



PROPUESTA TÉCNICA

31ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

Redacción:
Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

JULIO 2014

DILIGENCIA: Haciendo constar que el presente Proyecto
que consta de 12 folios debidamente sellado y numerados,
ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR AYTO. PLENO
de 26 NOV. 2014 a 05 DIC. 2014



José Manuel Baeza Menchón



PROPUESTA TÉCNICA

31ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del PGMO 1990

Í N D I C E

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

ANEJO I. Texto íntegro del articulado modificado NNUU y RUP



PROPUESTA TÉCNICA

31ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del PGMO 1990

M E M O R I A

01 MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El vigente Plan General Municipal de Ordenación aprobado en 1990 por sendos acuerdos de la CTU de 5.4.90 y 26.9.90, ha sido objeto posteriormente de diversas modificaciones, bien de carácter puntual (afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (afectan a un aspecto concreto pero de carácter general, usualmente normativo). Ninguna de estas modificaciones de forma individualizada, o la acumulación de todas ellas, han supuesto alteración alguna del modelo urbano global y de la estrategia general de desarrollo en que se sustenta el Plan.

La última modificación aprobada ha sido la MP nº 30, por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de septiembre de 2012.



1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

La actual coyuntura económica requiere adoptar cuantas medidas puedan contribuir, directa o indirectamente, a favorecer la recuperación de los sectores productivos, la creación de empleo y el dinamismo de nuestra economía. El Ayuntamiento es consciente que ha de promover cuántas iniciativas sean posibles en esta dirección.

Con este fin, la presente propuesta incluye un conjunto de modificaciones puntuales de Plan General dirigidas, fundamentalmente, por un lado, a facilitar la implantación de actividades productivas que potencien la promoción de la actividad turística, por otro, a dar cabida a una regulación de usos adecuada que facilite y legitime la puesta en marcha de actividades profesionales propias de estos últimos años de avances en innovación y nuevas tecnologías y en último término, se pretende una actualización a la normativa vigente en materia de comercio de la Comunitat Valenciana. Se completa la propuesta con una adecuación/rectificación de los usos compatibles en Casco Tradicional a fin de evitar una inadecuada conurbación entre el uso residencial y el industrial.

Cabe reseñar que el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig ha solicitado la declaración de 'Municipio de Interés Turístico de la Comunitat Valenciana' en el supuesto de Destino de Atracción Turística, al cumplir con los requisitos planteados por la Ley de Turismo de la Comunidad Valenciana, Ley 3/98, de 21 de mayo, que establece las condiciones y el procedimiento para la obtención de esta declaración. Con este propósito se propone ampliar la compatibilidad urbanística, incrementando las actuales posibilidades de implantación de alojamientos hoteleros en el municipio.

En los últimos años han surgido nuevas iniciativas empresariales, promovidas en su mayoría por emprendedores, cuya pequeña infraestructura y mínimas necesidades de espacio hacen que acaben compartiendo hábitat en la propia vivienda. Se trata de adaptarse a las nuevas formas de trabajo hacia las que evoluciona la sociedad que actualmente no encuentran cabida entre la compatibilidad de usos del Plan General. Por ello es preciso, a nivel normativo, la actualización del concepto de despachos profesionales con la doble intención de dar cobertura normativa a estas iniciativas y la de permitir la normalización de actividades encubiertas, lo cual, finalmente, ha de converger en la creación de empleo.

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación planteada no comprende ámbito físico concreto alguno. Su alcance es general ya que se trata de la modificación de parte del articulado de las Normas Urbanísticas y de la Reglamentación Urbanística Particular del PGMO de 1990.



02 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Para llevar a cabo los objetivos planteados se formulan las siguientes propuestas técnicas que se concretan en la rectificación puntual de los siguientes artículos de Plan:

- Normas Urbanísticas (NNUU)
 - Artículo 111.4
 - Artículo 115.2.c y 115.9

- Reglamentación Urbanística Particular (RUP).
 - Artículo 5.b.4
 - Artículo 28.c
 - Artículo 46

A). Modificar la actual redacción del artículo 111.4 de las Normas Urbanísticas (NNUU).

Art. 111.4 /NNUU: "Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y los talleres artesanos o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no se a superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local."

Consideraciones

Tradicionalmente los despachos profesionales se han instalado en muchos casos incorporados al propio domicilio del titular, esto es, el despacho se integra con los usos residenciales (esta es la regulación básica que tiene el Plan en sus normas generales sobre usos Artículo 111.4 NN.UU). No obstante, las nuevas tecnologías e iniciativas propias de emprendedores, han propiciado la aparición en los últimos años de oficios no vinculados estrictamente a una determinada categoría profesional, también compatibles con el uso vividero, demandando la misma compatibilidad que los primeros respecto al uso residencial. Mientras todas estas actividades se mantengan con parámetros de superficie y complejidad de instalaciones contenidos, la compatibilidad con los usos residenciales de su entorno más inmediato es posible, y, aún más, su presencia los "alinea" y favorece, pero más allá de ciertos umbrales los deteriora. En este sentido cabe adaptar y completar la regulación actual del Plan a fin de evitar pervertir el uso principal residencial.

Propuesta

Se plantea sustituir la actual redacción del artículo 111.4 de las Normas Urbanísticas (NNUU) por el siguiente texto:

Art. 111.4 /NNUU: "Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y pequeños talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que:



- 1º La superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local, ni a 50 m².
- 2º La potencia vinculada a la actividad no podrá exceder de 1'5 Kw.
- 3º Las características de la actividad por su escasa o nula incidencia permiten remitirse al régimen de intervención administrativa ambiental vigente, sin necesidad de previo acto administrativo habilitante.

Se entiende como "despacho o consulta profesional" aquel englobado en el uso básico de oficina, donde se ejercen actividades profesionales realizadas a partir del manejo y transmisión de información (administrativas, técnicas, financieras, de la información, consultorios profesionales sanitarios, etc), e igualmente las realizadas a través de tecnologías y medios de comunicación on line."

Se entienden por actividades artesanales o de reparación aquellas profesiones relacionadas con las artes y oficios sin transformación de productos.

B). Modificar la actual redacción de los apartados 2.c) y 9 del art 115 /Normas Urbanísticas (NNUU).

Art. 115. 2c /NNUU: "Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie destinada a la venta, entendiendo como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 250 m² si se trata de predominantemente de productos alimentarios, o de 500 m² si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local."

Art. 115. 9 /NNUU: "Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a 250 m² si consiste en productos alimentarios o de 500 m² si no lo son, la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m² en el primero de los casos, y de 1 plaza por cada 50 m² en el segundo de ellos.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 50 m."

Consideraciones

El vigente Plan General define el gran establecimiento comercial, en contraposición a los pequeños y medianos, y es restrictivo en cuanto a las posibilidades de ubicación de éstos, limitando a aquellos emplazamientos que el planeamiento autorice expresamente, lo que se traduce en:

- Los directamente autorizados: Casco Tradicional, grado 2, nivel b (CT2b).
- Los previstos en los planes de desarrollos: Centro comercial Almazara, etc.

Esta regulación era congruente en el momento de redacción del Plan, pero desde entonces, debido a la evolución de las formas comerciales, la normativa autonómica ha ido, en sucesivas normas, aumentando esas superficies y, en el momento actual tras la Ley autonómica 3/2011 s/comercio de la CV, la superficie umbral del espacio de venta que define el gran



establecimiento comercial se ha establecido en 2.500 m², sin distinción relativa al tipo de mercancía.

El desarrollo urbanístico y socioeconómico de San Vicente ha logrado consolidar el objetivo de estructura comercial que previó el Plan por lo que mantener, sin atender a la normativa autonómica, la condición restrictiva que imposibilita la construcción de establecimientos comerciales de superficie superior a 250/500 m², sin más, presenta hoy más desventajas que lo contrario, pues limita la libertad de establecimiento sin que quepa anteponer un criterio claro que lo justifique. Consecuentemente con esta regulación, resulta preciso armonizar la dotación de aparcamientos que el Plan prevé según los tamaños de comercio.

Propuesta

Se plantea sustituir la actual redacción de los apartados 2.c) y 9 del art 115 /Normas Urbanísticas (NNUU) por el siguiente texto:

Art. 115. 2c /NNUU: "Por su tamaño: pequeños y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie útil destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 2500 m²)."

Art. 115. 9 /NNUU: "Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos alimentarios la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m².

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 50 m."

C). Modificar la actual redacción del apartado 4 del art 5.b /Ordenanza Casco Tradicional de la Reglamentación Urbanística Particular/R.U.P.

Art 5.b.4 /RUP: "Son usos compatibles el industrial (excepto producción), el dotacional y terciario en planta baja, entreplanta, primer piso y edificio exclusivo".

Consideraciones

Cabe valorar de error material de Plan General un aspecto de la regulación de usos en Casco Tradicional en el ámbito de los ejes comerciales (cuyo trazado siguen los viarios de C/ Alicante-Avda. Ancha de Castelar, y Avda. de la Libertad): la compatibilidad del uso industrial en la primera planta piso. El alto grado de ocupación residencial existente en éstos aconseja eliminar ésta compatibilidad y evitar posibles conflictos y conurbaciones entre usos, limitando así al nivel de entreplanta la posible implantación de un uso no residencial.

Propuesta

Sustituir la actual redacción del apartado 4 del art 5.b de la Reglamentación Urbanística Particular (R.U.P.) por:



Art 5.b.4 /RUP: "Son usos compatibles el industrial (excepto producción) en planta baja, y el dotacional y terciario en planta baja, entreplanta, y edificio exclusivo."

D). Modificar la actual redacción del apartado c del art 28 /Ordenanza Unifamiliar Planificada de la Reglamentación Urbanística Particular/R.U.P.

Modificar la actual redacción del apartado c del art 28 /Ordenanza Unifamiliar Planificación de la Reglamentación Urbanística Particular (R.U.P.)

Art. 28.c /RUP: "En todos los casos se admite el uso dotacional y el infraestructural en parcela exclusiva".

Consideraciones

El Plan General establece una clara compatibilidad de uso para el alojamiento temporal en el ámbito del núcleo urbano, siendo menos uniforme el criterio que aplica al resto del suelo urbano disperso, en tanto permite éste en zonas calificadas de unifamiliar espontánea y lo omite en las de unifamiliar planificada.

Toda vez que las zonas calificadas como unifamiliar planificada suponen más del 33% del total del suelo urbano residencial del término, resulta necesario reparar esta "ausencia normativa" pues lo contrario supone un claro déficit tanto en el cómputo de territorio como en su distribución territorial susceptible de atender una demanda hotelera.

Propuesta

Sustituir la actual redacción del apartado c del art 28 de la Reglamentación Urbanística Particular (R.U.P.) por:

Art. 28.c /RUP: "En todos los casos se admite el uso dotacional, el infraestructural y el alojamiento temporal en parcela exclusiva".

E). Modificar la actual redacción del art 46 de la Reglamentación Urbanística Particular/R.U.P.

Art. 46 /RUP: "El uso característico de la edificación es el terciario comercial, excepto grandes establecimientos, admitiéndose como compatibles:

- a) El terciario en su modalidad de oficinas,
- b) El residencial ligado a una instalación comercial, en el caso de vivienda, y en su modalidad de residencia comunitaria en parcela y edificio exclusivo.
- c) El dotacional en parcela y edificio exclusivo."

Consideraciones

El diseño que previó el Plan General para la ordenanza "terciario en línea", en los años de desarrollo del Plan, ha cumplido su objetivo en cuanto la renovación de la edificación sin embargo, existen otras determinaciones que han quedado sin sentido permaneciendo en la normativa como restricciones o limitaciones carentes ahora de sentido. En el momento actual se hace preciso potenciar en mayor grado las posibilidades de los enclaves comerciales para que resulten soportes eficaces a las iniciativas empresariales



o profesionales, por lo que se entiende necesario, en su ámbito de aplicación, ampliar la compatibilidad urbanística a cualquier uso terciario y no limitarlo exclusivamente al uso comercial, de manera que favorezca al mismo tiempo la promoción turística del municipio como la creación de empleo.

Propuesta

Sustituir la actual redacción del art 46 de la Reglamentación Urbanística Particular (R.U.P.) por:

Art. 46 /RUP: "El uso característico de la edificación es el terciario, excepto grandes establecimientos, admitiéndose como compatibles:

- a) *El residencial ligado a una instalación comercial, en el caso de vivienda, y en su modalidad de residencia comunitaria en parcela y edificio exclusivo.*
- b) *El dotacional en parcela y edificio exclusivo."*

2.2. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS

El Artículo 94 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana (LUV), establece en su apartado 1 que las modificaciones de los planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan. En este caso, al tratarse de una modificación puntual del Plan General vigente, se atenderá a lo estipulado en los Artículos 83 y siguientes de la citada Ley.

La modificación propuesta:

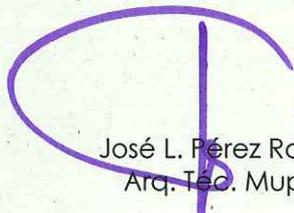
- No afecta a zonas verdes ni a suelos dotacionales de ningún tipo.
- No supone aumento alguno de edificabilidad, por lo que mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración en la clasificación del suelo.

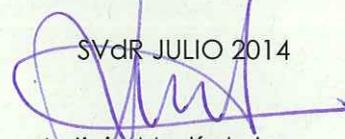
Se estima la no necesidad de someter la modificación planteada al procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) previsto en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, por tratarse de una modificación de carácter menor y no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

No se precisa de Estudio de Integración Paisajística puesto que no se trata de una modificación que tenga por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.

Se trata de una modificación de planeamiento que no produce impacto alguno en las Haciendas Públicas por lo que no se considera necesario el Informe de Sostenibilidad Económica regulado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

La modificación propuesta reviste carácter de ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural y resultando coherente con la misma, por lo que en base a los Artículos 37 y 57 de la LUV, es competencia municipal su aprobación definitiva.


José L. Pérez Rojo
Arq. Tec. Mupal.

SVdR JULIO 2014

Leticia Martín Lobo
Arquitecto Mupal.



PROPUESTA TÉCNICA

31ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del PGMO 1990

A N E J O I



ANEJO I Texto íntegro del articulado modificado NNUU y RUP

Artículo 111.4 de las NNUU:

"Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y pequeños talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que:

- 1º La superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local, ni a 50 m².
- 2º La potencia vinculada a la actividad no podrá exceder de 1'5 Kw.
- 3º Las características de la actividad por su escasa o nula incidencia permiten remitirse al régimen de intervención administrativa ambiental vigente, sin necesidad de previo acto administrativo habilitante.

Se entiende como "despacho o consulta profesional" aquel englobado en el uso básico de oficina, donde se ejercen actividades profesionales realizadas a partir del manejo y transmisión de información (administrativas, técnicas, financieras, de la información, consultorios profesionales sanitarios, etc), e igualmente las realizadas a través de tecnologías y medios de comunicación on line."

Se entienden por actividades artesanales o de reparación aquellas profesiones relacionadas con las artes y oficios sin transformación de productos.

Artículo 115. 2c de las NNUU:

"Por su tamaño: pequeños y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie útil destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 2500 m²)."

Artículo 115. 9 de las NNUU:

"Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos alimentarios la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m².

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 50 m."

Apartado 4 del Artículo 5.b de la R.U.P.:

"Son usos compatibles el industrial (excepto producción) en planta baja, y el dotacional y terciario en planta baja, entreplanta, y edificio exclusivo."

Apartado c del Artículo 28 de la R.U.P.:

"En todos los casos se admite el uso dotacional, el infraestructural y el alojamiento temporal en parcela exclusiva".



Artículo 46 de la R.U.P.:

"El uso característico de la edificación es el terciario, excepto grandes establecimientos, admitiéndose como compatibles:

- a) *El residencial ligado a una instalación comercial, en el caso de vivienda, y en su modalidad de residencia comunitaria en parcela y edificio exclusivo.*
- b) *El dotacional en parcela y edificio exclusivo."*