

PROPUESTA TÉCNICA

35ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

- **35ªA.** Modificación del articulado de las NNUU (Normas Urbanísticas) relativas a la regulación de los puntos de venta de carburantes.
- **35ªB.** Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) en cuanto a la regulación de los usos de la edificación para las zonas calificadas como Unifamiliar Planificada (en nivel a y b) y Ordenación Específica (en nivel a y b).

Redacción:

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

ABRIL 2019

PROPUESTA TÉCNICA

35ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del
PGMO 1990

ÍNDICE GENERAL

- INTRODUCCIÓN
- **35ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990.**
 - **35ªA.** Modificación del articulado de las NNUU (Normas Urbanísticas) relativas a la regulación de los puntos de venta de carburantes.
 - **35ªB.** Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) en cuanto a la regulación de los usos de la edificación para las zonas calificadas como Unifamiliar Planificada (en nivel a y b) y Ordenación Específica (en nivel a y b).

NOTA: Cada modificación contiene su propio índice.

PROPUESTA TÉCNICA

35ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del
PGMO 1990

INTRODUCCIÓN

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 (que afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (que 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.

El PGMO 1990 constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

1. MEMORIA, y sus anejos:
 - Anejo 1. Información Urbanística
 - Anejo 2. Avance
 - Anejo 3. Gestión del Suelo Urbano: Fichero de las Unidades de Actuación
2. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - Plano de Calificación Global del Suelo: PO/CGS
 - Plano de Régimen y Gestión del Suelo: PO/RGS
 - Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano: PO/CPSU
 - Plano de Alineaciones: PO/ASU
 - Plano de Esquemas de Servicios: PO/ES
3. NORMAS URBANÍSTICAS (NN,UU)
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR (RUP)
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La última modificación aprobada ha sido la MP nº 33 mediante acuerdo de la CTU en sesión celebrada el 13 de febrero de 2017, encontrándose en tramitación la modificación puntual 34 y la 36.

La presente Propuesta Técnica se redacta con objeto de dar solución a varias necesidades del municipio de SVdR:

- Por un lado, la **modificación 35ªA** pretende la introducción en la normativa del PGMO de una regulación urbanística más precisa relativa a la implantación del uso de estaciones de suministro en el municipio para dar respuesta tanto a las necesidades de ordenación territorial municipal como a las preocupaciones de la ciudadanía, de acuerdo con los principios fijados en la Directiva 2006/123/CE y a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de hidrocarburos.
- Por otro, la **modificación 35ªB** se plantea desde la premisa básica que tiene el Ayuntamiento de adoptar cuantas medidas puedan contribuir, directa o indirectamente, a favorecer la recuperación de los sectores productivos, la creación de empleo y el dinamismo de la economía del municipio, mediante la liberación en la normativa del PGMO de la restricción que tiene la implantación del uso terciario en algunas zonas concretas del municipio y permitir así que pueda darse cualquiera de las clases de usos terciario que permite el Plan por compatibilidad con el uso principal de la zona o como uso característico.

La JGL, como órgano competente, en sesión del día 13 de diciembre de 2018 acuerda emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica sobre el documento de inicio previo a la tramitación de la 35ª modificación puntual del Plan General (A: Estaciones de Servicio; B: Usos en UP y OE), por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos por la legislación vigente y en los términos del Documento Inicial Estratégico + Borrador del Plan.

PROPUESTA TÉCNICA

35ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

35ªA Modificación del articulado de las NNUU (Normas Urbanísticas) relativas a la regulación de los puntos de venta de carburantes.

PROPUESTA TÉCNICA

35ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

35ªA Modificación del articulado de las NNUU (Normas Urbanísticas) relativas a la regulación de los puntos de venta de carburantes.

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

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

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS
- 2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS

3. PLANOS INFORMATIVOS

- PMP35ªA.01** AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN 35ªA SOBRE PLANO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DEL PGMO 1990

4. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

- 4.1 **Articulado modificado NNUU**

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento acordó, en sesión celebrada el 26 de abril de 2018, suspender preventivamente el otorgamiento de licencias urbanísticas de instalación de nuevas estaciones de servicio de combustibles y carburantes en todo el municipio con objeto de estudiar una posible modificación puntual del PGMO vigente en el municipio que valore la posibilidad de incorporar regulaciones en el mismo sobre las siguientes cuestiones:

1. *Distancia de los puntos de venta de combustible a zonas/suelos calificados con uso residencial.*
2. *Distancia entre puntos de venta de combustible.*
3. *Regulación de los usos secundarios de las estaciones de servicio: lavaderos, venta de bombonas de gas, venta al por menor de artículos diversos, u otras.*

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

La regulación que el PGMO realiza actualmente sobre las instalaciones de abastecimiento de combustible, en suelos clasificados como urbanos, viene recogida en el Artículo 124.4 de las Normas Urbanísticas, estableciendo lo siguiente:

Art. 124.4/NNUU: *“Se prohíbe la localización de nuevas instalaciones de abastecimiento de combustible en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.*

Se exceptúan de lo dispuesto los siguientes emplazamientos:

- a) En los emplazamiento actuales.*
- b) Áreas Industriales, y grandes establecimientos comerciales.*
- c) Los especificados expresamente por el Planeamiento.”*

Se pretende la modificación de este apartado para introducir las limitaciones adicionales pertinentes cuyo objetivo principal es el de establecer una distancia mínima entre las instalaciones de abastecimiento de combustible a los suelos urbanos de uso residencial.

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Los suelos afectados por la modificación quedan reflejados en los planos de carácter informativo que se acompañan comprendiendo los ámbitos físicos calificados como zonas industriales y zonas destinadas a la implantación de grandes establecimientos comerciales.

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Se pretende una modificación del planeamiento vigente que dé respuesta a las necesidades municipales sin lesionar intereses de terceros concretándose en lo siguiente:

Modificar la actual redacción del apartado 4 del Artículo 124 de las NNUU "Infraestructuras de transporte"

Redacción actual:

Art. 124.4/NNUU: *"Se prohíbe la localización de nuevas instalaciones de abastecimiento de combustible en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.*

Se exceptúan de lo dispuesto los siguientes emplazamientos:

- a) En los emplazamiento actuales.*
- b) Áreas Industriales, y grandes establecimientos comerciales.*
- c) Los especificados expresamente por el Planeamiento."*

Redacción propuesta:

Art. 124.4/NNUU: *"Se permite la localización de nuevas instalaciones de abastecimiento de combustible en los suelos clasificados como urbanos por el Plan General en los siguientes emplazamientos:*

- a) Áreas Industriales, y grandes establecimientos comerciales.*
- b) Los especificados expresamente por el Planeamiento.*

Toda instalación de almacenamiento y/o venta de combustible, localizada en áreas industriales y zonas destinadas a grandes establecimientos comerciales, distará al menos 50 metros de suelos urbanos calificados con uso residencial, incluidas sus actividades complementarias tales como lavaderos o zonas de limpieza, venta de bombonas de gas, o similares. Asimismo, se respetará esta distancia para las acciones de suministro, carga y descarga de carburantes. No quedarán incluidos, sin embargo, los accesos a las instalaciones. "

2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS

- El Artículo 124, apartado 4 de las NORMAS URBANÍSTICAS.

2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS

El Artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación propuesta:

- Afecta exclusivamente a suelos clasificados como Urbanos.
- No afecta a zonas verdes ni a suelos dotacionales de ningún tipo.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas previsto, por lo que mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones

públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.

- No supone alteración en la clasificación del suelo.

Su tramitación seguirá lo estipulado en el Artículo 57 de la LOTUP una vez realizadas las actuaciones previstas en los Artículos 50 y 51.

Reviste carácter de ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural y resultando coherente con la misma. Se estima, por tanto de competencia municipal su aprobación definitiva.

SVdR ABRIL 2019

Leticia Martín Lobo
Arquitecto. Mupal.
Jefe Servicio de Arquitectura

3 PLANOS INFORMATIVOS

PPM35ªA.01 AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN 35ªA SOBRE PLANO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DEL PGMO 1990

4 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

4.1. ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU

Art. 124. - Infraestructuras de transporte.

1. - Se entiende por sistema viario al conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario. El diseño de las vías principales propuesto en el Plan General es indicativo en lo que se refiere a distribución de las bandas para cada uno de los usos contemplados, que podrá variarse justificadamente en el correspondiente Plan Especial para el desarrollo y ejecución de cada elemento integrante del sistema general o si éste no fuere preciso en el Proyecto de Urbanización o Ejecución.
2. - Además de las plazas de aparcamiento que se prevean asociadas e integradas en la red viaria propiamente dichas, el Plan prevé, y los planeamientos de desarrollo también podrán hacerlo, enclaves para aparcamientos públicos en régimen de rotación. Sus características serán las que, justificadamente, prevea su proyecto, sin que tengan que atender necesariamente a la totalidad de las condiciones de ordenanza. Además de estos se podrán instalar aparcamientos públicos en el subsuelo de la red viaria y de cualquier otro uso dotacional público.
3. - La red ferroviaria es el conjunto de elementos y espacios destinados al movimiento de los ferrocarriles y su interconexión con las restantes redes de la Ciudad. La red ferroviaria se clasifica en zonas de vías, zona de servicios y de estación. Las condiciones de ordenación para cada una de ellas vendrán determinadas en el correspondiente Plan Especial. En tanto no se redacte el mismo, se prohíben las actuaciones urbanísticas de cualquier tipo en el ámbito de la red ferroviaria, salvo las urgentes y las provisionales contempladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, y en todo caso previa obtención de licencia municipal.
4. – Se permite la localización de nuevas instalaciones de abastecimiento de combustible en los suelos clasificados como urbanos por el Plan General en los siguientes emplazamientos:
 - a) Áreas Industriales, y grandes establecimientos comerciales.
 - b) Los especificados expresamente por el Planeamiento.

Toda instalación de almacenamiento y/o venta de combustible, localizada en áreas industriales y zonas destinadas a grandes establecimientos comerciales, distará al menos 50 metros de suelos urbanos calificados con uso residencial, incluidas sus actividades complementarias tales como lavaderos o zonas de limpieza, venta de bombonas de gas, o similares. Asimismo, se respetará esta distancia para las acciones de suministro, carga y descarga de carburantes. No quedarán incluidos, sin embargo, los accesos a las instalaciones.

SVdR ABRIL 2019

Leticia Martín Lobo
Arquitecto. Mupal.
Jefe Servicio de Arquitectura

PROPUESTA TÉCNICA

35ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

35ªB Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) en cuanto a la regulación de los usos de la edificación para las zonas calificadas como Unifamiliar Planificada (en nivel a y b) y Ordenación Específica (en nivel a y b).

PROPUESTA TÉCNICA

35ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

35ªB Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) en cuanto a la regulación de los usos de la edificación para las zonas calificadas como Unifamiliar Planificada (en nivel a y b) y Ordenación Específica (en nivel a y b).

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

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

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS
- 2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS

3. PLANOS INFORMATIVOS

- PMP35ªB. 01** AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN 35ªB SOBRE PLANO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DEL PGMO 1990

4. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

- 4.1 **Articulado modificado RUP**

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

La presente propuesta de modificación puntual se plantea en aras de la dinamización de la actividad económica, mediante la eliminación de las constricciones que, en ocasiones, impone el Planeamiento vigente y que no se consideran de necesidad puesto que limitan la posibilidad de implantación de negocios en el municipio.

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

Los usos permitidos por el PGMU en algunas zonas del municipio son altamente limitativos en cuanto a la implantación del uso terciario permitiendo tan solo alguna de sus clases.

Puesto que no existe condicionamiento urbanístico alguno que impida dotar a estos suelos de mayor flexibilidad de uso se propone la modificación del articulado condicionante, concretamente para las tipologías "UNIFAMILIAR PLANIFICADA" y "ORDENACIÓN ESPECÍFICA".

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Los suelos afectados por la modificación quedan reflejados en los planos de carácter informativo que se acompañan, comprendiendo los ámbitos físicos cuya calificación es de UP (niveles a y b) y de OE (niveles a y b).

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Se pretende una modificación del planeamiento vigente que dé respuesta a las necesidades municipales sin lesionar intereses de terceros concretándose en lo siguiente:

a) Modificar la actual redacción del apartado 1.b del Artículo 28 de la RUP (Ordenanza Unifamiliar Planificada)

Redacción actual:

Art. 28.1.b/RUP: "En nivel b: Se admite el uso comercial y el de oficinas en edificación y parcela exclusiva."

Redacción propuesta:

Art. 28.1.b/RUP: "En niveles a y b: Se admite el uso terciario en edificación y parcela exclusiva."

b) Modificar la actual redacción de los apartados 1 y 2 del Artículo 34 de la RUP (Ordenanza Ordenación Específica)

Redacción actual:

Art. 34.1/RUP: "En nivel a, el uso característico es el residencial, siendo compatibles:

- Comercial en planta baja."

Art. 34.2/RUP: "En nivel b, el uso característico es terciario para oficinas."

Redacción propuesta:

Art. 34.1/RUP: "En nivel a, el uso característico es el residencial, siendo compatibles:

- Terciario en planta baja."

Art. 34.2/RUP: "En el nivel b, el uso característico es terciario."

2.2. DOCUMENTOS AFECTADOS

- Artículo 28, apartado 1.b de la RUP.
- Artículo 34, apartados 1 y 2 de la RUP.

2.3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación propuesta:

- Afecta exclusivamente a suelos clasificados como Urbanos

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

Su tramitación seguirá lo estipulado en el Artículo 57 de la LOTUP una vez realizadas las actuaciones previstas en los Artículos 50 y 51.

Reviste carácter de ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural y resultando coherente con la misma. Se estima, por tanto de competencia municipal su aprobación definitiva.

SVdR ABRIL 2019

Leticia Martín Lobo
Arquitecto. Mupal.
Jefe Servicio de Arquitectura

3 PLANOS INFORMATIVOS

PMP35ºB.01 AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN 35ºB SOBRE PLANO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DEL PGMO 1990

4 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

4.1. ARTICULADO MODIFICADO DE LA RUP

Art. 28. - Uso de la edificación.

- 1.- El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose:
 - a) En grado 1: Se admite más de una vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de $S/400$, siendo S la superficie neta de la parcela, expresada en m², manteniendo accesos y espacios comunes. La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada (art. 91 NNUU)
 - b) En niveles a y b: Se admite el uso terciario en edificación y parcela exclusiva.
 - c) En todos los casos se admite el uso dotacional, el infraestructural y el alojamiento temporal en parcela exclusiva.

Art. 34. - Usos de la edificación.

- 1.- En nivel a, el uso característico es el residencial, siendo compatibles:
 - *Terciario en planta baja.*
- 2.- En nivel b, el uso característico es terciario.
- 3.- En nivel c, el uso característico es el residencial

SVdR ABRIL 2019

Leticia Martín Lobo
Arquitecto. Mupal.
Jefe Servicio de Arquitectura