

**Expediente:** 895/2024

**Asunto:** Modificación Plan General de Ordenación Urbana - MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 41 PLAN GENERAL: SUPRIMIR USO OBLIGATORIO TERCARIO EN PLANTA BAJA EN EJES COMERCIALES

**Procedimiento:** Planeamiento General (Modificación)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 41  
DEL PLAN GENERAL DE PETRER  
(ALICANTE)**

**MAYO 2024**



## **INDICE**

### **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.2.- INICIATIVA, PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.
- 1.3.- ANTECEDENTES
- 1.4.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO
- 1.5.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO
  - 1.5.1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE
  - 1.5.2.- PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE
  - 1.5.3.- PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES Y AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
- 1.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

### **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.- JUSTIFICACIÓN DE DOTACIÓN MÍNIMA DE SUELO COMERCIAL
- 2.5.- IMPACTO DE GÉNERO
- 2.6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### **3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

### **4.- DOCUMENTACIÓN**



Abreviaturas:

- **TRLOTUP**: Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- **TRLSRU/15**: 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.
- **LEA**: Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- **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 modificar el uso obligatorio terciario en planta baja en determinadas calles del municipio que se definen como ejes comerciales, permitiendo también el uso residencial.

### **1.2.- INICIATIVA, PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.**

La presente Modificación Puntual del Plan General se formula por iniciativa municipal, con legitimación en el art. 44.6 de la TRLOTUP.

Y de conformidad con la letra a) del art. 48 de la TRLOTUP el órgano promotor público competente para la tramitación es el **AYUNTAMIENTO DE PETRER**.

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

### **1.3. - ANTECEDENTES.**

El Plan General vigente establece, con denominación de “ejes comerciales”, en las vías públicas Avda Madrid (entre C/Almería y Reina Sofía); Avda Elda (entre término municipal Elda y C/Joaquín Poveda); C/Gabriel Payá; C/País Valencia (entre C/Gabriel Payá y Plaza San Crispín); C/José Perseguer; C/Cánovas del Castillo; y C/ Leopoldo Pardines (entre Explanada y Plaza de España), la obligatoriedad en planta baja de los siguientes usos terciarios: superficies comerciales medias, complejos comerciales tamaño medio, pequeño comercio, oficinas, de relación, salas de fiesta con o sin cocina, cafés, teatro, concierto y cantantes, salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías, pubs y hospedaje.

Los usos terciarios del pequeño comercio, sin embargo, en los últimos años se ha visto deslocalizado en *pro* de las áreas comerciales de mayor tamaño. Por otro lado, el importante desarrollo de los sectores residenciales previstos en el Plan General de 1998, especialmente el UZE-5 “El Campet”, UZI-14 “La Canal” y UZI-15 “Balsa Perico” ha tenido como consecuencia que el comercio se desplace desde los ejes comerciales previstos en el PG, principalmente los de la zona más cercana al centro histórico, a nuevos viales en los que la demanda del uso comercial sí es importante, como pueden ser las calles y la plaza Unión de Festejos de la zona de El Campet, la Avenida Felipe V, la Avenida Oscár Esplá o la calle La Mancha, en los que se ha producido una fuerte implantación de usos terciarios. Todo ello ha provocado que gran parte de los locales en las plantas bajas de los edificios de los ejes comerciales no se destinen al uso terciario y se encuentren sin uso, cerrados y vacíos, tanto porque los comercios que existían se han ido cerrando paulatinamente a lo largo de los últimos años, como porque, salvo alguna excepción puntual, no se han abierto ni nuevos comercios ni actividades que sustituyan a las que han cerrado. Así, son innumerables las consultas de particulares



en la oficina de urbanismo que plantean la posibilidad de convertir los locales de las citadas plantas bajas en uso residencial. Todo ello, ha motivado estudiar la posibilidad de eliminar en la mayoría de los ejes comerciales antes definidos la obligatoriedad del uso terciario para permitir también el uso residencial.

#### **1.4. – CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO.**

El ámbito afectado por la presente modificación puntual pertenece al casco urbano de la población, tratándose de un suelo urbano, plenamente consolidado por la urbanización y la edificación, a salvo de algunos solares vacantes que pudieran estar pendientes de construcción. Por tanto, se trata de un suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados.

#### **1.5.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO.**

##### **1.5.1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.**

El Plan General vigente entró en vigor en el año 1998 y clasifica como urbano al suelo afectado por la presente modificación, que se sitúa en la Zona de Ordenación Urbanística de Ensanche (EN), y que afecta a las áreas de reparto UBO 2.1 “Centro” y UBO 2.2 “La Frontera” con unos aprovechamiento tipo de 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, respectivamente.

En cuanto a las Normas Urbanísticas, la Zona de Ordenación Ensanche se regula, específicamente, en los artículos 6.3 y 6.20, conteniendo el primero la ordenación estructural y el segundo la pormenorizada.

En lo que ahora interesa, el apartado h) de la letra A) “Condiciones generales” del artículo 6.3 referido a la ordenación estructural de la Zona de Ordenación Ensanche (EN), el Plan General contiene la siguiente regulación:

*“h) Se establecen los siguientes ejes comerciales, en donde es obligatorio en planta baja, el uso terciario: (tc1/ tc2/ tc3/ to/ te/ th1/th2/ th3/ th5/ th6/ th7) o dotacional:*

- \* *Avda Madrid, entre C/Almería y Reina Sofía.*
- \* *Avda Elda (entre término municipal Elda y C/Joaquín Poveda).*
- \* *C/Gabriel Payá.*
- \* *C/País Valencia entre C/Gabriel Payá y Plaza San Crispín.*
- \* *C/José Perseguer.*
- \* *C/Cánovas del Castillo.*
- \* *C/ Leopoldo Pardines (entre Explanada y Plaza de España).*

*Esta obligación será compensada por un coeficiente corrector del uso para el aprovechamiento tipo de 1,20 aplicable a la superficie construida de uso terciario obligatorio”*



Los usos terciarios a que se refiere el artículo anterior, se encuentran descritos en el artículo 4.2.1 de las NNUU del P.G. que establece la clasificación de actividades a partir de los usos globales, recogiendo como Usos Terciarios (t), entre otros, los siguientes:

**th .- HOSTELERÍA:**

th.1).- Salas de fiestas con cocina.

th.2).- Salas de fiestas sin cocina.

th.3).- Cafés, teatro, concierto y cantantes.

th.5).- Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías.

th.6).- Pubs.

th.7).- Hospedaje.

**tc.- COMERCIAL:**

tc.1).- Superficies comerciales medias

tc.2).- Complejos comerciales tamaño medio

tc.3).- Pequeño comercio

**to.- OFICINAS:**

to.1).- Bancos, oficinas al público.

to.2).- Servicios privados.

**te.- DE RELACIÓN:**

te.1).- Salas de bingo.

te.2).- Salones recreativos.

te.3).- Cines y teatros.

te.4).- Cuartelillos.

**1.5.2.- PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE.**

Ni la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, ni ningún planeamiento de naturaleza supramunicipal, ya sea territorial o sectorial, tienen incidencia en la modificación que se propone.

**1.5.3.- PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE LAS ADMINISTRACIONES Y AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

En cuanto a la afección por la cartografía temática publicada por la Consellería competente en territorio y urbanismo, y por legislación o planificación sectorial o territorial, no tiene incidencia atendiendo al objeto del presente documento.



### **1.6.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

De acuerdo con la letra c) del artículo 49.2 del TRLOTUP, mediante Decreto de Alcaldía n.º 1488, de fecha 6 de mayo de 2024, se ha resuelto “Emitir **Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la **Modificación Puntual nº 41 del Plan General de Petrer**, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que previamente a su aprobación definitiva se cumplan los condicionantes descritos a continuación, correspondiendo continuar la tramitación de la modificación de Plan conforme a su normativa sectorial:

1) Deberá atenderse a las determinaciones contenidas en el Informe de la Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo de 27 de febrero de 2024, dando respuesta justificada a las mismas”

El Informe de la Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo de 27 de febrero de 2024, desde la perspectiva de sus competencias, concluye que la modificación propuesta merece una valoración positiva y se ajusta a los criterios básicos de ordenación territorial del comercio contenidos en la vigente Ley 3/2011. No obstante, añade lo siguiente:

“...hay que tener en consideración lo dispuesto en la vigente normativa del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), aprobado por el Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell.

Particularmente y sin perjuicio de otros apartados, se ha de observar lo previsto en el artículo 34, “Dotación mínima de suelo comercial en sectores residenciales”:

“El punto 2 dispone que: “con carácter general, la reserva mínima de suelo para uso terciario comercial debe ser igual o superior a 4,5 metros por cada 100 metros cuadrados de techo residencial edificable o seis metros edificables por vivienda prevista. Al menos un cincuenta por ciento de la edificabilidad se debe desarrollar en la planta baja de edificios residenciales, garantizando la creación de comercio de proximidad en las nuevas tramas urbanas”.

Si bien cabe la posibilidad de exceptuar esta ratio de acuerdo con lo previsto en el punto 3: “Los estándares establecidos en el punto anterior pueden disminuirse de forma justificada en función del suelo y locales comerciales disponibles localizados en el entorno de la actuación y la dotación comercial global de la zona, siempre que pueda considerarse que se cumplen las condiciones para que esa dotación preexistente pueda considerarse de proximidad respecto al nuevo desarrollo urbano”.

Por lo tanto, si la reserva de suelo terciario no se ajusta al ratio indicado, la documentación correspondiente a la modificación de planeamiento deberá justificar la aplicación del punto 3 con mención expresa a la normativa del PATSECOVA y aludiendo a la dotación existente en las zonas residenciales desarrolladas con posterioridad a la aprobación del Plan General.



*Por otra parte, son de aplicación los criterios y estándares contenidos en el Título VI de dicha normativa “Criterios para el desarrollo de nuevo suelo para usos comerciales” y que también deberán exigirse a los proyectos de establecimientos comerciales que se instalen en esas zonas.*

*En consecuencia, las normas de la modificación propuesta deberá respetar los contenidos del PATSECOVA y trasladar a las mismas a las mismas los estándares que sean de aplicación o incorporar una remisión normativa a los mismos”.*

En la Memoria Justificativa se dará contestación al informe del D.G. de Comercio, Artesanía y Consumo.



## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



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

Como ya se ha indicado en los antecedentes de este documento a los que remitimos, la presente modificación viene motivada por:

1. El desplazamiento de los usos terciarios a las zonas residenciales de nuevo desarrollo tras la aprobación del Plan General de 1998, en los que sí existe demanda de locales comerciales en planta baja.
2. Una petición de un amplio sector de la población de destinar los locales en planta baja en los ejes comerciales a un uso residencial, ante la casi nula demanda para implantar usos terciarios.
3. Las paulatinas bajas de actividades terciarias causada en dichas calles en los últimos años, que no se ha visto sustituidas, provocando que los locales se encuentren durante años vacantes y sin uso.
4. La escasas altas de actividades causadas en dichas calles.

La siguiente tabla pone de manifiesto lo expuesto en los puntos 3 y 4 con datos desde el año 2010 hasta la actualidad:

Vía	ml	Nº altas	Nº bajas	diferencia
Avenida de Madrid	884	53	15	38
Avenida de Elda	572	31	7	24
C/Leopoldo Pardines	410	8	7	1
C/Gabriel Payá	238	5	4	1
C/Cánovas del Castillo	76	2	1	1
C/Pais Valencia	293	6	1	5
C/José Perseguer	86	1	5	-4
	2559	106	40	66

La situación evidencia la conveniencia y oportunidad de llevar a cabo actuaciones de políticas urbanísticas, sociales, económicas y de movilidad para mejorar la imagen con la ocupación de las plantas bajas con viviendas frente al desuso y abandono por falta de actividad terciaria, lo que, por otro lado, con el incremento poblacional puede ayudar a recuperar a medio-largo plazo la actividad terciaria de ciertas calles, lo que es posible ya que la modificación no sustituye el uso terciario por el residencial sino que hace posible que la propiedad opte entre ellos conforme la demanda haga más rentable uno u otro.

Aunque la modificación planteada pueda suponer un incremento del uso residencial previsto en el



Plan General vigente, el mismo debe considerarse compensado ya que en las zonas residenciales desarrolladas tras su aprobación, como pueden ser el UZE-5 “El Campet”, UZI-14 “La Canal” y UZI-15 “Balsa Perico”, la implantación del uso residencial en planta baja, siendo posible en estas zonas, no se ha dado al existir demanda de locales comerciales, más rentables económicamente, generando lo que podríamos denominar nuevos ejes comerciales, como son las calles y la plaza Unión de Festejos de la zona de El Campet, la Avenida Felipe V, la Avenida Oscár Esplá o la calle La Mancha.

Según el estudio realizado, en las vías de la Avenida de Madrid y Avenida de Elda se mantiene la implantación de actividades terciarias, mientras que en el resto de los ejes comerciales contemplados en el Plan General, que son los más cercanos al centro histórico de la población, los locales en planta baja no se destinan al uso terciario previsto en el planeamiento como obligatorio, lo que aconseja permitir el uso residencial.

En definitiva, la modificación planteada consiste en lo siguiente:

a) Suprimir la obligatoriedad del uso terciario en planta baja en los ejes comerciales más cercanos al centro histórico de la población (calles Gabriel Payá, Cánovas del Castillo, País Valencia, José Perseguer y Leopoldo Pardines). La intención es, además de posibilitar a ocupación de locales que llevan años vacíos, que si con esta posibilidad se logra un incremento de habitantes en el centro tal vez se consiga que en el futuro también sea atractivo el comercio.

b) Mantener como ejes comerciales las siguientes vías:

- Avenida de Elda (entre término municipal Elda y calle Joaquín Poveda), tal y como se contempla actualmente en el Plan General.

Se ha estudiado la posibilidad de liberar de la obligación de uso comercial el tramo de la Avenida de Elda a partir de la confluencia con la Avenida Felipe V y hacía el centro histórico, pero debido al desarrollo actual del Sector UZI-5 “Los Pinos”, con la implantación de un uso terciario de grandes dimensiones y de parcelas de uso residencial, se cree conveniente esperar a como responde la demanda ante el polo de atracción que puede suponer la actuación, por lo que se ha optado por mantenerlo.

- Avenida de Madrid (entre Avenida Reina Sofía y calle La Mancha), lo que supone, respecto a la regulación actual del Plan General, suprimir la obligatoriedad del uso terciario en el tramo de la Avenida de Madrid entre la calle La Mancha y la calle Almería, ya que se ha podido comprobar que los locales existentes en este tramo, especialmente en los bajos del edificio “Torpla”, llevan años sin utilizarse comercialmente por ser poco atractivos para este uso.

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



Se modifica, por tanto, la regulación del apartado h) de la letra A) del artículo 6.3 de las NNUU del P.G., proponiendo la siguiente redacción:

*“h) Se establecen los siguientes ejes comerciales, en donde es obligatorio en planta baja, el uso terciario: (tc1/ tc2/ tc3/ to/ te/ th1/th2/ th3/ th5/ th6/ th7) o dotacional:*

\* *Avda Madrid (entre Avenida Reinan Sofía y calle La Mancha).*

\* *Avda Elda (entre término municipal de Elda y C/Joaquín Poveda).*

*Esta obligación será compensada por un coeficiente corrector del uso para el aprovechamiento tipo de 1,20 aplicable a la superficie construida de uso terciario obligatorio”*

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

La modificación propuesta respeta las Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT) contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, y afecta a determinaciones de rango estructural ya que el artículo 6.3 de las NNUU del Plan General se encuentra en la Sección 1ª del Capítulo I del Título VI referido a la ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable de las normas particulares de zonas de ordenación urbanística, de conformidad con lo previsto en la letra d) del artículo 21.1 y artículo 27 del TRLOTUP.

Se estima, por tanto, de competencia autonómica su aprobación definitiva.

### **2.4.- JUSTIFICACIÓN DE DOTACIÓN MÍNIMA DE SUELO COMERCIAL.**

En el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica, la Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo emitió informe el 27 de febrero de 2024, que ha sido transcrito en el apartado 1.6 de la Memoria Informativa, y en el que, tras concluir, en el ámbito de sus competencias, que la modificación propuesta merece una valoración positiva y se ajusta a los criterios básicos de ordenación territorial del comercio contenidos en la vigente Ley 3/2011, realiza una serie de puntualizaciones que han de ser contempladas en el documento de modificación del planeamiento, y que son analizadas para dar respuesta justificada seguidamente.

En primer lugar, el informe de consellería indica que se ha de observar lo previsto en el artículo 34 “Dotación mínima de suelo comercial en sectores residenciales” del PATSECOVA. Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que el citado artículo 34 se ubica en el Título VI de la norma relativo a “*Criterios para el desarrollo de nuevo suelo para usos comerciales*” y el propio artículo 34 se refiere a la dotación mínima de suelo comercial en sectores residenciales, regulando el apartado 1 que “*1. Todos los sectores que contemplen usos residenciales, aún cuando estos no sean los dominantes, deben contar con un mínimo de edificabilidad para uso terciario comercial*”. Y el apartado 2 del artículo 34, que establece la reserva mínima aplicable, tiene como pretensión garantizar “*la creación de comercio de proximidad en las nuevas tramas urbanas*”. Si entendemos por sector, de conformidad con el



artículo 29 del TRLOTUP, los ámbitos de planificación urbanística delimitados en suelo urbanizable y urbano, para su posterior desarrollo pormenorizado mediante plan parcial y plan de reforma interior, respectivamente, el ámbito objeto de la presente modificación del Plan General no afecta a sector alguno al tratarse de un suelo urbano ordenado pormenorizadamente y consolidado por la edificación y la urbanización, que forma parte del entramado del casco urbano de la población. Por tanto, en cuanto a la determinación de la dotación mínima de suelo comercial, la modificación planteada no puede considerarse como ámbito el sector, por no afectar a ninguno de los previstos en el Plan General ni tratarse de la ordenación para el desarrollo de suelo sectorizado que dé lugar a nuevas tramas urbanas.

Si nos atenemos a la zonificación urbanística, concepto distinto al de sectorización, la propuesta planteada actúa sobre determinados viales/calles situados en la Zona de Ordenación Urbanística Ensanche (EN), en la que se delimitan dos áreas de reparto, UBO 2.1 "Centro" y UBO 2.2 "La Frontera", a los efectos de fijar los aprovechamientos tipo. Según la Memoria Justificativa del Plan General, el UBO 2.1 "Centro" tiene una superficie de suelo de destino privado de 151.979 m<sup>2</sup>s y un aprovechamiento objetivo de 242.406,51 m<sup>2</sup>; y el UBO 2.2 "La Frontera" una superficie de suelo de destino privado de 239.215 m<sup>2</sup>s y un aprovechamiento objetivo de 341.180,39 m<sup>2</sup>; y el artículo 6.20 de las Normas Urbanísticas regula para la Zona de Ordenación Ensanche el uso Comercial "tc" en "Grado" 2 (de superficie comprendida entre 1.200 y 2.500 m<sup>2</sup>) en "Situación" b (En edificio exclusivo), y "Grado" 3 (superficie hasta 1.200 m<sup>2</sup>) en "Situación" b (En edificio exclusivo) y 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). En consecuencia, el uso terciario comercial en la Zona de Ordenación Ensanche está previsto pueda instalarse en las plantas bajas de los edificios residenciales superando la ratio de 4,5 metros por cada 100 metros de techo residencial edificable, y, en todo caso, se da cumplimiento a la excepción prevista en el apartado 3 del artículo 34 del PATSECOVA ya que toda la Zona de Ordenación Ensanche se encuentra prácticamente consolidada por la edificación residencial con locales comerciales disponibles en las plantas bajas ofreciendo la posibilidad de instalar uso comercial de proximidad.

En cualquier caso, debemos poner de manifiesto el alcance real de la modificación, de acuerdo con los siguientes datos:

1º Ejes comerciales situados en el área de reparto UBO 2.2 "La Frontera":

- a) El eje comercial "Avda Elda (entre término municipal Elda y c/Joaquín Poveda)" tiene una longitud de 1.062,07 metros lineales y se mantiene en su integridad.
- b) El eje comercial "Avenida de Madrid, entre c/Almería y Avda Reina Sofía" tiene una longitud de 908,23 metros lineales y la modificación elimina el tramo entre calle Almería y calle La Mancha de 262,07 metros lineales, por lo que se mantiene en 646,16 metros lineales.



En este ámbito, por tanto, tan solo se ven afectados 262,07 metros lineales.

2º Los ejes comerciales situados en el área de reparto UBO 2.1 “Centro” se ven afectados en su integridad por la modificación, siendo su longitud la siguiente: c/Gabriel Paya 253,73 ml, c/ País Valencià (entre c/ Gabriel Payá y plaza San Crispín) 288,72 ml, c/ José Perseguer 86,52 ml, c/ Cánovas del Castillo 118,27 ml y c/ Leopoldo Pardines (entre Explanada y Plaza de España) 334,30 ml. Sin embargo, se trata de una pequeña parte de las calles del UBO 2.1 “Centro” que tiene un ámbito total de 353.689 m<sup>2</sup>, estando contemplado en todas sus vías el uso terciario comercial en planta baja. Además, todos estos ejes comerciales se encuentran incluidos en un círculo máximo de 340 metros del sector UZI-5 “Los Pinos” de uso residencial, actualmente en proceso de urbanización y desarrollo, cuyo Plan Parcial regula como uso terciario comercial una parcela de 4.991,91 m<sup>2</sup>s con edificabilidad de 5.991,91 m<sup>2</sup>t, además de que en plantas bajas de los edificios residenciales se permite el uso comercial, posibilitando un comercio de proximidad a las zonas afectadas por la presente modificación.

También debe tenerse en cuenta que la modificación propuesta no prohíbe el uso comercial sino que se limita a permitir el uso residencial como alternativa.

En segundo lugar, en cuanto a la aplicación de los criterios y estándares contenidos en el Título VI del PATSECOVA “*Criterios para el desarrollo de nuevo suelo para usos comerciales*” a los proyectos de establecimientos comerciales que se instalen en las zonas residenciales desarrolladas con posterioridad a la aprobación del Plan General, se trata de una exigencia que es de aplicación *ope legis* al tratarse de derecho necesario, sin que la presente modificación deba ir más allá de regular la concreta situación en que quedan los ejes comerciales objeto de la misma.

En definitiva, la modificación propuesta respeta los contenidos del PATSECOVA no vulnerando sus determinaciones.

### **2.5.- IMPACTO DE GÉNERO.**

El objeto de la presente modificación del Plan General, que tiene como finalidad última posibilitar el uso y ocupación de los locales en planta baja actualmente abandonados, no se dirige a ningún grupo en concreto, por lo que se considera que no tiene efectos en materia de igualdad entre personas, y no tiene incidencia en indicadores de género cualitativos o cuantitativos respecto de la situación y posición de mujeres y hombres en la actuación.

### **2.6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El apartado 4 del artículo 22 del TRLSRU/15 regula incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, y el apartado 5 del mismo artículo requiere la elaboración de una Memoria



de Viabilidad Económica para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

El artículo 30 del TRLOTUP contempla como contenidos económicos del plan general estructural aquellos que han de ponderar la viabilidad y sostenibilidad económica, lo que se reitera en el artículo 34 relativo a la documentación del plan general estructural.

No obstante, el artículo 14.4 del TRLOTUP establece que *“4. El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley”*.

Dado el objeto de la presente modificación del Plan General no se considera necesario la redacción ni de la Memoria de Sostenibilidad Económica ni la Memoria de Viabilidad Económica, por cuanto:

- a) El destinar los locales en planta baja de los edificios existentes a uso terciario o residencial en las vías que dejan de calificarse como ejes comerciales tiene un nulo impacto en las haciendas públicas, más allá de la valoración que a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles pueda darse al inmueble según el uso implantado.
- b) En cuanto a la viabilidad económica, es una cuestión de capacidad económica del propietario/promotor de destinar el local al uso terciario o residencial que considere oportuno de acuerdo con la demanda que en cada momento y zona pueda darse.



### 3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN



Una vez aprobado el informe de evaluación ambiental y territorial estratégica, que concluye que se ha de someter al procedimiento simplificado, para la tramitación del instrumento de planeamiento, se han de tener en cuenta las normas que sobre publicidad y eficacia se contienen en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU/15), que remite en gran medida a la legislación urbanística aplicable, competencia de la Comunidad Autónoma.

El artículo 51 de la TRLOTUP regula las actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento, en concreto de la elaboración del borrador del plan, y que consiste en una consulta pública a través del portal web por espacio de veinte días, que en el presente supuesto no es necesario efectuar al tratarse de una modificación puntual que regula un aspecto parcial del plan que se modifica.

El art. 67 de la TRLOTUP establece que *“1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica”*

Según el informe de evaluación ambiental y territorial estratégica, el presente instrumento de planeamiento se ha de tramitar por el procedimiento simplificado, que es el previsto en el Capítulo III del Título III de la TRLOTUP, en concreto para este supuesto el contenido en el artículo 61, que establece en su apartado 1 que 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 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.*

*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 seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. 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.”*

El artículo 55.2 del TRLOTUP al que remite la letra a) antes transcrita regula que *“Como mínimo, será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicar anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos mencionados en el apartado anterior. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta...”*.

El apartado 3 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen



Local regula que *“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”*.

El procedimiento se continuará conforme a lo dispuesto en el propio artículo 61 del TRLOTUP.

En cuanto a la “Suspensión de licencias” se ha de estar a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 del TRLOTUP.

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, que deberá adoptarse por mayoría absoluta del número legal de miembros, según el art. 47.2.11) 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 cuarenta y cinco días, mediante anuncio publicado en el D.O.G.V. y en prensa escrita de gran difusión, indicando la dirección electrónica para su consulta, y solicitando los informes sectoriales pertinentes de las Administraciones públicas con competencias que puedan verse afectadas, que se entiende son las mismas a las que se solicitó informe durante el proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica, aún cuando el documento de modificación coincide en su contenido con el ya informado en dicho proceso. En cuanto a las entidades suministradoras de servicios públicos urbanos no procede formular consultas al no resultar aquellos afectados por la modificación propuesta. Asimismo, el acuerdo dispondrá la suspensión del otorgamiento de licencias que tengan que ver con la materia y ámbitos objeto de la modificación, salvo para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno resolverá sobre la aprobación provisional, con introducción de las rectificaciones que estime pertinentes, y lo remitirá a la consellería competente en territorio y urbanismo interesando su aprobación definitiva, al afectar la modificación a la ordenación estructural.

Adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, para su entrada en vigor, se procederá de conformidad con el apartado 2 del artículo 61 del TRLOTUP.



#### 4.- DOCUMENTACIÓN



Formal y documentalmente, la presente modificación afecta únicamente al apartado h) de la letra A) del artículo 6.3. de las NNUU del P.G.

## DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

I.- Redacción vigente de la letra A) del artículo 6.3 de las NNUU:

### **Art 6.3 De la zona Ensanche (E.N.)**

#### **A) Condiciones generales**

a) *Ámbito delimitado en planos. Se podrán delimitar sectores que no alterando los delimitados, afecten a 6 manzanas como mínimo.*

b) *Objetivos de los P.R.I.: Aumento de las dotaciones públicas o privadas, modificación de los usos limitados y/o creación o ampliación de ejes comerciales y supresión o ampliación de los usos industriales obligatorios, así como de áreas de aparcamientos, disminución de densidades de viviendas. Modificar la Ordenación Pormenorizada establecida, cumpliendo las condiciones de la Ordenación Estructural.*

c) *Los P.R.I., de sectores no delimitados específicamente en planos de Ordenación Estructural, no podrán eliminar la red viaria (secundaria) existente.*

d) *La zona comprende subzonas delimitadas en planos, con Ordenación Estructural específica que se detalla en el apartado B).*

e) *La tipología será adosada delantera o cerrada principalmente. Podrán admitirse otras tipologías cuando:*

\* *Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.*

\* *Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales o ambientales debe protegerse.*

f) *No deberá superarse la densidad de 65 viv/ Ha.*

g) *Uso característico residencial, con tolerancia de usos terciarios e industriales que establezca la ordenación pormenorizada. El uso industrial obligatorio será compensado por un coeficiente corrector del uso para el aprovechamiento tipo de 1,10.*

h) *Se establecen los siguientes ejes comerciales, en donde es obligatorio en planta baja, el uso terciario: (tc1/ tc2/ tc3/ to/ te/ th1/th2/ th3/ th5/ th6/ th7) o dotacional :*

\* *Avda Madrid, entre C/Almería y Reina Sofía.*

\* *Avda Elda (entre término municipal Elda y C/Joaquín Poveda).*



- \* C/Gabriel Payá.
- \* C/País Valencia entre C/Gabriel Payá y Plaza San Crispín.
- \* C/José Perseguer.
- \* Cánovas del Castillo.
- \* C/ Leopoldo Pardines (entre Explanada y Plaza de España).

*Esta obligación será compensada por un coeficiente corrector del uso para el aprovechamiento tipo de 1,20 aplicable a la superficie construida de uso terciario obligatorio.*

*i) En un radio de 300 metros desde los Mercados Municipales, se prohíbe el uso comercial alimentario de grado 3 o de superior superficie.*

## II.- Plano N.º 1 Hoja 2 “Ordenación estructural: zonas de ordenación urbanística-red primaria”





## DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN:

La redacción de la letra A) del artículo 6.3. de las NNUU del P.G., en concreto la letra h), queda como sigue:

### **Art 6.3 De la zona Ensanche (E.N.)**

#### **A) Condiciones generales**

- a) *Ámbito delimitado en planos. Se podrán delimitar sectores que no alterando los delimitados, afecten a 6 manzanas como mínimo.*
- b) *Objetivos de los P.R.I.: Aumento de las dotaciones públicas o privadas, modificación de los usos limitados y/o creación o ampliación de ejes comerciales y supresión o ampliación de los usos industriales obligatorios, así como de áreas de aparcamientos, disminución de densidades de viviendas. Modificar la Ordenación Pormenorizada establecida, cumpliendo las condiciones de la Ordenación Estructural.*
- c) *Los P.R.I., de sectores no delimitados específicamente en planos de Ordenación Estructural, no podrán eliminar la red viaria (secundaria) existente.*
- d) *La zona comprende subzonas delimitadas en planos, con Ordenación Estructural específica que se detalla en el apartado B).*
- e) *La tipología será adosada delantera o cerrada principalmente. Podrán admitirse otras tipologías cuando:*
- \* *Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.*
  - \* *Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales o ambientales debe protegerse.*
- f) *No deberá superarse la densidad de 65 viv/ Ha.*
- g) *Uso característico residencial, con tolerancia de usos terciarios e industriales que establezca la ordenación pormenorizada. El uso industrial obligatorio será compensado por un coeficiente corrector del uso para el aprovechamiento tipo de 1,10.*
- h) *Se establecen los siguientes ejes comerciales, en donde es obligatorio en planta baja, el uso terciario: (tc1/ tc2/ tc3/ to/ te/ th1/th2/ th3/ th5/ th6/ th7) o dotacional:*
- \* *Avda Madrid (entre Avenida Reina Sofía y calle La Mancha).*
  - \* *Avda Elda (entre término municipal de Elda y C/Joaquín Poveda).*
- Esta obligación será compensada por un coeficiente corrector del uso para el aprovechamiento tipo de 1,20 aplicable a la superficie construida de uso terciario obligatorio*
- i) *En un radio de 300 metros desde los Mercados Municipales, se prohíbe el uso comercial alimentario de grado 3 o de superior superficie.*



**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

