

SUBDIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I PAISATGE

INFORME AL PROJECTE DE DECRET, PEL QUAL S'APROVA EL PLA D'ACCIÓ TERRITORIAL SECTORIAL DE COMERÇ DE LA COMUNITAT VALENCIANA (PATSECOVA)

Vist el contingut del Pla d'Acció Territorial Sectorial de Comerç de la Comunitat Valenciana cal indicar:

1º.- En l'informe emés en data 25/07/2019 s'indicava que en el projecte de decret en l'article 31 establia l'obligació d'efectuar una sèrie de concrecions, com la determinació de l'ús comercial dins de l'ús terciari com a determinació d'ordenació estructural. S'establia que donat l'abast el pla general estructural, resulta complicat establir aqueix nivell de detall, no solament pel fet que són qüestions pròpies d'ordenació detallada, tal com estableix els articles 35 i següents de la LOTUP, i per tant, de competència municipal. A més d'introduir una sèrie de rigideses en els instruments territorials i urbanístics per criteris comercials. Aquesta regulació manca sentit a la vista del que s'estableix en l'article 30.4 de la Llei 3/2011, de 23 de març, de la Generalitat, de Comerç de la Comunitat Valenciana que estableix que "En la tramitació dels instruments urbanístics de planejament, o de les seues modificacions, que contempnen explícitament, o possibiliten, la reclassificació o la qualificació de sòls per a la implantació d'activitats comercials es requerirà l'informe preceptiu de la Conselleria competent en matèria de comerç interior."

En la redacció objecte del present informe, setembre de 2019, s'observa que s'ha modificat la redacció deixant clar que el que és ordenació territorial no és l'ús comercial sinó el model.

Redacció PATSECOVA informe 25/07/2019	Redacció PATSECOVA informe 05/09/2019
<p>Article 31. Consideració de l'ús terciari comercial en els plans urbanístics</p> <p>1. La definició de l'ús terciari comercial en els plans urbanístics té caràcter estructural, d'acord amb el que es preveu en l'article 18 del present reglament.</p> <p>2. En la formulació, modificació o revisió del planejament urbanístic s'ha de contemplar, en la subzonificació del sòl, l'ús destinat a comercial de forma diferenciada dins del sòl terciari, diferenciant entre comerç majorista i minorista, així com el règim de compatibilitats amb altres usos. Per a això es pot fixar un índex específic d'edificabilitat terciària comercial o un percentatge mínim d'edificabilitat a destinar a usos comercials referit a l'edificabilitat terciària.</p> <p>3. Per a la planificació i ordenació dels usos terciaris comercials contemplats en el planejament s'ha d'establir una tipificació de formats o tipologies d'establiments, en funció de la seua grandària i gamma de productes que comercialitza, així com, de forma indicativa, els tipus de projectes permesos en cada subzona conforme a la tipificació de la seua afecció territorial, indicant de forma expressa, la possibilitat de situar establiments individuals o col·lectius de més de 2.500 metres quadrats de gran superfície.</p> <p>4. La direcció general competent en matèria de comerç, en ocasió de l'informe preceptiu que procedisca al corresponent instrument d'ordenació territorial o urbanístic, s'ha de referir expressament</p>	<p>Article 31. Consideració de l'ús terciari comercial en els plans urbanístics</p> <p>1. La definició del model comercial en els plans urbanístics té caràcter estructural, d'acord amb el que es preveu en l'article 18 del present reglament.</p> <p>2. En la formulació, modificació o revisió del planejament urbanístic s'ha de contemplar, en la subzonificació del sòl, l'ús destinat a comercial de forma diferenciada dins del sòl terciari, diferenciant entre comerç majorista i minorista, així com el règim de compatibilitats amb altres usos. Per a això es pot fixar un índex específic d'edificabilitat terciària comercial o un percentatge mínim d'edificabilitat a destinar a usos comercials referit a l'edificabilitat terciària.</p> <p>3. Per a la planificació i ordenació dels usos terciaris comercials contemplats en el planejament s'ha d'establir una tipificació de formats o tipologies d'establiments, en funció de la seua grandària i gamma de productes que comercialitza, així com, de forma indicativa, els tipus de projectes permesos en cada subzona conforme a la tipificació de la seua afecció territorial, indicant de forma expressa, la possibilitat de situar establiments individuals o col·lectius de més de 2.500 metres quadrats de gran superfície.</p> <p>4. La direcció general competent en matèria de comerç, en ocasió de l'informe preceptiu que procedisca al corresponent instrument d'ordenació territorial o urbanístic, s'ha de referir expressament</p>



<i>al compliment del que es disposa en el present article.</i>	<i>al compliment del que es disposa en aquest article.</i>
--	--

2º.- En l'informe emés en data 25/07/2019 s'indicava que en el projecte de decret en l'article 37 establia que quan l'ús dominant era el terciari comercial haurà de destinar-se a zones verdes una superfície superior al 10%. En l'indicat informe, s'establia que aquesta qüestió resulta impossible ja que l'ús comercial és, com s'ha indicat, una qüestió d'ordenació detallada i la definició de les zones verdes de xarxa primària és pròpia de l'ordenació estructural. Pel que es produeix una desquadrament a nivell conceptual i de procediment.

En la redacció objecte del present informe, setembre de 2019, s'observa que s'ha modificat la redacció evidenciant que l'estàndar exigít és d'ordenació detallada. No obstant això, es considera convenient fer coincidir aquest decret amb la legislació urbanística que estableix un mínim del 10% amb la finalitat d'aconseguir una major claredat i seguretat jurídica.

Redacció PATSECOVA informe 25/07/2019	Redacció PATSECOVA informe 05/09/2019
<p>Article 37. Estàndards urbanístics</p> <p>1. En l'ordenació d'actuacions urbanístiques d'ús dominant terciari comercial s'estableixen els següents estàndards en relació a la seua ordenació detallada:</p> <p>a) Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al deu per cent de la superfície computable del sector.</p> <p>...</p>	<p>Article 37. Estàndards urbanístics</p> <p>1. En l'ordenació detallada d'actuacions urbanístiques d'ús dominant terciari comercial s'estableixen els següents estàndards:</p> <p>a) Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al deu per cent de la superfície computable del sector.</p> <p>...</p>

3º.- En l'informe emés en data 25/07/2019 s'indicava que en el projecte de decret en l'article 46 establia en el seu apartat primer que els nous projectes comercials només podran instal·lar-se en sòl urbà i urbanitzable tal com estableix la legislació urbanística. No obstant això, l'apartat tercer, estableix una sèrie de criteris de localització més propis de sòl no urbanitzable. Per això, es considera convenient revisar-los.

En la redacció objecte del present informe, setembre de 2019, s'observa que s'ha modificat la redacció deixant clar que els criteris són per a sòl urbà i urbanitzable.

Redacció PATSECOVA informe 25/07/2019	Redacció PATSECOVA informe 05/09/2019
<p>Article 46. Criteris de localització de nous projectes comercials</p> <p>3. Es consideren localitzacions sensibles per a la implantació de projectes comercials, que precisen d'una major atenció sobre les decisions relacionades amb l'autorització comercial, les següents:</p> <p>a) Àmbits protegits o en els quals s'establisquen limitacions als usos comercials a través de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, els Plans d'Acció Territorial, les Directrius d'Ordenació Comercial o els Plans d'Acció Comercial.</p> <p>b) Les situades fora de les trames urbanes consolidades.</p> <p>c) Les situades en la franja rural del territori valencià, excepte en els municipis del Sistema Nodal de Referència Comercial.</p> <p>d) Les situades en terrenys reclassificats de sòl no urbanitzable que possibiliten un ús dominant terciari comercial.</p> <p>e) Les situades en zones en les quals pot existir risc per a les persones o els béns, i especialment, riscos</p>	<p>Article 46. Criteris de localització de nous projectes comercials</p> <p>3. Es consideren sensibles per a la implantació de projectes comercials les següents localitzacions que, tot i que situades en sòl urbà o urbanitzable, precisen d'una major atenció sobre les decisions relacionades amb l'autorització comercial:</p> <p>a) Àmbits protegits o en els quals s'establisquen limitacions als usos comercials a través de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, els Plans d'Acció Territorial, les Directrius d'Ordenació Comercial o els Plans d'Acció Comercial.</p> <p>b) Les situades fora de les trames urbanes consolidades.</p> <p>c) Les situades en la franja rural del territori valencià, excepte en els municipis del Sistema Nodal de Referència Comercial.</p> <p>d) Les situades en terrenys reclassificats de sòl no urbanitzable que possibiliten un ús dominant terciari comercial.</p> <p>e) Les situades en zones en les quals pot existir risc per</p>

<p>d'inundació, sísmic i d'incendi forestal.</p> <p>f) Els situats a menys de 500 metres de sòls protegits per la legislació ambiental.</p> <p>g) Els corredors ecològics o funcionals incorporats a la Infraestructura Verda.</p> <p>h) Les que poden alterar paisatges d'alt valor; especialment els paisatges de rellevància regional de la Comunitat Valenciana.</p> <p>i) Els situats a menys de 1.000 metres de distància del límit del domini públic marítim terrestre.</p> <p>j) Los àmbits declarats com a àrees comercials saturades.</p> <p>k) Les àrees especialitzades en activitats econòmiques a transformar en les que es pretenguen desenvolupar estratègies d'estabilització, reducció o obsolescència.</p> <p>l) Els parcs empresarials i polígons industrials separats de l'àmbit urbà, quan el projecte comporte més de 1.000 metres quadrats de superfície comercial.</p> <p>m) Las que es localitzen en conjunts històrics protegits.</p> <p>n) Les que puguen afectar immobles declarats com a Béns d'Interés Cultural amb declaració individualitzada o béns catalogats dins del règim de màxima protecció en el planejament urbanístic aplicable.</p> <p>...</p>	<p>a les persones o els béns, i especialment, riscos d'inundació, sísmic i d'incendi forestal.</p> <p>f) Els situats a menys de 500 metres de sòls protegits per la legislació ambiental.</p> <p>g) Els corredors ecològics o funcionals incorporats a la Infraestructura Verda.</p> <p>h) Les que poden alterar paisatges d'alt valor; especialment els paisatges de rellevància regional de la Comunitat Valenciana.</p> <p>i) Els situats a menys de 1.000 metres de distància del límit del domini públic marítim terrestre.</p> <p>j) Los àmbits declarats com a àrees comercials saturades.</p> <p>k) Les àrees especialitzades en activitats econòmiques a transformar en les que es pretenguen desenvolupar estratègies d'estabilització, reducció o obsolescència.</p> <p>l) Els parcs empresarials i polígons industrials separats de l'àmbit urbà, quan el projecte comporte més de 1.000 metres quadrats de superfície comercial.</p> <p>m) Las que es localitzen en conjunts històrics protegits.</p> <p>n) Les que puguen afectar immobles declarats com a Béns d'Interés Cultural amb declaració individualitzada o béns catalogats dins del règim de màxima protecció en el planejament urbanístic aplicable.</p> <p>...</p>
--	--

4º.- En l'informe emés en data 25/07/2019 s'indicava que en el projecte de decret en l'article 47.3 establia que únicament es poden autoritzar projectes comercials que suposen el desenvolupament de més de 5.000 m² de superfície en els municipis considerats capçaleres, sub capçaleres i nodes comercials intermedis sempre que aquests pertanguen a àrees urbanes integrades d'una població superior a 50.000 habitants. Des del punt de vista de l'ETCV i de les relacions funcionals entre municipis, es va indicar que no té sentit contemplar aquestes capçaleres des d'un punt de vista estrictament municipal, sinó que han de considerar-se les àrees urbanes integrades on se situen aquests municipis seguint els criteris de l'ETCV, ja que en una àrea urbana integrada el comportament funcional de tots els seus municipis s'integra de manera unitària. Pel que, a priori, tots municipis tenen el mateix valor territorial dins del context de l'àrea urbana integrada, amb independència que alguns tinguen millor potencial d'accessibilitat que uns altres.

Igualment, s'indicava que seria recomanable, aplicar un principi de cautela en el sentit que els municipis identificats com a capçaleres pogueren ser modificats per plans d'acció territorial ates a la capacitat d'acolliment i vocacions del territori, així com a les variacions en els potencials d'accessibilitat.

EL TÈCNIC D'ADMINISTRACIÓ GENERAL

Firmado por Ana Puertas Medina el
27/11/2019 14:33:43

EL SUBDIRECTOR GENERAL D'ORDENACIÓ
DEL TERRITORI I PAISATGE

Firmado por Vicente Domenech Gregori el
27/11/2019 14:36:13
Cargo: Subdirector General de Ordenación
del Territorio y Paisaje