



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 71 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

ANTECEDENTES.

En acuerdo plenario de fecha 26 de septiembre de 2.002 se aprobó definitivamente la Normativa Complementaria del Plan General de Ordenación urbana, reguladora de los usos permitidos en zonas de baja densidad.

Esta normativa complementaria modificaba los artículos 126 y 130 del plan general, con el objetivo de regular y limitar la implantación de los usos compatibles en las áreas urbanas de baja densidad del municipio.

Con esta finalidad se estableció una limitación a las superficies máximas de las actividades terciarias, tales como hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercio, oficinas,...así como la regulación de la reserva de aparcamientos necesaria para estas actividades.

Como disposición final, con la finalidad de establecer un marco jurídico a las actividades ya se establecidas, y que superaban los límites superficiales fijados en la Normativa Complementaria tramitada, se estableció:

Las actividades que tengan concedida, o en trámite, licencia de actividad, no se verán afectadas por la presente normativa complementaria. No obstante, sobre posteriores modificaciones de los usos definidos en dichas licencias serán de aplicación las presentes normas complementarias

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

En fecha 15 de julio de 2.014, se presenta escrito por parte de Amparo Bondia Lluesma, en representación de Mercadona, en el que expone la existencia de espacios comerciales en el edificio comercial donde se ubican sin actividad. Proponiendo la posibilidad de su puesta en funcionamiento integrándolos en su actividad comercial. Con esta finalidad proponen la modificación de la citada Disposición Final de la normativa complementaria, en este sentido:

Las actividades que tengan concedida, o en trámite, licencia de actividad con anterioridad al plan vigente, no se verán afectadas por la presente normativa complementaria. No obstante, sobre posteriores modificaciones de los usos definidos en dichas licencias se admitirá un porcentaje de ampliación no superior al 50% de la superficie de venta ni superficie total concedida.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Previamente a la aprobación de la normativa complementaria que regula la implantación de usos terciarios en las zonas de baja densidad, se fueron implantando usos, especialmente comerciales, de cierta entidad en estas zonas, con el impacto que supuso al entorno residencial, especialmente motivado por el incremento del tráfico rodado.

Por este motivo, el Ayuntamiento analizó y propuso establecer límites a la implantación de este tipo de actividades, de forma que no se generalizasen en suelos destinados a viviendas de baja densidad, dado el impacto que generaban, afectando a las condiciones ambientales de la zona.

Con el objeto de establecer una situación transitoria a las actividades existentes, que quedaban fuera de las condiciones establecidas en la normativa complementaria, se estableció una disposición final, que las excluía de su ámbito de aplicación, si bien, exigía su aplicación sobre posteriores modificaciones de las licencias vigentes.

En base a la propuesta de modificación de planeamiento presentada, debe analizarse una situación nueva, derivada de la evolución de los usos comerciales, que es el abandono de la actividad en parte de los centros comerciales implantados (Mercadona La Cañada, Minicentro,...), y que por aplicación estricta de la Disposición Final vigente, no pueden modificar o ampliar las actividades integrantes de los mismos, al exigirse la aplicación de los límites superficiales fijados en la norma complementaria, y que todos ellos, en su conjunto incumplen.

Dada esta situación, y ante la existencia de edificaciones terciarias construidas, que superan los límites superficiales autorizables, se plantean dos situaciones divergentes, por una parte, el abandono de la edificación una vez que la actividad para la que se obtuvo licencia ambiental deje de ejercerse, debido a la imposibilidad de tramitar otra nueva licencia ambiental ajustada a la normativa complementaria de usos.

O, en caso contrario, debería establecerse un régimen de compatibilidad de usos, en estas edificaciones terciarias, que en su momento tenían licencia ambiental, y en la actualidad no podría obtenerla, siempre y cuando se ajuste a las edificaciones y superficies destinadas en su momento a actividades terciarias, impidiendo, en cualquier caso su ampliación.

La Corporación debe analizar esta problemática, debiendo adaptar un criterio que posibilite la implantación o modificación de actividades terciarias en aquellos edificios, que teniendo en su momento licencia ambiental, y superando los límites establecidos en la norma complementaria, ha decaído su uso, que en caso contrario, quedarán vacíos de uso, al no poder tramitar sobre los mismos las preceptivas licencias ambientales.



AJUNTAMENT DE PATERNA

AREA DE SOSTENIBILIDAD

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Para el primer criterio propuesto, que posibilita la implantación de actividades, debe establecerse la siguiente Disposición Final.

Disposición Final.

Las actividades que tengan concedida, o en trámite, licencia de actividad, no se verán afectadas por la presente normativa complementaria. Admitiéndose posteriores modificaciones de los usos definidos en dichas licencias, siempre y cuando no supongan aumento de la superficies construidas, ni de las ocupadas por las actividades ya autorizadas.

Paterna, a 17 de octubre de 2.014.
El Director Técnico del Área de Sostenibilidad.

Fdo. José Luis Pastor Bono.