

Jefe Sección Comercio y
Consumo

23/02/2017

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación | 8eb6585ad85946c3bf79df36eecc83c4001

Url de validación | <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>





Los **aparcamientos** previstos se deberán destinar exclusivamente para estacionamiento público del establecimiento comercial, debiendo considerarse, además de las reservas mínimas de anteriormente citadas que:

- *La superficie de aparcamiento vinculada al uso comercial, se dedicará exclusivamente para aparcamiento, no permitiéndose ningún otro uso posterior diferente al asignado inicialmente.*
- *Las zonas específicas de aparcamiento público donde existan más de 300 plazas de estacionamiento o esté vinculado a un establecimiento o complejo comercial que cuente con más de 15.000 metros cuadrados de edificabilidad deberán contar con sistemas de gestión automática que informen a los usuarios sobre la disponibilidad de plazas libres en tiempo real.*
- *Las zonas específicas de aparcamiento público deberán disponer de un mínimo de 1 plaza por cada fracción de 100 plazas destinadas a vehículos eléctricos que cuenten con la infraestructura de recarga rápida.*
- *Los establecimientos públicos contarán con un espacio reservado a bicicletas de, al menos, 1 plaza por cada 100 m² de techo o fracción. Si se trata de estacionamientos sometidos a tarifa, las plazas se ubicarán lo más inmediato posible a los puntos de control, y la tarifa aplicable será proporcional a la del resto de vehículos.*

En cuanto a la **logística comercial**, relacionada con el suministro del comercio minorista presente o futuro en la zona, para mejorar las condiciones del abastecimiento, y específicamente en cuanto a la carga y descarga de mercancías se refiere, se deben contemplar las siguientes acciones:

Con carácter general *en las nuevas implantaciones, se debe crear una plaza de carga y descarga por cada 700 m² de superficie comercial proyectada.*

- *Las normas urbanísticas incorporarán la obligatoriedad de crear un muelle para la carga y descarga en los nuevos locales comerciales, ampliaciones o cambios de actividad, cuya superficie comercial sea superior a 1.000 m². Las dimensiones de dicha zona se deben justificar según el tipo de establecimiento y sector de actividad así como las características de las operaciones previstas en cuanto a tipos de vehículos, frecuencia, volumen, duración y regularidad.*
- *En el caso de que la superficie comercial sea superior a 1.000 m², los establecimientos deberán disponer de un muelle o espacio mínimo de 3x8 metros de carga integrado en la instalación o situado en terrenos edificables del mismo solar. A partir de esta superficie, por cada fracción de 5.000 m² de superficie comercial, se debe disponer de otro muelle adicional de las mismas características, salvo que se trate de actividades comerciales que, por sus características especiales, justifiquen adecuadamente la no necesidad de estas instalaciones.*
- *En las nuevas actuaciones urbanísticas de uso dominante residencial se establecerá una reserva mínima de una plaza de 3x8 metros en la red viaria o zonas específicas de aparcamiento público reservadas para carga y descarga por cada 800 m² destinados a edificabilidad terciaria comercial. Estas plazas deberán ubicarse próximas a las parcelas o edificios donde se prevea el desarrollo de actividades comerciales y otros servicios prestados a pie de calle.*





Excmo. Ayuntamiento de Elda

C.I.: P. 0306600 H.

En consecuencia, sin perjuicio de las observaciones realizadas, concretamente en el punto primero del presente informe técnico comercial para que el texto definitivo del Plan se adapte a las directrices establecidas en el artículo 32.4 de la citada Ley 3/2011, y considerando las recomendaciones indicadas, no se ponen objeciones a la aprobación de la modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9 de Elda, en cuanto a la previsión mínima de aparcamiento para uso comercial.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Elda, en la fecha que consta en la huella de la firma digital impresa en este documento.

EL JEFE DE SECCIÓN DE COMERCIO Y CONSUMO
Fdo.: Javier Paterna García-Consuegra

Firma 1 de 1	Jefe Sección Comercio y Consumo
Javier Paterna García-Consuegra	23/02/2017

AYUNTAMIENTO DE ELDA – C.I.: P0306600H – PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN N° 1 – 03600 – ELDA – ALICANTE – 96 538 04 02 – WWW.ELDA.ES

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación | 8eb6585ad85946c3bf79df36eecc83c4001

Url de validación | <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

