

4.- LOS OBJETIVOS DEL PLAN

4.1.- IDENTIFICACIÓN SECTORIAL DEL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LAS DOT EN RELACIÓN CON LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Con la aprobación de las DOT se estableció el Modelo de Ordenación Territorial de carácter general al que deberán ajustarse las diversas políticas sectoriales con incidencia territorial.

En concreto, en relación con la ordenación del suelo para actividades económicas se deberá garantizar que las diferentes propuestas que se deriven del presente P.T.S., así como de los PTP, se integren correctamente en el marco de ordenación general configurado por el Modelo Territorial establecido en las DOT.

Constituye, por tanto, un primer objetivo del presente Plan la identificación actualizada del conjunto de las determinaciones y variables relativas a la ordenación global de suelo para actividades económicas que configuran de forma integrada el Modelo de Ordenación Territorial aprobado con las DOT. La identificación del Modelo y el enunciado de sus principales características se expone en el epígrafe 5.1.

4.2.- ESTABLECIMIENTO DE UN INSTRUMENTO DE COORDINACIÓN PARA EL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LOS PLANES TERRITORIALES PARCIALES

En las Directrices de Ordenación Territorial (epígrafe 9.4.) se dispone que serán los Planes Territoriales Parciales los que determinen las necesidades de suelo para actividades económicas de cada área funcional, atendiendo a la demanda de suelo, teniendo en cuenta el Modelo Territorial de las DOT y, en lo referente a la actividad industrial, el Plan Marco de Política Industrial. Contemplarán, para ello, los Planes Territoriales Parciales, según las DOT, los siguientes contenidos con respecto a las actividades económicas :

- a. Análisis cualitativo y cuantitativo de la demanda de suelo para actividades económicas en el Área.
- b. Análisis y diagnóstico pormenorizado del suelo para actividades económicas en el Área Funcional.
- c. Propuesta de las principales operaciones de oferta de nuevo suelo con indicación aproximada de su emplazamiento y características.
- d. Análisis de las posibilidades de relocalización de la industria existente si sus características así lo aconsejan.
- e. Recomendaciones sobre tipologías y demás condiciones de las áreas de actividad económica propuestas, a precisar y desarrollar por el planeamiento municipal.

Se concluye en las DOT (epígrafe 9.4.2) disponiendo que hasta que se redacten los correspondientes P.T.P., el planeamiento municipal, o el planeamiento sectorial en su caso, la política de suelo para actividades económicas se atendrá para la cuantificación del suelo a los criterios que viene aplicando la COTPV.

Resulta necesario, por tanto, disponer de un análisis globalizado para el conjunto de la C.A.P.V. sobre los aspectos generales de cuantificación básica de la oferta y demanda del suelo para actividades económicas en las diferentes áreas funcionales, así como sobre los aspectos de coordinación y complementariedad entre las características cualitativas de las ofertas de suelo planteadas en cada área funcional. De esta forma se garantizará que las previsiones urbanísticas planteadas en los diferentes Planes Territoriales Parciales, en relación con el desarrollo del suelo para actividades económicas, guarden entre sí una mínima homogeneidad cuantitativa y presenten una razonable nivel de complementariedad en el contexto de la ordenación integrada del conjunto del territorio de la C.A.P.V.

Constituye, por consiguiente, un objetivo del presente P.T.S. la consideración urbanística del suelo para actividades económicas de forma globalizada, como instrumento de apoyo para la regulación coordinada del proceso de elaboración de los Planes Territoriales Parciales con un nivel razonable de homogeneidad y complementariedad.

4.3.- ENUNCIADO DE UNOS CRITERIOS GENERALES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS OPERACIONES DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En las Directrices de Ordenación Territorial se dispone que se redactará un Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas referido al conjunto de la Comunidad Autónoma en el que se establezcan las siguientes determinaciones (epígrafe 9.5.2.) :

- a. Identificación de los emplazamientos en los que van a llevarse a cabo las operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.
- b. Cuantificación de la superficie de suelo sobre la que se va a actuar en cada punto del territorio y determinación de las características a las que tendrán que ajustarse cada una de las actuaciones.
- c. Programación de las inversiones necesarias y estudio económico que exprese el enfoque y la viabilidad de las intervenciones públicas propuestas.

Constituye, por tanto, un objetivo esencial del P.T.S. la fijación de las diferentes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas a acometer en el horizonte temporal del Plan, que se establece en 16 años.

Con la finalidad de fundamentar la selección de las operaciones elegidas se procede en una primera instancia del P.T.S. (epígrafe 6.2) a definir los diferentes tipos de intervenciones que por su carácter estratégico e interés general resultan susceptibles de proponerse como operaciones de promoción pública.

Posteriormente (epígrafe 6.3), se procede a enunciar la propuesta sobre las diferentes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas a desarrollar en la C.A.P.V., cuantificando indicativamente su dimensionamiento y determinando las características generales de cada tipo de operación.

Las intervenciones de creación pública de suelo consideradas corresponden a actuaciones de diferentes niveles de funcionalidad estratégica y con diferentes ámbitos de incidencia territorial. Así mismo, conviene señalar que, entre el conjunto de las operaciones contempladas, algunas se encuentran ya en curso de promoción o en fase de desarrollo, otras corresponden a proyectos en proceso de gestación, y otras, por último, corresponden a nuevas propuestas de intervención estratégica.

4.4.- SISTEMATIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LAS GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

La implantación de Equipamientos Comerciales, Centros de Ocio y Servicios y Plataformas Terciarias de gran tamaño constituye un fenómeno de indudable trascendencia urbanística que debe ser objeto de estudio y regulación específica en el marco competencial de la ordenación del territorio.

Esta regulación deberá plantearse de forma complementaria a la regulación sectorial que corresponda a este tipo de centros con arreglo a la legislación vigente por su condición de establecimientos destinados a la actividad comercial (Ley 7/2000, de 10 de Noviembre, de modificación de la Ley 7/1994, de la Actividad Comercial, y Decreto 58/2001, de 27 de Marzo, sobre implantación, modificación y ampliación de grandes establecimientos comerciales).

Se entiende, por tanto, como objeto específico del Plan Territorial Sectorial el enunciado de una propuesta de normativa urbanística que garantice la correcta integración de los grandes centros comerciales en el marco del planeamiento general y la ordenación del territorio.

Se procede, en consecuencia, al análisis de la problemática territorial derivada de la implantación de las grandes superficies comerciales ya existentes, o en avanzado estudio de promoción, en la C.A.P.V., constatando su presencia en puntos significativos del territorio, ocupando plataformas de suelo de alto valor estratégico y apoyándose en los principales enlaces de la red general de comunicaciones (epígrafe 7.1). A continuación, se enuncia una propuesta para la regulación urbanística de este tipo de equipamientos, con la finalidad de garantizar que, mediante la asignación de una escala dimensional adecuada y una distribución repartida por el conjunto del territorio, contribuyan a una configuración más equilibrada y armónica de la nueva geografía urbana de la C.A.P.V. (epígrafe 7.2).