

AYUNTAMIENTO DE PETRER

Urbanismo

S/ref.: 2021/1721B

N/ref.: IPU 2021/09

Solicitante: Ayuntamiento de Petrer.

Promotor: Leucanto Promociones Nazareth, S.L.U.

Instrumento Urbanístico: Plan Parcial Sector UZI 5. Los Pinos.

Trámite: Evaluación ambiental y territorial estratégica.

B) PLANTEAMIENTO:

El Ayuntamiento de Petrer ha solicitado de esta Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo informe sobre el proyecto del Plan Parcial UZI-5 “Los Pinos” que modifica la ordenación pormenorizada del Plan General de Petrer.

Según la documentación aportada, el ámbito del Plan Parcial, con una superficie de 23.008 m², es un suelo urbano cuyos desarrollos inicialmente previstos han devenido en obsoletos, al desaparece la antigua fábrica de calzado LUVI, demolida en 2012.

Según expresa el promotor: *Se trata de conseguir una zona de nueva centralidad con una importante zona verde de la red secundaria articuladora de una diversidad y confluencia de itinerarios peatonales, implantando a la vez criterios de planeamiento con perspectiva de género. Por otra parte, se pretende crear un área de actividad comercial, que ayude a revitalizar el comercio que dé servicio de proximidad no solo a la trama urbana que lo circunda sino que también al núcleo urbano tradicional situado más al este.*

La ordenación propuesta desglosa de forma indicativa la edificabilidad en tres manzanas: dos destinadas a uso residencial, con suelo libre privado en el interior de la parcela y una de uso terciario comercial.

Si bien el uso residencial es el predominante (7.762,71 m² t), se dedica a uso terciario exclusivo una manzana con una superficie de 4.991,91 m² con una edificabilidad de 5.991,91 m² t. La reserva de aparcamiento prevista en la zona de usos terciarios es de 1 plaza por cada 100 m².

El proyecto de urbanización hará una previsión de arbolado de 78 árboles por el uso residencial y 30 por el uso terciario previsto, además de incorporar una zona verde de 9277.96 m².

El Documento Inicial Estratégico alude a que al trámite que ahora se inicia, de consulta y DIE de la Modificación de la ordenación pormenorizada del UZI nº 5, no le es de aplicación el PATSECOVA, sin perjuicio de que en el momento de tramitación del Plan Parcial modificativo se deberá tener en cuenta si estuviese vigente.

C) INFORME:

A la vista de la documentación aportada, y a falta del detalle de las actividades que puedan instalarse en el citado sector, procede informar que la modificación propuesta se ajusta los criterios de ordenación urbanística contenidos en el artículo 33 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de Comercio de la Comunidad Valenciana, que establece:

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.*

En sentido similar la normativa del Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), aprobado por el citado Decreto 215/2020, en el artículo 33.1 dispone que: *En la valoración de las alternativas de localización de nuevos suelos que contemplen el predominio de uso terciario comercial, se deben considerar los siguientes criterios: (...) b) Favorecer la ocupación de espacios urbanos vacantes a través de operaciones de rehabilitación, reutilización y recuperación de espacios intersticiales, degradados, infrutilizados u obsoletos.*

Aunque el PATSECOVA entrará en vigor el 1 de septiembre de 2021, cabe tener en consideración algunos aspectos a estudiar en relación con los usos comerciales que se habilitan, en tanto que pueden condicionar la implantación de los futuros equipamientos.

Así, se debería incorporar a las futuras normas urbanísticas, aquellas exigencias derivadas de los artículos 38 a 41; especialmente en lo que se refiere a los estándares de aparcamiento y a los muelles y reservas para carga y descarga.

En consecuencia, sin perjuicio de atender a las consideraciones realizadas, se informa favorablemente la modificación del Plan Parcial del sector UZI-5 “Los Pinos”.

El presente informe no tiene carácter vinculante respecto a futuros proyectos de equipamientos comerciales que por sus dimensiones y/o características precisen autorización autonómica de acuerdo con la citada Ley 3/2011 o legislación que la sustituya y con el PATSECOVA.

Valencia,

El jefe del Servicio de Ordenación y Planificación del Comercio, Consumo y Artesanía

AJUNTAMENT DE PETRER.

Urbanisme

S/ref.: 2021/1721B

N/ref.: IPU 2021/09

Sol·licitant: Ajuntament de Petrer.

Promotor: Leucanto Promocions Nazareth, S.L.U.

Instrument Urbanístic: Pla Parcial Sector UZI 5. Los Pinos.

Tràmit: Avaluació ambiental i territorial estratègica.

B) PLANTEJAMENT:

L'Ajuntament de Petrer ha sol·licitat d'aquesta Direcció General de Comerç, Artesania i Consum informe sobre el projecte del Pla Parcial UZI-5 "Los Pinos" que modifica l'ordenació detallada del Pla General de Petrer.

Segons la documentació aportada, l'àmbit del Pla Parcial, amb una superfície de 23.008 m², és un sòl urbà els desenvolupaments del qual inicialment previstos han esdevingut en obsolets, al desapareix l'antiga fàbrica de calçat LUVI, demolida en 2012.

Segons expressa el promotor: *Es tracta d'aconseguir una zona de nova centralitat amb una important zona verda de la xarxa secundària articuladora d'una diversitat i confluència d'itineraris per als vianants, implantant alhora criteris de planejament amb perspectiva de gènere. D'altra banda, es pretén crear una àrea d'activitat comercial, que ajude a revitalitzar el comerç que done servei de proximitat no sols a la trama urbana que ho circumda sinó que també al nucli urbà tradicional situat més a l'est.*

L'ordenació proposada desglossa de manera indicativa l'edificabilitat en tres mançanes: dues destinades a ús residencial, amb sòl lliure privat a l'interior de la parcel·la i una d'ús terciari comercial.

Si bé l'ús residencial és el predominant (7.762,71 m² t), es dedica a ús terciari exclusiu una poma amb una superfície de 4.991,91 m² amb una edificabilitat de 5.991,91 m² t. La reserva d'aparcament prevista en la zona d'usos terciaris és d'1 plaça per cada 100 m².

El projecte d'urbanització farà una previsió d'arbratge de 78 arbres per l'ús residencial i 30 per l'ús terciari previst, a més d'incorporar una zona verda de 9277,96 m².

El Document Inicial Estratègic al·ludeix al fet que al tràmit que ara s'inicia, de consulta i DIE de la Modificació de l'ordenació detallada del UZI núm. 5, no li és aplicable el PATSECOVA, sense perjudici que en el moment de tramitació del Pla Parcial modificatiu s'haurà de tindre en compte si estiguera vigent.

C) INFORME:

A la vista de la documentació aportada, i mancant el detall de les activitats que puguen instal·lar-se en el citat sector, procedeix informar que la modificació proposada s'ajusta els criteris d'ordenació urbanística continguts en l'article 33 de la Llei 3/2011, de 23 de març, de Comerç de la Comunitat Valenciana, que estableix:

En la planificació urbanística del sòl destinat a usos comercials es consideraran els següents criteris:

- a) Procurar la seua localització preferent en trames urbanes consolidades i espais annexos i el seu desenvolupament al costat d'implantacions ja consolidades.*
- b) Evitar la proliferació de localitzacions comercials que siguen exteriors als nuclis urbans, afavorisquen processos d'extensió discontinua o produïsquen ocupacions disperses del sòl, sense que existisca una justificació raonada.*
- c) Fomentar el desenvolupament de dotacions comercials que satisfacen equilibradament les necessitats de la població resident actual o prevista, potenciant la proximitat i la mescla d'usos.*
- d) Impulsar la implantació d'usos comercials que puguen afavorir la requalificació i rehabilitació dels espais urbans.*
- e) Coadjuvar, amb les noves implantacions, a la descongestió d'entorns saturats, on una alta concentració d'usos terciaris produeix fenòmens d'aglomeració, deterioració mediambiental i urbanística.*
- f) Procurar la limitació del creixement de sòl comercial en zones industrials, excepte quan estiga justificada la seua implantació per la naturalesa de l'activitat comercial o siga complementària a l'activitat productiva.*

En sentit similar la normativa del Pla d'acció territorial sectorial del comerç de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), aprovat pel citat Decret 215/2020, en l'article 33.1 disposa que: *En la valoració de les alternatives de localització de nous sòls que contempen el predomini d'ús terciari comercial, s'han de considerar els següents criteris: (...) b) Afavorir l'ocupació d'espais urbans vacants a través d'operacions de rehabilitació, reutilització i recuperació d'espais intersticials, degradats, infrautilitzats u obsolets.*

Encara que el PATSECOVA entrarà en vigor l'1 de setembre de 2021, cal tindre en consideració alguns aspectes a estudiar en relació amb els usos comercials que s'habiliten, en tant que poden condicionar la implantació dels futurs equipaments.

Així, s'hauria d'incorporar a les futures normes urbanístiques, aquelles exigències derivades dels articles 38 a 41; especialment pel que fa als estàndards d'aparcament i als molls i reserves per a càrrega i descàrrega.

En conseqüència, sense perjudici d'atendre les consideracions realitzades, s'informa favorablement la modificació del Pla Parcial del sector UZI-5 "Los Pinos".

El present informe no té caràcter vinculant respecte a futurs projectes d'equipaments comercials que per les seues dimensions i/o característiques requerisquen autorització autonòmica d'acord amb la citada Llei 3/2011 o legislació que la substituïska i amb el PATSECOVA.

València,

El cap del Servei d'Ordenació i Planificació del Comerç, Consum i Artesania