

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 21  
DEL PLAN GENERAL DE PETRER  
(ALICANTE)**

**FEBRERO 2011**

## **INDICE**

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.2.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

1.3.- ANTECEDENTES

1.4.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO

1.5.- ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL

### 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2.3.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT

2.4.- MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS

### 3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

### 4.- DOCUMENTACIÓN

Abreviaturas:

- **LUV:** Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- **TRLS/08:** Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- **LEPPMA:** Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.
- **LOTPP:** Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- **LSNU:** Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.
- **ROGTU:** Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, y Decreto 46/2008, de 11 de abril.
- **RP:** Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- **P.G.:** Plan General de Petrer, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesiones celebradas los días 28 de noviembre de 1997 y 30 de enero de 1998, publicado en el B.O.P. de Alicante nº 110, de 18 de mayo de 1998, y reseña en el D.O.G.V. nº 3.291, de 22 de julio de 1998.

## **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1. - OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La presente Modificación Puntual del P.G. de Petrer tiene por objeto, respecto a la regulación de los usos pormenorizados en la **Zona de Ordenación Barrios (BA)**, en concreto para el Uso Permitido **“in.2 Transformación Manufacturera”** que se prevé en “Grado 3 Situación b” y “Grado 4 Situación b y d”, ampliar para el **“Grado 4”** la posibilidad de su implantación en **“Situación c”** (*“En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda”*) **“siempre que el otro uso sea industrial”**.

### **1.2. – PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.**

La presente Modificación Puntual del Plan General se formula a iniciativa municipal, con legitimación en el art. 81.1 de la LUV.

El equipo redactor del presente documento está compuesto por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Petrer.

### **1.3. – ANTECEDENTES.**

El Plan General de Petrer delimita las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, recogiendo como ordenación estructural el uso característico de cada una de ellas, así como la asignación pormenorizada de usos y condiciones de implantación ahora con carácter de ordenación pormenorizada. En concreto, el art. 6.21 de las Normas Urbanísticas relativo a la Zona de Ordenación de Barrios (BA) recoge entre los usos permitidos el industrial consistente en “Transformación manufacturera”, recogiendo como condiciones de implantación que habrá de ser en “Grado 3” (De superficie comprendida entre 600 y 1200 metros cuadrados) y “Situación b)” (En edificio exclusivo:

en manzana completa o entre medianeras), o en Grado 4” (De superficie comprendida entre 300 y 600 metros cuadrados) y “Situación b) o d)” (siendo la d) en planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar).

Por tanto, no está permitido el uso de transformación manufacturera en “Grado 4” y “Situación c)” (En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda).

La casuística ha puesto de manifiesto, con motivo de diversas consultas urbanísticas, que resulta un contrasentido que en Grado 4 sea posible implantar el uso industrial de transformación manufacturera en la planta baja de un edificio colectivo de viviendas -situación d)-, pero no esté permitido instalar el mismo uso en parte de un edificio que tiene un uso distinto al de vivienda –situación c)-, en concreto el industrial, cuando sería más lógico que estuviera permitido en este supuesto, lo que evidencia que se trata de una omisión del Plan General.

#### **1.4. – CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DEL TERRENO.**

El ámbito afectado por la presente modificación puntual se trata del suelo urbano, en concreto aquellas zonas de ordenación calificadas como de Barrios (BA).

Las condiciones de ordenación del ámbito que nos ocupa se encuentran definidas en el Plan General de Petrer, actualmente vigente.

Debido a la situación en suelo urbano consolidado y por su objeto no existen afecciones por la cartografía temática publicada por la Consellería competente en territorio y urbanismo, ni por legislación o planificación sectorial o territorial alguna.

La estructura de la propiedad en lo que afecta al objeto del presente documento es variada, por cuanto se trata de un ámbito diverso y disperso.

### **1.5.- ORDENACIÓN Y REGULACIÓN ACTUAL.**

El art. 3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Petrer dedicado a las Zonas de Ordenación Urbanística regula, en su apartado 1, que *“1. Mediante esta división, este Plan General, determina la asignación básica de usos urbanísticos y de las condiciones de su implantación...”*, que se hace *“b) De forma detallada, para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada.”*; y el apartado 4 del mismo artículo 3.4 añade que *“4. La asignación pormenorizada de usos y sus condiciones de implantación se determina conjuntamente mediante los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan y las Normas Urbanísticas, en especial las Particulares”*, normas que se contienen en el Título VI “Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística”, Capítulo 2 “De la Ordenación Pormenorizada”

En concreto el art. 6.21 contiene la ordenación pormenorizada de la Zona de Ordenación de Barrios.

#### **Art 6.21 De la zona Barrios (B.A.)**

##### **1.- Condiciones de parcelación:**

- \* Se mantendrá la parcelación existente a la fecha de exposición al público del Plan General.
- \* La parcela mínima para nuevas parcelaciones está en función de las tipologías establecidas en la ordenación pormenorizada.
  - Adosada residencial..... grado 4
  - Adosada industrial..... grado 4
  - Adosada dotacional ..... grado 4

##### **2.- Condiciones de volumen:**

- \* La tipología de la edificación y altura se especifican en planos.
- \* En el espacio libre trasero de parcela en tipología DR y MR se permite un planta baja una ocupación del 60%.
- \* La tipología residencial podrá transformarse a industrial con el cumplimiento de parcelación establecido.

### 3.- Condiciones de uso:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
<b>in.2:</b> Transf. Manufacturera	3 4	b b,d	
<b>in.3:</b> Almacenes	3	b,d	
<b>in.4:</b> Talleres de reparación	4	b,d	
<b>ga.1:</b> Garaje aparcamiento	----	b,f	
<b>re.:</b> Usos residenciales	----	----	
<b>th.3, 5 y 6:</b> Cafés, teatro, concierto y cantantes Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías Pubs	4	b,d	
<b>th. 1, 2 y 4:</b> Salas de fiesta con y sin cocina. Discotecas, salas de baile con o sin atracción	4	b	
<b>th7:</b> Hospedaje	----	b,d	
<b>tc:</b> Comercial	4	b,d	
<b>to:</b> Oficinas	----	b,c,d,e	
<b>te:</b> De relación	----	----	
<b>te.4</b> Cuartelillos	5	b,d	
<b>del:</b> Zonas verdes	----	----	
<b>dr:</b> Equip.deportivos-recreativos	----	----	
<b>edu 1 a 3 y 7:</b> Educación escolar/superior/religioso	----	----	
<b>asi:</b> Equip. asistencial	----	----	
<b>ad:</b> Servicios administrativos	----	----	
<b>is.2:</b> Agua,energía,gas, teléfonos	----	----	

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.**

Como se ha relatado en los antecedentes de la memoria informativa, con motivo de diversas consultas urbanísticas formuladas por interesados se ha puesto de manifiesto la existencia de una regulación que posibilita implantar en la zona de ordenación de Barrios el uso industrial de transformación manufacturera en Grado 4 en la planta baja de un edificio colectivo de viviendas -situación d)-, pero no esté permitido instalar el mismo uso en parte de un edificio que tiene un uso distinto al de vivienda –situación c)-.

Por tanto, para hacer coherente la regulación del Plan General, y facilitar la implantación de nuevas industrias en la población en una situación de crisis como la actual, parece razonable permitir el citado uso industrial en Grado 4 y situación c), siempre que el otro uso del edificio sea también industrial.

## **2.2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

El contenido de la modificación afecta, única y exclusivamente, al texto del apartado 3 del artículo 6.21 de la Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a las condiciones de uso de la zona de ordenación.

La modificación tendría el siguiente contenido:

Art. 6.21 De la zona de Barrios (BA)

...

3.- Condiciones de uso:

<b>Usos permitidos</b>	<b>Grado</b>	<b>Situación</b>	<b>Observaciones</b>
In.2 Transf. Manufacturera	3	b	
	4	b, d	
	4	c	Siempre que el otro uso sea industrial

### **2.3.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y A LAS DEUT.**

La modificación propuesta afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, por lo que se respetan tanto las Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT), como la ordenación estructural del Plan General.

### **2.4.- MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LA DOTACIONES PÚBLICAS.**

El art. 94.2 de la LUV exige garantizar el mantenimiento del equilibrio de las dotaciones públicas ante las modificaciones del planeamiento:

“2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.”

La presente modificación propuesta no afecta a contenidos que requieran medidas para mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando la red primaria o secundaria de dotaciones.

### **3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

Conforme al art. 94.1 de la LUV:

“Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan”

Y el art. 223 del ROGTU regula que:

“1. Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas...”

5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.”

La elaboración y tramitación de los planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalla, se regula en el art. 90 de la LUV:

“1. Cuando los Planes Parciales, de Reforma Interior y Estudios de Detalle sean promovidos, de oficio o a instancia de particulares, con motivo de una actuación integrada, se someterán al régimen establecido en esta Ley para la aprobación de los Programas.

2. Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales.”

Por tanto, la presente modificación puntual del Plan General se tramitará y aprobará según lo dispuesto en el citado art. 83.2.a) que dispone:

“2. El órgano competente de la Administración que promueva la redacción del Plan, concluida ésta, lo someterá simultáneamente a:

a) Información pública por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalitat y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación. No será preceptivo reiterar éste trámite en un mismo procedimiento cuando se introduzcan modificaciones, aunque fueran sustanciales, en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación provisional notifique ésta a los afectados por las modificaciones en las actuaciones.”

El procedimiento se continuará conforme a lo dispuesto en los artículos 84 y siguientes de la LUV.

El capítulo XI del Título II de la LUV regula la “Suspensión de licencias”.

En cuanto a la aprobación de Planes o Programas, el art. 91 de la LUV señala:

- “1. Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.
2. Cuando el Ayuntamiento considere oportuna la aprobación de un Plan Parcial o de Reforma Interior que modifique la ordenación estructural, lo aprobará provisionalmente y lo remitirá a la consellería competente en urbanismo, que resolverá sobre su aprobación definitiva de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 85”

En consecuencia, el acuerdo para disponer la exposición pública de la modificación es competencia del Pleno municipal, según el art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, modificado por el R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, que deberá adoptarse por mayoría absoluta del número legal de miembros, según el art. 47.2.II) de la citada Ley 7/1985, de 2 de abril.

Por tanto, el Pleno municipal someterá la presente documentación a información pública durante el plazo de mes, mediante anuncio publicado en el D.O.C.V. y en un periódico no oficial de amplia difusión en la localidad, solicitando los informes sectoriales pertinentes, que en el presente supuesto no se dan.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno resolverá sobre la aprobación definitiva, con introducción de las rectificaciones que estime pertinentes.

Adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, para su entrada en vigor, se procederá de conformidad con los artículos 104 y 107 de la LUV.

## **4.- DOCUMENTACIÓN**

Formal y documentalmente, la presente modificación afecta únicamente al art. 6.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General, cuyo texto rectificado se transcribe íntegramente a continuación.

**Art 6.21 De la zona Barrios (B.A.)**

**1.- Condiciones de parcelación:**

- \* Se mantendrá la parcelación existente a la fecha de exposición al público del Plan General.
- \* La parcela mínima para nuevas parcelaciones está en función de las tipologías establecidas en la ordenación pormenorizada.
  - Adosada residencial..... grado 4
  - Adosada industrial..... grado 4
  - Adosada dotacional ..... grado 4

**2.- Condiciones de volumen:**

- \* La tipología de la edificación y altura se especifican en planos.
- \* En el espacio libre trasero de parcela en tipología DR y MR se permite una planta baja una ocupación del 60%.
- \* La tipología residencial podrá transformarse a industrial con el cumplimiento de parcelación establecido.

**3.- Condiciones de uso:**

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
<b>in.2:</b> Transf. Manufacturera	3 4 4	b b,d c	Siempre que el otro uso sea industrial
<b>in.3:</b> Almacenes	3	B,d	
<b>in.4:</b> Talleres de reparación	4	b,d	
<b>ga.1:</b> Garaje aparcamiento	----	b,f	
<b>re.:</b> Usos residenciales	----	----	
<b>th.3, 5 y 6:</b> Cafés, teatro, concierto y cantantes Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías Pubs	4	b,d	
<b>th. 1, 2 y 4:</b> Salas de fiesta con y sin cocina.	4	b	

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
Discotecas, salas de baile con o sin atracción			
<b>th7:</b> Hospedaje	----	b,d	
<b>tc:</b> Comercial	4	b,d	
<b>to:</b> Oficinas	----	b,c,d,e	
<b>te:</b> De relación	----	----	
<b>te.4</b> Cuartelillos	5	b,d	
<b>del:</b> Zonas verdes	----	----	
<b>dr:</b> Equip.deportivos-recreativos	----	----	
<b>edu 1 a 3 y 7:</b> Educación escolar/superior/religioso	----	----	
<b>asi:</b> Equip. asistencial	----	----	
<b>ad:</b> Servicios administrativos	----	----	
<b>is.2:</b> Agua,energía,gas, teléfonos	----	----	

Como Plano de Información para identificar la Zona de Ordenación Barrios se acompaña el Plano n° 1, Hoja n° 2, “Zonas de Ordenación Urbanística-Red Primaria” del Plan General.

Petrer, febrero de 2011

EL DIRECTOR ÁREA URBANISMO  
(Arquitecto Municipal)

EL JEFE OFIC. JURÍDICA URBANISMO

Fdo.: Jesús Quesada Polo

Fdo.: Jesús Puentes Quiles

El Secretario General  
El precedente documento de la Modificación Puntual n° 21 del Plan General resulta adecuado en sus aspectos jurídicos

Fdo.: Frc. Javier Marcos Oyarzun.