



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DE MEJORA DEL SECTOR 9 DE ELDA

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 1 – 03600 – ELDA – ALICANTE – 96 538 04 02 – www.elda.es

Pag. 1 de 10

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

Código Seguro de Validación **35b63baecc4b4adab739641eaf489f90001**

Url de validación **MIENTO DE ELDA** <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>





1. ANTECEDENTES

Recientemente, a consecuencia de la solicitud de Licencias de edificación en el denominado Sector 9 del Plan General de Elda, dada la superficie y geometría de los solares, se ha detectado que en algunos casos, se hace inviable técnicamente el cumplimiento de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento privado dentro del propio edificio.

Asimismo, se han detectado contradicciones dentro de la normativa del Plan Parcial, respecto a la previsión mínima de aparcamiento para uso comercial.

Ante la situación expuesta y a iniciativa municipal, se elabora la presente modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9 de Elda.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General vigente en el Municipio es el 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.

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.

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

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

Código Seguro de Validación 35b63baecd4b4adab739641eaf489f90001

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





3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA VIGENTE

Las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector 9 recogen, en su artículo 1, apartado 1.8 la reserva de aparcamiento, y dicen lo siguiente:

"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 uso comercial se preverá una plaza por cada 25 m². construidos.

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

En la Memoria de la Ordenación del Plan Parcial, se justifica en su punto 4.3.1 los estándares aplicables a la reserva de aparcamientos en parcela privada, teniendo en cuenta que era de aplicación el contenido del artículo 10 del Anexo del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que exigía:

"1. Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán las establecidas por el planeamiento, en su normativa urbanística, según las necesidades de cada zona. En suelo urbanizable residencial, nunca serán inferiores a los siguientes módulos:

– *Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela 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.*

(...) Si los citados usos terciarios se localizan 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."

A modo de resumen y justificación del cumplimiento de dicho artículo, la memoria del Plan Parcial recoge lo siguiente:

"El Plan Parcial prevé una densidad de 68 viviendas por hectárea, lo que significa un total de 985 viviendas (68 x 14,492328). De esta previsión se desprende una reserva privada de 985 + 98 = 1.083 plazas de aparcamiento. A esta cifra hay que añadir la correspondiente a la edificabilidad terciaria, a razón de una plaza por cada 100 m² de techo destinados a este uso. La previsión del Plan Parcial es de 19.547,42 m² de uso comercial y terciario, lo que conlleva la necesaria reserva de 195 nuevas plazas de aparcamiento. En total, pues, la necesidad de plazas de aparcamiento para el ámbito del Plan Parcial en parcelas privadas se concreta en 1.278 plazas (1.083 + 218). Estas necesidades se garantizan al concretarse en las Normas Urbanísticas la obligatoriedad del cumplimiento del artículo 10 transcrito."

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	35b63baecd4b4adab739641eaf489f90001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





En cuanto a la ubicación de las plazas de garaje, se tendrá en cuenta lo regulado en el artículo 2.2 Usos, de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

"Usos compatibles:

- a) Terciario o comercial en planta baja*
- b) Resto de usos permitidos para la zona 32 del Plan General"*

Y en el artículo 8, Capítulo 5, Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, se recogen los usos admitidos para la zona con clave 32:

"(...) Hotelero, Hostelero, Comercial, Oficinas, Sanitario-Asistencial, Educativo, Deportivo, Sociocultural, Religioso, Recreativo y garajes."

Por lo que, las ubicaciones adecuadas para construir las plazas de garaje serán la planta sótano y la planta baja.

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

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

Código Seguro de Validación **35b63baecd4b4adab739641eaf489f90001**

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





3.2. JUSTIFICACIÓN

La capacidad de un solar para ser utilizado en su planta sótano como garaje, queda condicionada por sus dimensiones (profundidad y geometría).

Los parámetros urbanísticos fijados por el Plan Parcial son:

Superficie mínima de parcela: 240 m²

Frente mínimo de parcela: 20 m

Círculo inscrito mínimo de diámetro: 12 m

Ocupación en planta sótano 22 m

Valga como ejemplo un solar en esquina con la superficie mínima permitida de 240 m² de suelo y en la que se permite ocupar en planta sótano 280 m², sobre el que se construyen, en planta baja 150 m² de uso terciario, y en las plantas superiores, 17 viviendas. De acuerdo a la normativa, el número mínimo de plazas de garaje, serían 19. Teniendo en cuenta que la superficie media de una plaza de garaje consume al menos 25 m² de suelo incluyendo parte proporcional de carriles de circulación, a lo que ha de añadirse, rampas de acceso y núcleos de comunicación, en función de la morfología del solar, es muy probable que físicamente sea imposible su ejecución. Por lo que el promotor se vería obligado a consumir la planta baja para dicho uso, e incluso así, en este caso, seguiría sin cumplir con el número mínimo de plazas.

El hecho de consumir la planta baja terciaria para el uso garaje, produciría un empobrecimiento comercial del sector y una elevación, por consiguiente, del precio de los locales comerciales.

Dicho lo anterior, sin embargo, no podemos contemplar la exoneración a los privados de esta obligación, dado que nos encontramos en un sector con un Plan Parcial de reciente aprobación y teniendo en cuenta, que uno de los problemas de las ciudades es precisamente la necesidad de aparcamientos.

Por lo expuesto, se justificaría una adecuación de la Normativa Urbanística del Plan Parcial de Mejora del Sector 9, que regulase las condiciones de exoneración del cumplimiento de dotación de plazas de garaje mínimas en el propio edificio, en aquellos solares que no cumplan con los requisitos expuestos en este informe, siempre que se justifique la imposibilidad o especial dificultad técnica o económica de ejecución de las plazas de garaje en planta sótano, y la posibilidad de justificar el cumplimiento de la dotación exigible en otros solares donde exista exceso respecto a la dotación mínima exigible.

Por otro lado, la regulación contenida en el Plan Parcial sobre la dotación de aparcamiento correspondiente a la edificación terciaria, puede dar lugar a confusión.

Las normas urbanísticas del Plan Parcial establecen que se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 25 m²t de uso comercial, sin especificar su ubicación. Sin embargo, en la Memoria Justificativa del Plan Parcial, como ya se ha desarrollado antes, se establece 1 plaza por cada 100 m²t destinado a uso terciario localizado en edificios o parcelas residenciales.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	35b63baecd4b4adab739641eaf489f90001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





En la misma Memoria Justificativa, se dice que respecto de la reserva de aparcamiento del sector en parcela privada es de aplicación el Reglamento de Planeamiento (Decreto 201/1998), que en el artículo 10 de su Anexo recoge:

"(...) La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas de sectores residenciales será la regulada para los sectores terciarios en el Artículo 13 de este Anexo. Si los citados usos terciarios se localizan 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"

El artículo 13 del Anexo regula:

"Se establecen los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en las mismas:

- Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.*
- Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.*
- Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m² construidos.*
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.*

Por lo que basándonos en el mismo, entenderemos 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.

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	35b63baecd4b4adab739641eaf489f90001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





4. MODIFICACIÓN PROPUESTA

En orden a lo expuesto en el punto anterior, se propone en primer lugar 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, al objeto de regular 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.

Y 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, tal y como se ha expuesto anteriormente.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE

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 uso comercial se preverá una plaza por cada 25 m². Construidos.
3. Para otros usos se estará a lo dispuesto en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO

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.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	35b63baecd4b4adab739641eaf489f90001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





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.

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	35b63baecc4b4adab739641eaf489f90001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





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.

7. COMPETENCIA

Según lo establecido en el artículo 44.5 de la LOTUP, los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat.

Esta modificación afecta a la Ordenación Pormenorizada (dotación de aparcamiento privado), por lo que su aprobación definitiva corresponde al ayuntamiento.

Conforme al artículo 63 de la LOTUP:

"7. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica."

De acuerdo con el art. 46.3 de la LOTUP, esta actuación debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada por tratarse de una modificación menor de Plan Parcial, que afecta a la ordenación pormenorizada, sin efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

8. ADMINISTRACIONES AFECTADAS

Se solicitará informe a la Conselleria competente en materia de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda, así como cualquier otra que se considere que pudiera resultar afectada por la Modificación Propuesta.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

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

Código Seguro de Validación 35b63baecd4b4adab739641eaf489f90001

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





9. TIPO DE ACTUACIÓN

La modificación propuesta no supone incremento de edificabilidad, densidad, aprovechamiento, ni nuevos usos respecto a los ya previstos por el Planeamiento vigente. Tampoco supone la realización de ningún tipo de obras. Por lo tanto, a los efectos de lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, no se trata de actuación de transformación urbanística ni de actuación edificatoria, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

10. INFORME ECONÓMICO

La modificación propuesta no genera ningún coste. Al no tratarse de actuación de transformación urbanística ni de actuación edificatoria, no precisa la elaboración del informe o memoria económica.

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

Fdo. María Teresa Puentes Pérez

Arquitecta Municipal

Firma 1 de 1
M. Teresa Puentes Pérez
14/06/2017

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA

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

Código Seguro de Validación 35b63baecd4b4adab739641eaf489f90001

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

