

AYUNTAMIENTO DE PETRER
Urbanismo

A) FICHA TÉCNICA:

S/ref.: 4312/2021

N/ref.: IPU 2021/09. Bis.

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 un nuevo informe sobre el proyecto del Plan Parcial UZI-5 “Los Pinos” que modifica la ordenación pormenorizada del Plan General de Petrer; actualmente en trámite de información pública en virtud de la Resolución de Alcaldía de 15 de diciembre de 2021.

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 de un total de 14.953 m² en tres manzanas: dos destinadas a uso residencial, con suelo libre privado en el interior de la parcela y una de uso terciario comercial, vertebrando el área de actuación con una gran zona verde central de 9.277,96 m².

Si bien el uso residencial es el predominante (7.762,71 m²t), se dedica a uso terciario exclusivo una manzana con una superficie de 4.991,91 m² con una edificabilidad de 5.991,91 m²t.

El proyecto de urbanización hará una previsión de arbolado de 78 árboles por el uso residencial y 30 por el uso terciario previsto.

C) INFORME:

En fecha 9 de junio de 2021, esta Dirección General emitió informe sobre el presente proyecto en el que se expresaba en síntesis que:

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, (...)

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, infrautilizados 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 esta línea, el acuerdo municipal de aprobación del IATE del UZI- 5, de 30 de julio de 2021, entre sus condiciones incluye las siguientes:

Se deberá incorporar a las normas urbanísticas del plan parcial modificativo las exigencias derivadas de los artículos 38 a 41 del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana, especialmente en lo que se refiere a los estándares de aparcamiento y a los muelles y reservas de carga y descarga.

Consta en el expediente remitido ahora por el Ayuntamiento de Petrer que: *Asumiendo la recomendación de Comercio, en las Normas urbanísticas del Plan Parcial se incluye la regulación de dichos aspectos adecuada al PATSECOVA.*

Consecuentemente, las Normas Urbanísticas recogen dichas previsiones. Así el artículo 9 de las NN.UU., establece que:

Condiciones de edificación de la parcela terciario comercial. Además de las condiciones ya indicadas:

Será de aplicación a dicha parcela la normativa más restrictiva, entre las siguientes: - los artículos 38 a 41 del PATSECOVA, o normativa que los sustituya; - regulación del TRLOTUP; o - normativa del Plan General de Petrer.

Estimada oportuna y adecuada esta remisión normativa, con la que se dan por atendidas las consideraciones realizadas en el informe de 9 de junio de 2021; se informa favorablemente la modificación del Plan Parcial del sector UZI-5 “Los Pinos” en su redacción actual.

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.

València,

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

AJUNTAMENT DE PETRER
Urbanisme

A) FITXA TÈCNICA:

S/ref.: 4312/2021.

N/ref.: IPU 2021/09. Bis.

Sol·licitant: Ajuntament de Petrer.

Promotor: Leucanto Promociones Nazareth, SLU.

Instrument urbanístic: Pla parcial sector UZI 5 els Pins.

Tràmit: avaluació ambiental i territorial estratègica.

B) PLANTEJAMENT:

L'Ajuntament de Petrer ha sol·licitat d'aquesta Direcció General de Comerç, Artesania i Consum un nou informe sobre el projecte del Pla Parcial UZI-5 els Pins, que modifica l'ordenació detallada del Pla general de Petrer, actualment en tràmit d'informació pública en virtut de la Resolució d'Alcaldia de 15 de desembre de 2021.

Segons la documentació aportada, l'àmbit del pla parcial, amb una superfície de 23.008 m², és un sòl urbà el desenvolupament inicialment previst del qual ha esdevingut obsolet, en desaparèixer l'antiga fàbrica de calçat LUVI, demolida el 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 el circumda sinó també al nucli urbà tradicional situat més a l'est.*

L'ordenació proposada desglossa de manera indicativa l'edificabilitat d'un total de 14.953 m² en tres illes: dues destinades a ús residencial, amb sòl lliure privat a l'interior de la parcel·la, i una d'ús terciari comercial, vertebrant l'àrea d'actuació amb una gran zona verda central de 9.277,96 m².

Si bé l'ús residencial és el predominant (7.762,71 m²t), es dedica a ús terciari exclusiu una illa amb una superfície de 4.991,91 m² amb una edificabilitat de 5.991,91 m²t.

El projecte d'urbanització farà una previsió d'arbratge de 78 arbres per l'ús residencial i 30 per l'ús terciari previst.

C) INFORME:

En data 9 de juny de 2021, aquesta direcció general va emetre un informe sobre aquest projecte en el qual s'expressava en síntesi que:

Vista la documentació aportada, i atés que manca el detall de les activitats que puguen instal·lar-se en l'esmentat sector, és procedent informar que la modificació proposada s'ajusta als criteris d'ordenació urbanística continguts en l'article 33 de la Llei 3/2011, de 23 de març, de comerç de la Comunitat Valenciana, (...)

En sentit similar, la normativa del Pla d'acció territorial sectorial del comerç de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), aprovat per l'esmentat Decret 215/2020, en l'article 33.1 disposa que: En la valoració de les alternatives de localització de nous sòls que incloguen el predomini d'ús terciari comercial, s'han de considerar els criteris següents: (...) b) Afavorir l'ocupació d'espais urbans vacants a través d'operacions de rehabilitació, reutilització i recuperació d'espais intersticials, degradats, infrautilitzats o 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, ja que poden condicionar la implantació dels futurs equipaments.

Així, caldria 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 aquesta línia, l'acord municipal d'aprovació de l'IATE de l'UZI- 5, de 30 de juliol de 2021, entre les seues condicions inclou les següents:

Caldrà incorporar a les normes urbanístiques del pla parcial modificatiu les exigències derivades dels articles 38 a 41 del Decret 215/2020, de 29 de desembre, del Consell, d'aprovació del Pla d'acció territorial sectorial del comerç de la Comunitat Valenciana, especialment pel que fa als estàndards d'aparcament i als molls i reserves de càrrega i descàrrega

En l'expedient remés ara per l'Ajuntament de Petrer que: *Assumint la recomanació de Comerç, en les normes urbanístiques del pla parcial s'inclou la regulació d'aquests aspectes adequada al PATSECOVA.*

Per consegüent, les normes urbanístiques recullen aquestes previsions. Així, l'article 9 de les NN.UU., estableix que:

Condicions d'edificació de la parcel·la terciari comercial. A més de les condicions ja indicades:

Serà aplicable a aquesta parcel·la la normativa més restrictiva, entre les següents: - els articles 38 a 41 del PATSECOVA, o normativa que els substituïska, - o regulació del TRLOTUP, - o normativa del Pla general de Petrer.

Estimada oportuna i adequada aquesta remissió normativa amb la qual es consideren ateses les consideracions efectuades en l'informe de 9 de juny de 2021, s'emet informe favorable de la modificació del Pla parcial del sector UZI-5 els Pins en la seua redacció actual.

Aquest informe no té caràcter vinculant pel que fa a futurs projectes d'equipaments comercials que per les seues dimensions i/o característiques requerisquen autorització autonòmica d'acord amb l'esmentada Llei 3/2011 o legislació que la substituïska i amb el PATSECOVA.

València,

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