



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ELDA

3597 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR 9 DE ELDA

ANUNCIO

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Elda, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2019, adoptó el siguiente acuerdo

“2.6.4. INFORME PROPUESTA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL PP MEJORA SECTOR 9

Se pone en conocimiento de los miembros del Pleno el expediente de referencia que tiene por objeto la aprobación definitiva de la Modificación Puntal del Plan Parcial de mejora Sector 9.

Visto el Informe Propuesta formulado por la Concejalía delegada de Gestión y Renovación Urbana Sostenible de fecha 18 de febrero de 2019, dictaminado favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, Gestión y Renovación Urbana Sostenible, celebrada el 22 de febrero de 2019, en el que se señala lo siguiente:

“1.- ANTECEDENTES.

Primero.- Por parte de los Servicios Técnicos Municipales se ha redactado el proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9 así como el Documento Inicial Estratégico, en los términos establecidos en la Ley.

Siguiendo lo dispuesto en la Propuesta de modificación puntual formulada por la Arquitecta Municipal:

<<(…)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.>>



Concretando respecto de la corrección de la contradicción existente en cuanto al uso terciario, lo siguiente:

<<(…), 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. >>

Segundo.- *Con fecha 11 de julio de 2016 por la Arquitecta Municipal se emite informe técnico complementario a la modificación propuesta.*

Tercero.- *En relación con la propuesta efectuada, con fecha 19 de abril de 2016, se dicta Providencia por la Concejala delegada de gestión y renovación urbana sostenible y urbanismo en virtud de la cual se acuerda lo siguiente:*

“Primero.- Crear una Ponencia Técnica denominada “Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial” de apoyo al “Órgano Ambiental y Territorial” en el ejercicio de sus funciones, integrada por los funcionarios/as del Ayuntamiento de Elda, que a continuación se indican, adscritos a las Concejalías competentes en materia de Urbanismo y Medio Ambiente.(…)”

Cuarto.- *Tras los trámites administrativo oportunos, con fecha 26 de octubre de 2016 el Pleno del Ayuntamiento adoptó los siguientes acuerdos:*

<<Primero.- *Iniciar el procedimiento para la aprobación de la propuesta de modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9 formulada por los Servicios Técnicos Municipales y que tiene por objeto:*

<<(…) 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.>>

Segundo.- *Remitir al Órgano Ambiental y Territorial Municipal la propuesta de modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9 y el Documento Inicial Estratégico, para que lleve a cabo su evaluación ambiental y territorial estratégica, realizando las actuaciones previstas en los artículos 50, 51 y concordantes de la Ley 5/2014 de 25 de julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y demás legislación sectorial que resulte de aplicación.*

Tercero.- *Notificar el acuerdo que se adopte a los interesados.*

Quinto.- *Conforme a lo dispuesto en el artículo 51,1 de la LOTUP, por parte del Órgano Ambiental Municipal se han realizado consultas en su condición de administraciones públicas afectadas a:*



Consulta	Informe	Administración Pública Consultada
29/12/16	24/01/17	Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Servicio Territorial de Urbanismo (Alicante)
29/12/16	26/01/17	PATRICOVA
29/12/16	23/02/17	Concejalía de Comercio
29/12/16	21/03/17	Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo. Dirección General de Comercio y Consumo

Sexto. - Con fecha 16 de junio de 2016 por el Órgano ambiental y territorial se ha dictado Resolución de Informe Ambiental y territorial Estratégico de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51.2.b) de la LOTUP, en los términos propuestos por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Municipal, acordando expresamente lo siguiente:

<<Primero.- Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9 de Elda, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la Modificación de Plan conforme a su normativa sectorial, si bien deberá cumplirse el siguiente condicionante:

- Se deberá establecer que, las plazas objeto de asignación estarán ubicadas en parcelas o solares en un radio no superior a 350 m, independientemente de si están o no dentro del Sector 9.

Según se establece en el artículo 51.7 de la LOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación.

Segundo.- Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana.

Tercero.- Comunicar la Resolución del informe ambiental y territorial estratégico al órgano promotor y al sustantivo para continuar el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la LOTUP.>>

Séptimo. - Con fecha 14 de junio de 2017 la Arquitecta municipal introduce las modificaciones indicadas en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico en el documento de Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9.

Octavo. - Con fecha 13 de julio de 2017 se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana la Resolución del Informe ambiental y territorial estratégico conforme a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Noveno. - El 2 de agosto de 2017 se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión



celebrada el 29 de junio de 2017 por el que se somete a información pública por plazo de 45 días la Modificación del Plan Parcial sector 9 a efectos de consultar el expediente y formular en su caso alegaciones.

Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

La legislación aplicable a la presente materia viene determinada, entre otras, por las siguientes normas:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*
- Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana.*
- Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
- Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.*
- 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.*
- Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.*
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.*
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Elda, aprobado el 11 de agosto de 1985.*

3.- RAZONAMIENTOS JURÍDICOS.

***Primero.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la LOTUP por el Órgano Ambiental y Territorial Municipal se ha procedido a dictar Resolución de Informe ambiental y territorial estratégico por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la LOTUP, que la presente modificación de planeamiento no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.*

Hay que tener en consideración que la Resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme artículo 57 de la LOTUP.

La citada Resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Igualmente se informa que el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.



Segundo.- La tramitación de la modificación de planeamiento propuesta sigue los trámites establecidos en el artículo 57 de la LOTUP, el cual señala que una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51, se seguirán los siguientes trámites:

a) INFORMACIÓN PÚBLICA durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley (DOCV y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos).

Tenemos que traer a colación lo dispuesto en el art. 70 ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la que se establece lo siguiente:

Artículo 70 ter

1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, **publicarán por medios telemáticos** el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, **del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.**

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Por lo expuesto, el anuncio de sometimiento a información pública deberá publicarse además en la **PÁGINA WEB MUNICIPAL**.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º del art. 70 ter transcrito, la Arquitecta Municipal, redactora de la presente propuesta de modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9, ha concretado en la Memoria lo siguiente: <<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.>>

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios



públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.

La Consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias con relación a la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la administración general del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

- Durante el periodo de información pública se han solicitado los informes sectoriales conforme a lo dispuesto en la legislación vigente

Consulta	Informe	Administración Pública Consultada
21/09/2017	30-10-2018	Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Servicio Territorial de Urbanismo (Alicante)
21/09/2017	02/10/2018	PATRICOVA
21/09/2017	25-10-2018	Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo. Dirección General de Comercio y Consumo

A la fecha se ha recibido informe de **PATRICOVA**. Con fecha 6 de octubre de 2017 tiene entrada en este Ayuntamiento informe de fecha 2 de octubre de 2017 en el que se recoge: "se reitera el informe de riesgo de inundación respecto a la Modificación del Plan Parcial de Mejora del Sector 9, de Elda (Alicante), emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio en fecha 19 de enero de 2017."

Con fecha 25 de octubre de 2018 tiene entrada, Informe de la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo. Dirección General de Comercio y Consumo, en el que concluye que : "Por todo ellos la propuesta planteada se informa favorablemente."

Con fecha 30 de octubre de 2018 tiene entrada Informe de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Servicio Territorial de Urbanismo (Alicante), en el que resumidamente se concluye que : "Desde el punto de vista de las competencias de este Servicio Territorial no se advierte que la propuesta contravenga la normativa de aplicación".

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir **cambios sustanciales** en la propuesta de modificación del plan parcial, antes de adoptarlos **se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días**, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al art. 53 de esta ley.

Con fecha 19 de abril de 2018 se ha emitido informe por la Arquitecta Municipal en el que se dice << Primero.- Dado que no se han presentado alegaciones durante el periodo de información pública y los informes emitidos por las Administraciones afectadas son favorables, NO SE HA INTRODUCIDO NINGUNA



MODIFICACION EN EL DOCUMENTO que haga necesario el sometimiento a un nuevo periodo de información pública.

Segundo.- Que la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9 no modifica la delimitación del sector, no aumenta la edificabilidad prevista por el planeamiento vigente y no modifica los usos previstos ni la intensidad de los mismos.>>

Tercero.- Concluido el período de información pública sin haberse presentado alegaciones al respecto y sin haber introducido ninguna modificación en el documento, el plan será sometido a aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, al modificarse la ordenación pormenorizada.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Siguiendo lo dispuesto en el Anexo IX de la LOTUP, para proceder a la inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el órgano que lo haya aprobado remitirá la siguiente documentación a la sede del Registro:

a) De los instrumento de planeamiento:

1º. Certificado del acuerdo de aprobación definitiva

2º Documento técnico, completo aprobado definitivamente.

b) De las anotaciones accesorias o cancelaciones, el texto de la sentencia, auto o resolución judicial o, en su caso del acto correspondiente.

La documentación a que se hace referencia en los apartados anteriores, deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad y acompañada, en su caso, de la certificación administrativa del órgano competente de la administración que haya producido la resolución, el acto o el acuerdo.

Los documentos técnicos de los instrumentos de planeamiento se aportarán, mediante documento electrónico o en soporte informático, con objeto de facilitar su acceso por vía informática o telemática, así como la disposición y depósito de la información en este soporte, de acuerdo con la regulación del anexo IV de la LOTUP.

Cuarto.- El órgano competente para la adopción del acuerdo propuesto, es el Pleno de la Corporación, por mayoría simple, conforme a lo dispuesto en el artículo 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, previo informe del Secretario General conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3.d)7º, en relación con lo dispuesto en el artículo 3.4 del RD 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.

4.- CONCLUSIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

A la vista de todo lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y una vez determinado el procedimiento a seguir, la Técnico que suscribe **INFORMA FAVORABLEMENTE** la tramitación seguida en el presente procedimiento de modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9."



A la vista de todo lo expuesto, por la Presidencia se propone a los miembros del Plen la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- *Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 9.*

Segundo.- *El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.*

Recursos: *Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.*

Por la Presidencia se somete a votación su aprobación con el siguiente resultado: veinticinco de los veinticinco miembros que integran el Pleno del Ayuntamiento estuvieron presentes en el momento de emitir el voto.

Votos a favor: Veinticuatro (Nueve del Grupo Socialista, cinco del Grupo Popular, tres del Grupo Ciudadanos Elda, Dos del Grupo Compromís, dos del Grupo Esquerra Unida y los Concejales No Adscritos, D. Francisco García Gómez, D^a M^a Dolores de la Dueña Sánchez y D^a Remedios Soler Sánchez).

Votos en contra: Ninguno.

Abstención: Uno (Grupo Si Se Puede Elda).

En consecuencia, la propuesta fue aprobada por mayoría de los miembros del Pleno."

En Elda, en la fecha que consta en la huella de la firma digital impresa en este documento. *La Concejala Delegada de Urbanismo, Gestión y Renovación Urbana Sostenible Doña Pilar Calpena Poveda (Firmado Digitalmente)

Delegación conferida mediante resolución de fecha 16 de junio de 2015 (Publicado en BOPA de fecha 23 de julio de 2015)



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

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.

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.”

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.

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.

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.

1. 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.

2. 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.*

3. 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.*
- 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.

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.

4. 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:

“1. 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.

5. 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.

6. 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.