MODIFICACIÓN PUNTUAL
Del artículo 5.20.3 de las Normas urbanísticas del PLAN PARCIAL del SECTOR PRR-14 BENIFERRI (DOGV 10 de octubre de 1997)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Septiembre 2020

Promueve: Gasolinera la Rotonda S.L.

Vicente Corell Farinós
Joaquín Monfort Salvador
Arquitectos

CORELL MONFORT PALACIO MAGRANER SLP
arquitectos
Septiembre 2020

ÍNDICE

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

2. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO

5. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

7. AFECCIONES SECTORIALES

8. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

La presenta modificación puntual es promovida por la mercantil "Gasolinera La Rotonda S.L.", que es propietaria de terrenos en la Subzona TER 3B en el Plan Parcial de Beniferri".

La calificación *TER-3 Enclave terciario* se estableció en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, vigente desde enero de 1989, precisamente para aquellas parcelas que por su ubicación y características funcionales y dimensionales debían dedicarse a implantaciones terciarias de carácter mediano.

El PGOU asignó a las subzonas *TER-3 Enclave terciario* el mismo régimen de usos que para la zona *TER Terciario*, con la única salvedad de no admitir los usos residenciales (ver artículos 6.44 y 6.48.1 de las NNUU del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia).

Sin embargo, en el Plan Parcial del *Sector PRR-14 Beniferri* (DOGV 10 de octubre de 1997), se califica una subzona *TER 3B (Beniferri)* en cuyo ámbito se introdujo una restricción de usos terciarios (artículo 5.20.3 de las normas urbanísticas del Plan Parcial) respecto de las determinaciones que tiene establecidas el propio Plan General para esas subzonas TER-3, sin que en la Memoria de dicho Plan Parcial quede justificada la razón de dichas restricciones.

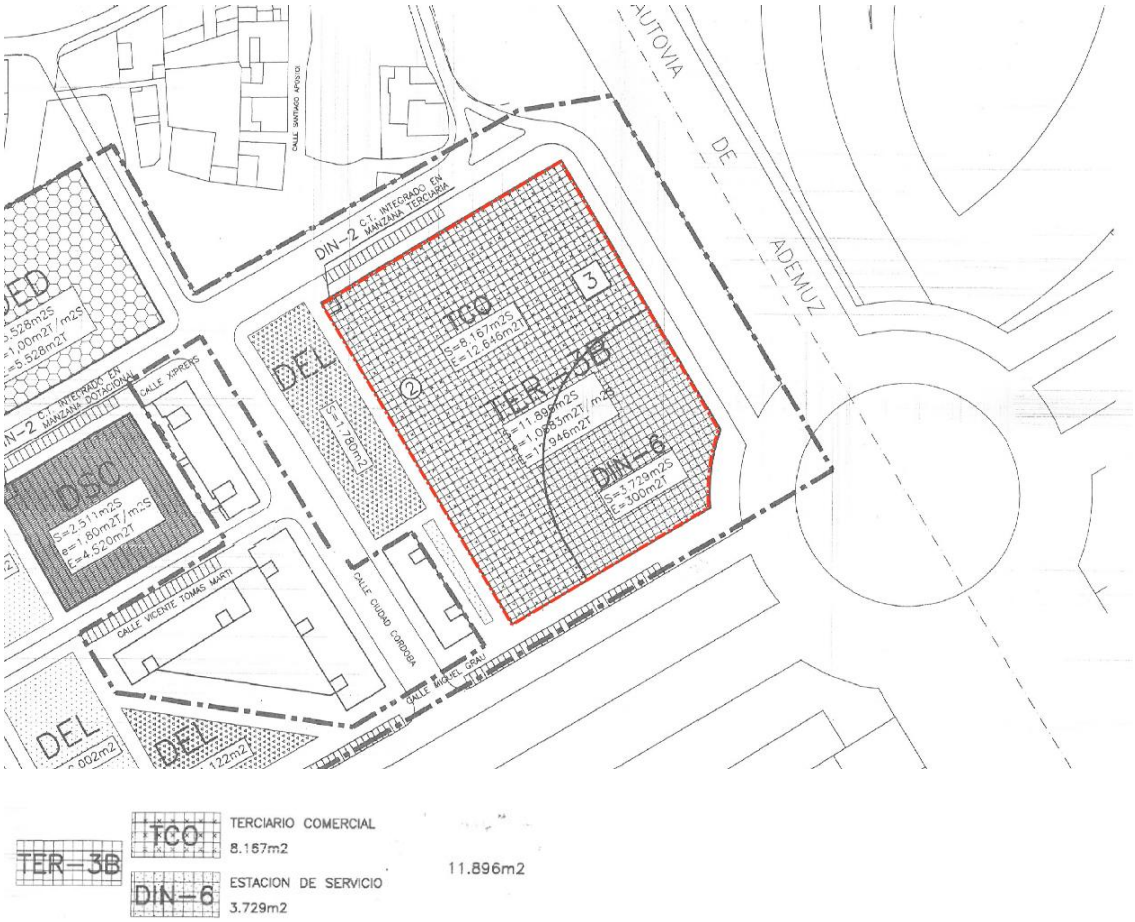
Y ni siquiera en la ficha de planeamiento de desarrollo SUP T.14 del propio Plan General se preveía nada respecto a establecer limitaciones sobre el régimen de usos ya determinado por el PGOU para las subzonas TER-3 (ver artículos 6.44 y 6.48.1 de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia).

Debe pues rehabilitarse en esta Subzona TER-3B, en la manzana 3 del Plan Parcial de Beniferri, las determinaciones y el régimen de usos ya previsto por el propio PGOU para las Subzonas TER-3, remitiéndose a lo ya establecido en 1989 en los artículos 6.48.1 y 6.44 de sus normas urbanísticas, y no ir adaptando el régimen de usos de una subzona (TER-3) del PGOU, a cada una de sus distintas ubicaciones.

Por todo ello se propone **modificar el artículo 5.20.3 de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector PRR-14 Beniferri**, de modo que su contenido quede de la siguiente manera:

> ***"5.20.3. Usos. Se estará a lo establecido en el plan general para las subzonas TER-3 Enclave terciario."***

Suprimiéndose de este modo las restricciones, no justificadas, a la aplicación del régimen de usos que ya tiene establecido el vigente Plan General para las subzonas *TER-3 Enclave terciario*.



Recorte del plano de Ordenación y usos del Plan Parcial del sector PRR-14 (Beniferri) del Plan General de València. Abril de 1997.

Se adjunta a continuación un **Anexo** con el recorrido legislativo reciente en torno a la limitación de usos del comercio, del que se deduce que un hipotético exceso de la oferta comercial en el entorno de la subzona TER 3B (Beniferri) no justificaría en modo alguno la actual limitación de usos del *artículo 5.20.3.* de las NN UU del PP del Sector PRR 14 Beniferri, que ahora se propone subsanar con la presente modificación.

ANEXO.

La Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista, en concreto su artículo 6, que se refería a grandes establecimientos comerciales ha sufrido muy numerosas modificaciones.

En la materia que nos ocupa, de reducir al máximo la intervención administrativa en el tipo de actividades a desarrollar, vino impuesta por la Ley 1/2010, de 1 de marzo, de *reforma de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista.*

La Ley dice en su Exposición de Motivos:

"Esta ley modifica la regulación comercial minorista para adaptarla a lo establecido por la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior, y dar así cumplimiento al derecho comunitario teniendo en cuenta el nuevo marco en el que se desarrolla la actividad de comercio al por menor, puesto que estamos ante una economía cada vez más globalizada y liberalizada en la que el mercado de referencia del comerciante es el europeo. El modelo comercial español se caracteriza por una elevada densidad comercial (establecimientos por habitante), característico de los países mediterráneos y de una determinada forma de estructurar los núcleos urbanos en torno al comercio. La modificación legislativa que se propone persigue, sin perder estos valores, incrementar el valor que genera la distribución comercial mediante la liberalización de la prestación de los servicios y la supresión de cargas para las empresas.

Asimismo, es preciso considerar a la hora de regular el comercio las nuevas demandas de los consumidores y los cambios en las pautas y hábitos de consumo de la población, fruto de un nuevo modelo sociocultural, así como las preferencias de los consumidores en relación con los distintos formatos, enseñas comerciales y modalidades de venta.

La nueva regulación se inspira en el principio de libertad de empresa y tiene por finalidad facilitar el libre establecimiento de servicios de distribución comercial y su ejercicio, a través de los diferentes formatos comerciales, garantizando que las necesidades de los consumidores sean satisfechas adecuadamente. ***El pequeño y mediano comercio junto con los grandes establecimientos comerciales han de desarrollarse en régimen de libre competencia para que este sector mantenga su papel fundamental como motor económico en un contexto de continuos cambios provocados por los avances tecnológicos, la mayor movilidad ciudadana y el deterioro del medio ambiente, entre otros factores.***

Asimismo, la ordenación comercial toma como punto de partida la necesidad de que en el ámbito de la distribución se respete y garantice la libre competencia entre los distintos operadores comerciales en el contexto de una economía de mercado.

Se ha decidido abordar la reforma de la Ley de Ordenación del Comercio Minorista de forma independiente y separada de la del resto de normas estatales con rango de ley, cuya modificación se efectúa mediante la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, entre otros motivos, por la extraordinaria relevancia del sector de que se trata, más acusada si cabe en la actual coyuntura económica y por la complejidad de la distribución competencial en la materia, lo que motiva que se trate de alcanzar el máximo consenso posible tanto con las Comunidades Autónomas como con los operadores comerciales.

Las modificaciones que introduce la ley giran en torno a las siguientes cuestiones fundamentales:

En primer lugar, con el fin de adaptar la regulación del sector a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, se modifica la Ley 7/1996, de 15 de enero, en materia de establecimientos comerciales.

Con carácter general, la instalación de establecimientos comerciales no estará sujeta a régimen de autorización. No obstante, de acuerdo con lo establecido por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, las autoridades competentes podrán establecer un régimen de autorización administrativa para la instalación de establecimientos comerciales únicamente cuando esté justificado por razones imperiosas de interés general amparadas por la normativa de la Unión Europea y de acuerdo con requisitos y procedimientos que deberán justificarse de acuerdo con el principio de proporcionalidad. Además, las Comunidades Autónomas deberán identificar en sus respectivas regulaciones, de forma objetiva y previsible, las razones que motivan el establecimiento de estos regímenes y el impacto estimado de los mismos. ***Los requisitos que se establezcan para el otorgamiento de estas autorizaciones habrán de atender conjuntamente a criterios basados en razones imperiosas de interés general relacionadas con la distribución comercial, como son la protección del medio ambiente y el entorno urbano, la ordenación del territorio, la conservación del patrimonio histórico artístico y la protección de los consumidores entendida conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.***

A la hora de someter a autorización administrativa la instalación de establecimientos comerciales, deben tomarse en consideración los estudios de la doctrina científica, según la cual podría generar impacto ambiental y territorial la instalación y apertura de establecimientos comerciales a partir de los 2.500 metros cuadrados de superficie comercial. En este sentido y teniendo en cuenta la información técnica disponible sobre el impacto urbanístico y medioambiental de los distintos tipos de establecimientos comerciales, se considera que, aunque en general no resulte justificado el ejercicio de la potestad autorizatoria, la ley debe prever que, una vez garantizado el principio de proporcionalidad y el cumplimiento de otros criterios de buena regulación, puedan establecerse regímenes de autorización para establecimientos comerciales.

Puesto que, por ser contrarios a la Directiva 2006/123/CE, en ningún caso podrán establecerse requisitos de naturaleza económica, se suprimen los criterios económicos de otorgamiento de la autorización. Además, los criterios que en su caso se establezcan para la concesión de la autorización deberán ser claros e inequívocos, predecibles, transparentes, accesibles y hechos públicos con antelación, tal y como exige la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio."

La Ley 1/2010 dio nueva redacción el artículo 6 de la Ley de Comercio Minorista, previendo en su apartado 3 la siguiente redacción:

> *3. En ningún caso podrán establecerse requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado, a que se evalúen los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a que se haga una apreciación de si la actividad se ajusta a los objetivos de programación económica fijados por la autoridad competente o a que se comercialicen productos o servicios de un tipo o procedencia determinada. Las razones imperiosas de interés general que se invoquen no podrán encubrir requisitos de planificación económica.*

Adicionalmente, la instalación de establecimientos comerciales deberá respetar lo establecido en los artículos 10 y 11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Después de varias modificaciones, la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, en su artículo 6, dio la siguiente redacción el apartado 4 del artículo 6 (antiguo apartado 3):

4. En ningún caso, podrán establecerse requisitos de naturaleza económica, entre otros, aquellos que supediten el otorgamiento de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado ***o a un exceso de la oferta comercial****, a que se evalúen los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a que se haga una apreciación de si la actividad se ajusta a los objetivos de programación económica establecidos por la autoridad competente, o aquellos que puedan directa o indirectamente ir dirigidos a la defensa de un determinado modelo económico o empresarial dentro del sector. Asimismo se prohíbe la intervención de competidores en los procedimientos de autorización que en su caso se establezcan para la instalación de establecimientos comerciales.*

Los regímenes de intervención administrativa se ajustarán a lo previsto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado. En concreto, no podrán contener requisitos prohibidos del artículo 10 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, ni actuaciones que limiten la libertad de establecimiento y la libertad de circulación del artículo 18 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre.

Obsérvese como la última modificación hace referencia expresa a que, tampoco, el exceso de oferta comercial puede ser motivo para que administrativamente se pueda limitar el establecimiento de una actividad comercial.

2. ÁMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS

El ámbito de la modificación atañe exclusivamente al régimen de usos de la Subzona TER 3B en el ámbito del Plan Parcial del Sector PRR-14 Beniferri, reinstaurando las determinaciones del vigente PGOU en esta Subzona TER 3B.

No se contempla en este caso alternativa alguna ya que se trata lisa y llanamente de reinstaurar el régimen de usos que ya el PGOU tiene establecido para las subzonas TER-3.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Tratándose de una mera y simple modificación de un artículo de las NNUU del Plan Parcial de Beniferri no se prevé desarrollo de Plan o Programa alguno distinto del desarrollo ya establecido en el vigente Plan Parcial PRR 14 Beniferri.

4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO

En el apartado 1 de este documento se expresa la necesidad de la modificación del artículo citado.

Vista aérea de la manzana 3 del Plan Parcial del sector PRR-14 (Beniferri) del Plan General de València.

Vista de la manzana 3 del Plan Parcial del sector PRR-14 (Beniferri) del Plan General de València.

5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

En esencia, la modificación de planeamiento que se propone, adecuación del régimen de usos en la subzona TER 3B del Plan Parcial Beniferri a lo ya establecido en las NNUU del PGOU, no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al medio ambiente o al cambio climático. La propuesta se desarrolla sobre un suelo urbano consolidado, partiendo, además, de un equilibrio dotacional. Por tanto, no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos, mayor consumo de recursos o mayor generación de residuos.

6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

Tanto el objeto de esta modificación de las Normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector PRR-14 Beniferri de Valencia, como los efectos esperados se incardinan en la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, especialmente en lo que se refiere a:

> "*Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo*."

En absoluto afecta a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial.

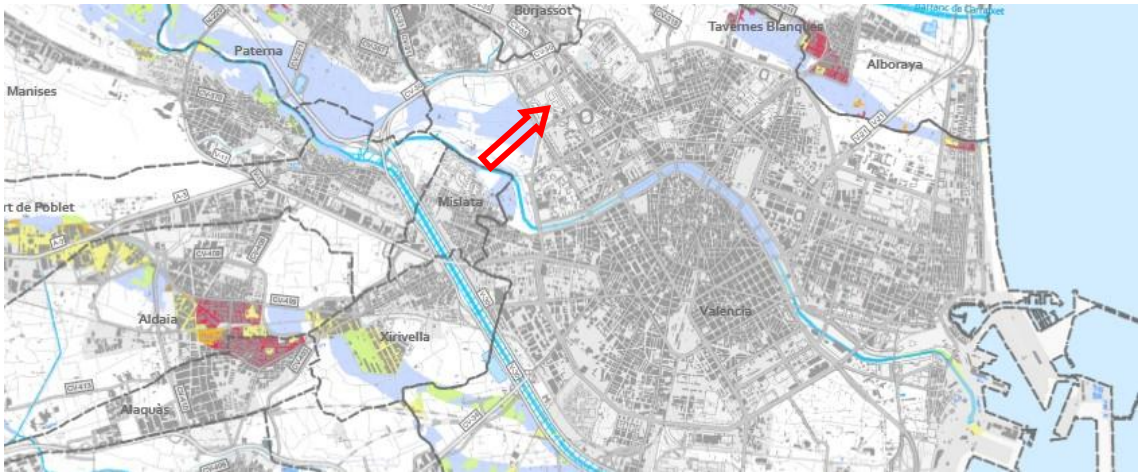
7. AFECCIONES SECTORIALES

a. Servidumbres aeroportuarias

Puesto que la presente Modificación Puntual NO implica un aumento del número de alturas respecto del previsto por el vigente “Plan Parcial del Sector PRR-14 Beniferri”, NO resulta afectada por las servidumbres aeronáuticas legales del aeropuerto de Valencia, perteneciente a la red de aeropuertos de interés general del Estado.

b. PATRICOVA

La cartografía del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell, no señala afección en la zona de estudio.



8. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

La modificación de planeamiento que se pretende únicamente afecta al régimen de usos de una subzona TER 3B en el Plan Parcial Beniferri, no alterándose el uso global o dominante de dicha subzona. No efectuándose ningún cambio sustancial ni modificación significativa en la estructura territorial prevista.

Tampoco se afecta a otros planes o programas, no se prevé que puedan generarse problemas ambientales distintos de los previstos por el planeamiento vigente y no se afecta a otros elementos del patrimonio natural o cultural o sometidos a cualquier otro tipo de protección sectorial.

Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y que, en consecuencia, su evaluación ambiental y territorial estratégica podría resolverse por el procedimiento simplificado.

En Valencia, a 24 de Septiembre de 2020

Vicente Corell Farinós, arquitecto

Joaquín Monfort Salvador, arquitecto

CORELL MONFORT PALACIO MAGRANER SLP

Promueve: Gasolinera La Rotonda S.L.