

INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 9 DE ELDA

A) FICHA TÉCNICA:

Expediente: I.P.U. 01/17.

Solicitante: Concejala delegada de urbanismo (Ayuntamiento de Elda)

Instrumento Urbanístico: Plan General Municipal de Ordenación(modificación del sector 9)

Trámite: Informe Administraciones Públicas.

B) PLANTEAMIENTO:

La Concejala delegada de urbanismo ha remitido, a esta Conselleria, oficio en el que se indica que el Ayuntamiento de Elda ha acordado iniciar el procedimiento para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9 de Elda (Alicante) que se pretende llevar a cabo. La modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio. Se acompaña la documentación correspondiente en soporte digital e instando informe de esta Dirección General, sobre las materias de su competencia, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2014, de 25 de julio.

El departamento de Urbanismo, Gestión y Renovación Urbana Sostenible del municipio de Elda ha elaborado el documento inicial estratégico y una propuesta de modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 9 de Elda relativa a la modificación del apartado Aparcamientos, del punto 1.8 Normas comunes, del Artículo 1, de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Mejora del Sector 9.

Como antecedentes de instrumentos urbanísticos informan que el planeamiento vigente está formado por:

- el Plan General del Municipio aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 11 de julio de 1985 y publicado en el D.O.G.V. de fecha 18 de julio del mismo año.

Expediente IPU 1/17. Informe.

1

CSV:S7DR4CGK-D18ELIRH-IBPTEIU URL de validación: / URL de validació:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=S7DR4CGK-D18ELIRH-IBPTEIU>

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	94c1378e125549bfb4cd00022bfbe26d001	
Url de validación	MIENTO	https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	DE ELDA	Núm. Registro entrada: ENTRA 2017/4322 - Fecha Registro: 23/03/2017 13:02:00



- El Plan Parcial de Mejora del Sector 9 que desarrolla la zona de suelo urbanizable programado que la normativa urbanística vigente califica como Subzona de Desarrollo Residencial Intensidad 1, clave P 11, fue aprobado por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda el 24 de junio de 2005 y publicado en el B.O.P. de fecha 8 de febrero de 2007.
- El sector cuenta con un Estudio de Detalle que fue aprobado por pleno en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2007 y que fue publicado en el B.O.P de fecha 3 de marzo de 2008.

Resumidamente el objeto y la justificación de la modificación consiste en:

- a) En primer lugar, la exoneración del cumplimiento de dotación de plazas de garaje mínimas en el propio edificio, permitiendo justificar su cumplimiento en edificios próximos en el que exista un exceso respecto al mínimo establecido por el Plan Parcial. En ningún caso se podrá reducir el número mínimo de plazas previstas en el Plan Parcial. Con todo ello se pretende, dar una solución a aquellos solares que por sus dimensiones y geometría, se hace inviable técnicamente el cumplimiento de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento privado dentro del propio edificio, establecida en las normas urbanísticas del Plan Parcial.
- b) En segundo lugar, la corrección de la contradicción entre los distintos documentos del Plan Parcial (Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas), en los que se regula el estándar de aparcamiento previsto para el uso terciario, ubicados tanto en edificios residenciales como en edificios de uso exclusivo terciario.

El contenido del Planeamiento Modificado resultante sería el siguiente:

Art. 1 Disposiciones Generales

1.8 Normas Comunes Aparcamientos

1. En el interior de cada una de las parcelas edificables se preverá como mínimo 1 plaza por cada vivienda o estudio si se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reserva una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.
2. Para usos terciarios que se localicen en parte de los edificios o de parcelas residenciales, la dotación prevista en el epígrafe anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario.
3. Para uso comercial ubicado en edificio o parcela exclusiva de uso terciario, se preverá una plaza por cada 25 m² construidos.

Expediente IPU 01/17. Informe.

2

CSV:S7DR4CGK-D18ELIRH-IBPTEIJU URL de validación: / URL de validació:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=S7DR4CGK-D18ELIRH-IBPTEIJU

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	94c1378e125549bfb4cd00022bfbe26d001
Url de validación	https://eamic.eldia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2017/4322 - Fecha Registro: 23/03/2017 13:02:00





4. Para otros usos se estará a lo dispuesto en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

5. Cuando el promotor de la edificación, justifique la imposibilidad o especial dificultad técnica o económica de ejecución de las plazas de aparcamiento en la propia parcela privada, podrán optar por sustituir dicho requerimiento de aparcamiento, por dotación de plazas en otro edificio existente o futuro.

A tal efecto, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de licencia, resolución expresa autorizando la sustitución del número de plazas de aparcamiento por su ubicación en otro edificio, en el que la dotación de plazas de garaje sea superior a la mínima exigida y hasta un máximo del exceso de plazas sobre la mínima.

Las plazas adscritas para justificar dicho cumplimiento, deberán estar dispuestas para uso previa a la finalización de las obras para la que se solicita la Licencia, siendo ésto condición de la licencia. Se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad dicha vinculación.

La solicitud del interesado, deberá ser motivada, acompañando todos aquellos documentos justificativos de imposibilidad o dificultad técnica o económica de la ejecución de las plazas establecidas, así como de aquellos que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos que son exigibles en todo caso:

a. Las plazas objeto de asignación, deberán estar ubicadas en parcelas o solares, sitas en el propio Sector 9, o si está fuera del mismo, en un radio no superior a 350 m. del solar objeto de edificación.

b. Para aceptar dicha asignación será preciso que el interesado se comprometa a:

- Que en el edificio donde se ubique la/s plaza/s de garaje-aparcamiento exista exceso de plazas respecto de los estándares establecidos para sus propias viviendas y locales, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la fecha de otorgamiento de la licencia del mismo.

- Ostentar la titularidad dominical de la/s plaza/s.

- Vincular mediante expresa declaración protocolizada en escritura pública, la/s plaza/s en cuestión al edificio en construcción, e inscribir dicha afección en el Registro de la Propiedad, y sobre la finca que describa la/s plaza/s de garaje afectada.

En atención a lo expuesto, no se otorgará licencia para la ejecución de la edificación proyectada, sin la presentación de certificación del Registro de la Propiedad, de la anotación de la mencionada vinculación sobre la finca, sobre la que se asignan la/s plaza/s. Dicha anotación deberá efectuarse

Expediente IPU 01/17. Informe.

3

CSV:S7DR4CGK-D18ELIRH-IBPTEIJU URL de validación: / URL de validació: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=S7DR4CGK-D18ELIRH-IBPTEIJU>

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	94c1378e125549bf4cd00022bfbe26d001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/dli/arx/diarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2017/4322 - Fecha Registro: 23/03/2017 13:02:00





sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva efectuadas, haya sido precisamente el de plaza de garaje.

En el caso de que la vinculación se pretenda sobre finca registral sobre la que no obre inscrito edificio alguno, será imprescindible que cuente con licencia urbanística de obra mayor, que contemple la ejecución de garajes aparcamientos en número que posibilite el cumplimiento de la carga. La licencia de ocupación del edificio con plazas vinculadas en otro lugar quedará condicionada a la previa o simultánea licencia de ocupación del edificio sobre el que se asignen la/s plaza/s.

C) INFORME:

Primero: A la vista de la documentación remitida, por lo que se refiere a las competencias de la Dirección General de Comercio y Consumo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana (DOCV núm. 6448, de 25 de marzo), corresponde realizar las siguientes consideraciones:

Por lo que se refiere a la ordenación de los usos, debe tenerse en cuenta que los usos terciarios y concretamente las actividades comerciales actúan principalmente como un elemento vertebrador y dinamizador del área urbana, que atienden las necesidades generadas por los residentes y por la población del municipio.

Además, la ubicación del comercio en entornos urbanos se ajusta a una vocación de proximidad y servicio para los residentes actuales y futuros, de manera que atiendan los requerimientos más inmediatos, evitando desplazamientos a áreas más alejadas por razón de la compra, disminuyendo los impactos sobre el entorno en general y sobre la red viaria derivados de flujos de vehículos motivados por la actividad comercial.

Ello supone que en el planeamiento debe primar la implantación de comercio minorista en zonas residenciales o, en su defecto, en zonas dedicadas exclusivamente a usos terciarios, siempre y cuando, en este último caso, se justifique que el tipo de establecimientos previstos no tendría cabida en esas zonas residenciales, además de incorporar las medidas correctoras adecuadas para paliar sus impactos en el entorno, que van desde unos accesos adecuados, prever una correcta gestión de residuos y ponderar los efectos medioambientales, y en su caso la integración paisajística, entre otros aspectos.

Expediente IPU 01/17. Informe.

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	94c1378e125549bfb4cd00022bfbef26d001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2017/4322 - Fecha Registro: 23/03/2017 13:02:00





Segundo: Con carácter general y como referencia de lo ya expuesto, se expresa el artículo 32.2 de la Ley 3/2011, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana, que establece que:

“En la planificación urbanística del suelo destinado a usos comerciales se considerarán los siguientes criterios:

- a) Procurar su localización preferente en tramas urbanas consolidadas y espacios anexos y su desarrollo junto a implantaciones ya consolidadas.
- b) Evitar la proliferación de localizaciones comerciales que sean exteriores a los núcleos urbanos, favorezcan procesos de extensión discontinua o produzcan ocupaciones dispersas del suelo, sin que exista una justificación razonada.
- c) Fomentar el desarrollo de dotaciones comerciales que satisfagan equilibradamente las necesidades de la población residente actual o prevista, potenciando la proximidad y la mezcla de usos.
- d) Impulsar la implantación de usos comerciales que puedan favorecer la recualificación y rehabilitación de los espacios urbanos.
- e) Coadyuvar, con las nuevas implantaciones, a la descongestión de entornos saturados, donde una alta concentración de usos terciarios produce fenómenos de aglomeración, deterioro medioambiental y urbanístico.
- f) Procurar la limitación del crecimiento de suelo comercial en zonas industriales, salvo cuando esté justificada su implantación por la naturaleza de la actividad comercial o sea complementaria a la actividad productiva.

También se debe de tener en cuenta lo dispuesto en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero (DOCV núm. 6441, de 19 de enero), cuyo Capítulo IV del Título IV contiene las directrices de crecimiento del suelo para actividades económicas, destacando, entre otros, los siguientes principios (Directriz 92.1):

- Reducir el número y la distancia de los desplazamientos por motivos de trabajo mediante el equilibrio entre la localización de la población y el empleo.
- Compatibilizar los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.
- Desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.





- Fomentar la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.

Tercero. Observaciones

La nueva redacción propuesta del art. 1 Disposiciones Generales, 1.8 Normas Comunes Aparcamientos señala en el apartado 5,a) que *las plazas objeto de asignación, deberán estar ubicadas en parcelas o solares, sitas en el propio Sector 9, o si está fuera del mismo, en un radio no superior a 350 m. del solar objeto de edificación.*

Al respecto, cabe decir que de su lectura no se infiere que por el hecho de que las plazas de aparcamiento se ubiquen en otra parcela del propio sector 9, la distancia sea igual o inferior a 350 m, desde el solar objeto de edificación, como se deduce de la propia redacción para el caso de que las plazas de aparcamiento se ubicaran fuera del sector 9, por lo que se recomienda que, en el caso de que las plazas de aparcamiento se ubicaran en parcelas o solares del propio sector 9 se valore si es necesario establecer una distancia máxima desde el solar objeto de edificación.

Cuarto. Conclusiones

Se informa favorablemente la modificación propuesta, y se recomienda valorar la observación realizada.

El Jefe de Servicio de Ordenación y Planificación

Vº.Bº

de Comercio, Consumo y Artesanía

El subdirector general de Comercio y Consumo

Expediente IPU 01/17. Informe.

6

CSV:S7DR4CGK-D18ELIRH-IBPTEIJU URL de validación: / URL de validació:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=S7DR4CGK-D18ELIRH-IBPTEIJU

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	94c1378e125549bfb4cd00022bfb26d001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2017/4322 - Fecha Registro: 23/03/2017 13:02:00

