



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ALICANTE

9151 MODIFICACION PUNTUAL 35. ARTICULO 95 - COMERCIO

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2017, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General .

Los acuerdos de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia nº 158, de fecha 18 de agosto.

En dicha publicación, se omitió el plano de los viarios estructurantes al que la norma se refiere, por lo que se procede a publicar de nuevo los acuerdos de aprobación y las normas urbanística completas, a los efectos de su entrada en vigor, en los términos exigidos por el artículo 57 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

"I-2.1. Modificación puntual del artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General: aprobación definitiva.

1. ANTECEDENTES

Se plantea la conveniencia de una modificación al Plan General, dirigida a rectificar el artículo 95 *Comercio*. El precepto ya ha sido objeto de cinco modificaciones puntuales (MP 5, MP 9, MP 24, MP 30 y MP 31), lo que es un indicativo de la necesidad de ir adaptando la normativa a las demandas y a la evolución de un sector tan dinámico y de tanta importancia en la actividad económica de una ciudad como es el comercio en sus múltiples variantes.

La Concejalía de Comercio solicitó a la Concejalía de Urbanismo que elaborara la modificación puntual del artículo 95 del PGMO, junto con un informe que había sido aprobado favorablemente por el Consejo Local de Comercio en la sesión celebrada el 21 de octubre de 2015. Dicho informe describía la problemática a la que se enfrentaba la demanda comercial actual y la imposibilidad de solucionarla como consecuencia de las exigencias que establece el planeamiento municipal vigente.

En síntesis, el acuerdo del Consejo Local de Comercio de 21 de octubre de 2015, propuso mejorar la distribución espacial del comercio en el municipio, posibilitando la implantación en la trama urbana de determinados formatos comerciales con mayor necesidad de superficie de venta y ampliando sus posibilidades de implantación de los mismos a los viarios de gran capacidad que han sido asimilados a la red primaria que determina la normativa autonómica.



Con fecha 25 de julio de 2016 se elabora por los técnicos municipales del Departamento de Planeamiento, la Modificación Puntual nº 35 del Plan General. *Condiciones del uso terciario comercial. Artículo 95. Comercio*, que incluye: Antecedentes y Justificación de la necesidad de acometer la Modificación, Descripción, Justificación y Contenido de la modificación propuesta. Asimismo se redacta el Documento Inicial Estratégico con los contenidos contemplados en el artículo 50 y ss de la LOTUP.

2. EVALUACIÓN AMBIENTAL

El artículo 46 de la LOTUP establece en su apartado tercero, que el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en determinados supuestos, entre los que se encuentra este expediente:

“a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.(...)”

Tras la modificación del apartado c) del artículo 48 de la LOTUP, de conformidad con la redacción que le da el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento adopta la categoría de órgano ambiental en la tramitación de determinados instrumentos de planeamiento, entre los que se encuentra el que es objeto de este expediente: “(...)1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.” Ello supone que el Ayuntamiento, habrá de asumir las funciones que la LOTUP atribuye al órgano ambiental y territorial de conformidad con los artículos 50 y 51 de la LOTUP.

Consultas

Con fecha 29 de julio de 2016, la Concejalía de Urbanismo admitió a trámite la documentación remitida a los efectos de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica y la sometió a consulta de:

- Concejalía de Comercio.
- Consejo Local de Comercio.
- Concejalía de Tráfico.
- Conselleria de Comercio.

Se han pronunciado expresamente en el expediente:

- La Dirección General de Comercio y Consumo, que el 24 de octubre de 2016 emite informe favorable y recomienda modificar la redacción de los apartados 3 y 7 del artículo 95.



- La Concejalía de Comercio, plantea en su informe de 29 de noviembre de 2016 determinadas cuestiones a analizar por los técnicos de urbanismo.
- Y la Concejalía de Tráfico, emite informes favorables el 9 de diciembre de 2016 y 15 de febrero de 2017, si bien propone determinadas modificaciones puntuales.

Todas y cada una de las modificaciones propuestas en los referidos informes, han sido aceptadas e incorporadas a la nueva redacción del artículo 95.

Mediante resolución de 17 de febrero de 2017, se acuerda emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado. Tal y como establece el artículo 57 de la LOTUP, de la precitada resolución se dio cuenta al pleno celebrado el pasado día 23 de febrero de 2017 y mediante acuerdo de la JGL de 7 de marzo de 2017, se sometió el expediente a información pública durante un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio en el DOGV de 21 de marzo de 2017, nº 8003 y en el diario Información de fecha 14 de marzo de 2017.

El pasado 29 de mayo finalizó el plazo para presentar alegaciones.

3. INFORMES SECTORIALES-ALEGACIONES

En total se han presentado 12 alegaciones y un informe del Ministerio de Fomento, tal y como consta en la diligencia de 15 de junio de 2017.

Por la Concejalía de Urbanismo, mediante escrito de 29 de junio se estima necesario que, en la versión que se someta a la aprobación plenaria, se introduzcan las modificaciones que se señalan a continuación:

En los subapartados 4 y 17 del apartado C, sobre "Modificaciones que se propone introducir en la redacción del Art. 95 que fue sometida a información pública como consecuencia de la estimación de alegaciones y de propuestas de carácter técnico."

Subapartado 4:

Donde dice:

"En todos los casos se exige que los nuevos locales comerciales o aquellos que acometen una reforma integral o una ampliación superior al 50% de la superficie inicial, dispongan de un almacén o trastienda para la guarda o conservación de los productos, debidamente acondicionado, y con una superficie equivalente al 10% de la superficie de venta. Este deberá estar comunicado con la zona de carga y descarga prevista en el apartado 9 de este artículo, siempre que los condicionantes físicos o jurídicos del local no lo imposibiliten".

Deberá decir:

"En todos los casos se exige que los nuevos locales comerciales o aquellos que acometen una reforma integral o una ampliación superior al 50% de la superficie inicial, dispongan de un almacén o trastienda para la guarda o conservación de los



productos, debidamente acondicionado, y con una superficie mínima equivalente al 5% de la superficie de venta. Este deberá estar comunicado con la zona de carga y descarga prevista en el apartado 9 de este artículo, siempre que los condicionantes físicos o jurídicos del local no lo imposibiliten”.

Subapartado 17:

Debido a la complejidad que supone la regulación de los requisitos y parámetros aplicables a las estaciones de servicio que se pretendan ubicar en las parcelas calificadas por el planeamiento de uso exclusivamente terciario-comercial (uso compatible por aplicación del artículo 43.2 de la Ley 34/1998, de Hidrocarburos), se debe proceder a suprimir en su integridad el apartado 17 de la propuesta. En caso de estimarse necesaria su regulación, se procederá a redactar una nueva modificación puntual específica para dicho fin.

En consecuencia se modifica el informe a las alegaciones nº 1, 2 y 6 emitido el 15 de junio de 2017 por el Servicio de Planeamiento, en relación con las alegaciones presentadas durante el trámite de exposición pública. Informe que constituye la justificación de la estimación/desestimación de las mismas y que, a continuación, se transcribe:

“2. INFORMES SECTORIALES

Durante el periodo de información pública se ha emitido informe por la Unitat de Carreteres a Alacant de la Direcció General de Carreteres del Ministerio de Fomento (E2017023468), en el que se advierte que, entre los viarios estructurantes grafiados en el plano, se han incluido dos tramos de carreteras de titularidad estatal (Carretera de Ocaña, tramo entre Plaza de la Luna y glorieta de enlace con la A-70, y Avda. de la Universidad, tramo entre el final del cuartel de Rabassa -intersección con la calle Penáguila- y glorieta de enlace con la A-70). Dado que en estos tramos son de plena aplicación las disposiciones de la ley 35/2015, de carreteras, es necesario contar con el preceptivo informe favorable del Ministerio de Fomento para las autorizaciones de acceso y cambios de uso en los terrenos colindantes con el dominio público, por lo que consideran oportuno en aras a facilitar la obtención del citado informe, modificar la redacción del artículo 95 recogiendo este condicionante adicional en los referidos supuestos.

“INFORME A LA UNITAT DE CARRETERES

En relación con el informe de la Unitat de Carreteres, se considera oportuno atender las observaciones formuladas, incorporando el siguiente texto al final del artículo:

18. Será potestad del Ministerio de Fomento, previo informe del Ayuntamiento, otorgar la autorización correspondiente a las implantaciones comerciales tanto en las travesías como en el resto de tramos urbanos de las carreteras de titularidad estatal, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 46 y 47 la ley 35/2005, de carreteras.

Además de ello, también se considera conveniente, dado que solo se admiten la implantaciones de locales comerciales en suelo urbano, redefinir el tramo de la



avenida de la Universidad en el que se admiten los grandes comercios y los grandes supermercados, proponiendo la modificación del epígrafe C).a) del apartado 5.

La redacción inicial era:

a) Con frente a la Avda. de la Universidad, desde la Autovía de Circunvalación (rotonda de la Universidad) hasta la intersección con la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 m. de dicho frente, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

La modificación propuesta es:

a) Con frente a la Avda. de la Universidad, desde la calle Xàtiva hasta la intersección con la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 m. de dicho frente, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.”

3. ALEGACIONES

Durante el periodo de información pública se han presentado, además, doce alegaciones:(...)

4. INFORME A LAS ALEGACIONES Y MODIFICACIONES PROPUESTAS AL TEXTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(...)

5. MODIFICACIONES PROPUESTAS POR REVISIÓN TÉCNICA DE LA PROPUESTA

Además de las propuestas anteriores, tras una revisión detallada de la redacción sometida a información pública, se proponen siete correcciones de índole técnica:

1). La primera, es una cuestión técnica de armonización de conceptos con otros artículos de las presentes normas (artículos 120.2.b) y 126.2.c) referidos a la prohibición de “salas de reunión” en determinados ámbitos de las zonas Área Central (AC) y Ensanche (ES), respectivamente), con el fin de evitar problemas interpretativos en la aplicación de las prohibiciones de implantación de usos en determinadas zonas urbanas al haberse variado la clase de usos por la naturaleza de la actividad. Se propone las siguientes modificaciones.

El texto expuesto al público dice:

2. A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

A) Por la naturaleza de la actividad:

a) Comercial propiamente dicho, que a su vez puede dedicarse a la venta predominantemente de productos de alimentación y cotidianos, de productos de



consumo ocasional, o a la mezcla de ambas gamas de productos. A estos efectos, se considera gama predominante, aquella cuyos productos ocupen una mayor superficie de venta. Se considerará que predomina la gama de productos de alimentación cuando se destine al menos el 25% de la superficie de venta de un local a tales productos, o cuando la superficie destinada a la venta de productos alimentarios en un establecimiento sea superior a 2.500 m².

b) Servicios: personales.

c) Salas de reunión: Se clasifican en tres grupos:

c.1. Hostelería sin ambientación o amenización musical

c.2. Cafés teatro; cafés concierto; cafés cantante; salas de fiesta; discotecas; salas de baile; pubs; restaurantes, bares, cafeterías, salón-lounge con ambientación musical y salones con música; casinos; salones de máquinas de azar; bingos, y otros locales de reunión con ambientación o amenización musical.

c.3. Cines, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones, etc.

Modificación propuesta:

A) Por la naturaleza de la actividad:

a) Comercial propiamente dicho, que a su vez puede dedicarse a la venta predominantemente de productos de alimentación y cotidianos, de productos de consumo ocasional, o a la mezcla de ambas gamas de productos. A estos efectos, se considera gama predominante, aquella cuyos productos ocupen una mayor superficie de venta. Se considerará que predomina la gama de productos de alimentación cuando se destine al menos el 25% de la superficie de venta de un local a tales productos, o cuando la superficie destinada a la venta de productos alimentarios en un establecimiento sea superior a 2.500 m².

b) Servicios: personales y hostelería sin ambientación o amenización musical.

c) Salas de reunión: cafés teatro; cafés concierto; cafés cantante; salas de fiesta; discotecas; salas de baile; pubs; restaurantes, bares, cafeterías, salón-lounge con ambientación musical y salones con música; casinos; salones de máquinas de azar; bingos, y otros locales de reunión con ambientación o amenización musical.

d) Salas de cine, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones, y otras salas análogas.

2). La segunda modificación propuesta hace referencia a la normativa de aplicación a los formatos comerciales que no son el pequeño y mediano comercio, dado que no hay ninguna referencia explícita en la redacción actual del artículo. Además, en dicha redacción también se ha considerado conveniente hacer referencia a las normas del PGMO relativas a los ejes comerciales (art 114), que aunque no determinan criterios de emplazamiento de los supermercados, grandes comercios y centros comerciales de 2ª y 3ª categoría, siguen vigentes por ser compatibles con la



propuesta actual basada en la nueva red de “vialios estructurantes”.

Se propone añadir un texto similar al que se aplica al referido pequeño y mediano comercio, a incluir después del párrafo 5.F).c):

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica de la zona o plan sectorial en la que se sitúan. Si se emplazan con fachada a los ejes comerciales definidos en el plano de Calificación Global del PGMO, serán de aplicación las determinaciones del artículo 114 de las presentes normas.

3). La tercera modificación de carácter técnico es para dejar claro las condiciones en las que se exige un Estudio de Movilidad.

El texto sometido a información pública dice:

12. La implantación de locales comerciales que por exigencia de este artículo incluyan un aparcamiento de acceso al público superior a 35 plazas, estará condicionada al informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes en materia de movilidad. Para ello los proyectos deberán incorporar un Estudio de Movilidad específico en el que se justifique la no congestión de la red viaria de acceso. El contenido de dicho estudio será el siguiente:

Modificación propuesta:

12. La implantación de locales comerciales que incluyan un aparcamiento de acceso al público superior a 35 plazas, estará condicionada al informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes en materia de movilidad. Para ello los proyectos deberán incorporar un Estudio de Movilidad específico en el que se justifique la no congestión de la red viaria de acceso. El contenido de dicho estudio será el siguiente:

4). La cuarta modificación de carácter técnico es un mero matiz para dejar claro que los artículos que se citan en último párrafo del apartado 10 son las de las Normas del PGMO.

Las condiciones de diseño para la dotación de aparcamiento para establecimientos comerciales serán las establecidas en los artículo 82 y 104.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

5). La quinta modificación de carácter técnico se propone por dos motivos: el primero para incidir en que las disposiciones del artículo 95 son aplicables únicamente para el suelo urbano, y en segundo lugar, para indicar cual es el elemento de referencia del viario estructurante para la medición de las distancias. Para ello se propone incluir en el apartado 5 el siguiente texto:

En todos los casos se entiende que dichos emplazamientos se refieren única y exclusivamente a parcelas que hayan adquirido la condición de solar.

Para la medición de distancias al viario estructurante, se tomará como referencia la alineación oficial de los mismos según el planeamiento vigente.



6). *La sexta modificación de carácter técnico es para cuantificar la magnitud de la ampliación de un local existente a partir de la que será exigible el cumplimiento de la normativa, y afecta al párrafo 2º del apartado 16:*

Redacción actual:

No obstante, las obras de reforma integral o de ampliación supondrán la necesidad de adaptarse a las condiciones establecidas en el presente artículo, especialmente en los apartados 4, 8, 9, 10, 12, 13, 15 y 7, excepto el punto b), siendo también de aplicación las excepciones del apartado 11.

Modificación propuesta:

No obstante, las obras de reforma integral o de ampliación superior al 50% de la superficie construida inicial supondrán la necesidad de adaptarse a las condiciones establecidas en el presente artículo, especialmente en los apartados 4, 8, 9, 10, 12, 13, 15 y 7, excepto el punto b), siendo también de aplicación las excepciones del apartado 11.

7). *La séptima y última modificación de carácter técnico es una ligera revisión de los viarios estructurantes con el fin incorporar dos pequeños tramos viarios para de lograr una adecuada continuidad de la red, teniendo en cuenta que dichos tramos ya formaban parte de los ejes comerciales. Se trata de un tramo formado por la Avda. de la Condomina-calle deportista Juan Matos y otro tramo formado por la calle Javier Carratalá.*

A su vez también se propone eliminar tramos viarios que discurren por suelo no urbanizable, habida cuenta que el artículo 95 solo es aplicable al suelo clasificado como urbano o que ya ha adquirido o va a adquirir la condición de urbano por haberse ejecutado o estar en proceso de desarrollo el planeamiento sectorial correspondiente. Los viarios incluidos íntegramente en suelo no urbanizable y que se propone excluir son los siguientes:

- *Tramo de la Avda. del pintor Perezgil, desde la intersección con la N-332 hasta la intersección con la Avda. Conrado Albadalejo.*
- *Tramo de la N-332, desde la intersección con la Avda. del pintor Perezgil hasta la rotonda situada sobre el encauzamiento del barranco del Juncaret.*
- *Tramo de la Avda. de la Universidad desde la rotonda de acceso a la Autovía de Circunvalación hasta la calle Xátiva.*
- *Tramo de la A-79, a partir de la avda Mare Nostrum.*

Se adjunta al presente informe el plano con el esquema definitivo que se propone.

4. DETERMINACIONES LEGALES PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO. COMPETENCIA PARA SU APROBACION

Con independencia de los aspectos procedimentales, el artículo 63.3 de la LOTUP exige para los casos de modificaciones de planeamiento, que se llevará a cabo por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su



normativa específica.

El alcance de la modificación recae en elementos contenidos entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada prevista en la LOTUP, artículos 19.3, 35.1 y sus concordantes. Se ha seguido el procedimiento previsto en los artículos 50,51 y 57 de la LOTUP. Concluidas las actuaciones contempladas en la normativa referenciada, la modificación será sometida a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico .artículo 172 de la LOTUP.

Por todo cuanto antecede y ante la innecesariedad de nueva exposición pública dado que las modificaciones realizadas tras el periodo de alegaciones no se consideran sustanciales, procede la aprobación definitiva de esta Modificación puntual del artículo 95 de las Normas del Plan General de Alicante, al Ayuntamiento Pleno, al incluirse en el contenido de esta modificación, determinaciones que afectan a la ordenación pormenorizada , de conformidad con el artículo 44.5 en relación con los artículos 19.3,35.1, y concordantes de la ley 5/2014 de 25 de julio.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 127.1.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, consta acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 4 de julio de 2017.

El art. 123.1. i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, asigna al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística. El acuerdo se adoptara por mayoría absoluta de votos de conformidad con el art. 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por lo que es preceptivo el informe de la Secretaría General, que consta en el expediente.

El expediente ha sido dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo.

El Pleno del Ayuntamiento, (...) con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, adopta los siguientes ACUERDOS:

Primero.- Estimar las alegaciones presentadas por D. Juan Antonio Gisbert García, como presidente de la Autoridad Portuaria de Alicante (alegación nº 3).

- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Felipe Mulet Arroyo (alegación nº 4), D. Vicente Barceló Fernández, en representación del grupo Petavi Asociados, SL. (alegación nº 6), D. Juan Antonio García Morato (alegación nº 9), D. Gabriel Cánovas Blas (alegación nº 10), D. Luis F. Alsina Sarmiento y otros, en su propio nombre y en representación de la Comunidad de Propietarios del edificio "Zaragoza" (alegación nº 8), D. Luis Sirvent Sirvent, en representación de Urbanika Proyectos



Urbanos, S.L., (alegación nº 5)

- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por. D. Pedro Reig Catalá, en representación de la Asociación de Supermercados de la Comunitat Valenciana (ASUCOVA) (alegación nº 1), D. José Ramón Lillo Jara, en representación de la Confederación Empresarial de la provincia de Alicante (COEPA) (alegación nº 2), D^a Silvia Pardo Pérez, en representación de la Asociación de Vecinos "Laderas del Benacantil-Casco Antiguo(alegación nº 7), D. José Ramón Velasco Osma, en representación de la sociedad mercantil ATC 2105 (antes Tejas Cobert, S.A. (alegación nº 11) y D. Francisco Camacho Ródenas (alegación nº 12).

Todo ello en base a los argumentos expresados en el informe técnico municipal obrante en el expediente, cuyo contenido se recoge en la parte expositiva correspondiente al apartado denominado Alegaciones.

Segundo.- Aprobar definitivamente la Modificación puntual del artículo 95 de las Normas del Plan General de Alicante, plasmada en el Texto redactado al efecto, con las rectificaciones contenidas en el documento de fecha 29 de junio de 2017, respecto a la versión que fue expuesta al público.

Tercero.- El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

Anexo I

Normas Urbanísticas

Art. 95. Comercio

1. El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2. A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

A) Por la naturaleza de la actividad:

a) Comercial propiamente dicho, que a su vez puede dedicarse a la venta predominantemente de productos de alimentación y cotidianos, de productos de consumo ocasional, o a la mezcla de ambas gamas de productos. A estos efectos, se considera gama predominante, aquella cuyos productos ocupen una mayor superficie de venta. Se considerará que



predomina la gama de productos de alimentación cuando se destine al menos el 25% de la superficie de venta de un local a tales productos, o cuando la superficie destinada a la venta de productos alimentarios en un establecimiento sea superior a 2.500 m².

b) Servicios: personales y hostelería sin ambientación o amenización musical.

c) Salas de reunión: cafés teatro; cafés concierto; cafés cantante; salas de fiesta; discotecas; salas de baile; pubs; restaurantes, bares, cafeterías y salones, con música; salón-lounge con amenización musical; casinos; salones de máquinas de azar; bingos, y otros locales de reunión con ambientación o amenización musical.

d) Salas de cines, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones y otras salas análogas.

B) Por su tamaño:

a) Pequeño comercio: local independiente, cuya superficie de venta sea inferior a 120 m², si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o inferior a 200 m², si se trata de productos de consumo ocasional.

b) Mediano comercio: local independiente, cuya superficie de venta esté comprendida entre 120 m² y 399 m², si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o entre 200 m² y 1.199 m², si se trata de productos de consumo ocasional.

c) Supermercado: establecimiento polivalente que ofrece principalmente en régimen de libre servicio, productos de alimentación y otros de consumo cotidiano, así como, con carácter residual, bienes ocasionales de menaje, ferretería, papelería,... Dentro de esta categoría, se distingue entre Supermercado propiamente dicho, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 400 m² y 1.699 m², y Gran Supermercado, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 1.700 m² y 2.499 m².

d) Gran Comercio: local independiente de venta detallista, con una superficie de venta de 1.200 m² o superior, que ofrece al público predominantemente diversos productos de consumo ocasional, especializado o no.

e) Hipermercado: establecimiento polivalente de venta detallista que ofrece, en régimen de libre servicio, sobre una superficie de venta igual o superior a 2.500 m², un amplio conjunto de productos de alimentación y no alimentarios, y que dispone de una amplia área de estacionamiento de vehículos.

f) Centro Comercial: conjunto de establecimientos independientes,



concebido y realizado como una unidad en edificio exclusivo o integrado en otro edificio destinado a otros usos, o compuesto por varios edificios relacionados por espacios y servicios comunes. Se distinguen las siguientes categorías de centros comerciales, en función del tamaño de los mismos y del tipo de establecimientos que lo integran.

- 1ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es inferior a 2.500 m².
- 2ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m².
- 3ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos un Supermercado, o un Gran Supermercado, o un Gran Comercio, o un Hipermercado, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500m².

A los efectos de la regulación por esta norma, se asimilan a este grupo una gran diversidad de modalidades de locales comerciales agrupados (mercados, agrupaciones comerciales, galerías de alimentación, galerías comerciales, etc.), cuyas características sean subsumibles en la definición establecida para centro comercial

3. Como usos complementarios del comercial, se admiten las oficinas propias de la administración del propio establecimiento y, en los grandes comercios e hipermercados, además, los talleres de reparación de los medios mecánicos, equipo de las instalaciones y una vivienda del guarda. La superficie útil de estos usos complementarios, excepto el almacenaje, no superará la quinta parte de la superficie de venta del establecimiento.

A los efectos de la cuantificación de la superficie de venta a que se refieren los apartados anteriores, se entiende como tal la suma de las siguientes superficies en los locales comerciales, independientes o agrupados: la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos. Por tanto, quedan excluidas de este cómputo las superficies destinadas a instalaciones, almacenaje, zonas de cargas y descargas, aparcamientos de vehículos, oficinas y, en general, los espacios donde no se produce intercambio comercial.

4. En todos los casos se exige que los nuevos locales comerciales o aquellos que acometen una reforma integral o una ampliación superior al 50% de la superficie inicial, dispongan de un almacén o trastienda para la guarda o conservación de los productos, debidamente acondicionado, y con una superficie equivalente al 5% de la superficie de venta. Este deberá estar comunicado con la zona de carga y descarga



prevista en el apartado 9 de este artículo, siempre que los condicionantes físicos o jurídicos del local no lo imposibiliten.

A los efectos del presente artículo se entiende por reforma integral aquellas obras que afecten a más del 50 % de la superficie construida del local.

5. A los únicos efectos de este apartado, se entiende por “vialios estructurantes” los vialios grafiados en el esquema del plano adjunto a este artículo. Transcurridos 5 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual nº 35 o cuando a criterio municipal se produzcan modificaciones en el funcionamiento comercial de la ciudad que así lo aconsejen o cuando se incorporen nuevos suelos urbanos, se podrá revisar la red viaria estructurante para incorporar nuevos vialios a la misma.

Los establecimientos comerciales, según su tamaño y gama de actividad, sólo podrán situarse en suelo urbano en los emplazamientos que a continuación se especifican, siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el apartado 12 del presente artículo y que, además, el viario al que dan frente se encuentre abierto al tráfico rodado y tenga conexión adecuada con algún viario de la red básica (art. 104.1), es decir, de primer, segundo o tercer nivel, según las definiciones contenidas al respecto en el apartado 6.1.1. de la Memoria del Plan General.

- A. El pequeño y mediano comercio, en aquellas zonas donde se admita por el planeamiento el uso comercial, con sujeción a la normativa específica de cada zona y a las reglas establecidas en los apartados 4 y siguientes del presente artículo, en aquello que les sean de aplicación.
- B. Los Supermercados (de superficie de venta inferior a 1.699 m²) podrán instalarse:
 - Con frente a los “vialios estructurantes” o a una distancia no superior a 100 metros de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.
 - En el Área Central en edificio exclusivo o en planta baja, pudiendo en este último caso extenderse también el primer piso si está comunicado directamente con aquella.
- C. Los Grandes Comercios y los Grandes Supermercados podrán tener las siguientes ubicaciones:
 - Con frente a la Avda de la Universidad, desde la calle Xàtiva hasta la intersección con la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 m de dicho frente, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.
 - Con frente a la Avda. de Dénia, en los tramos de suelo urbano entre el núcleo de Santa Faz y la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 m, medidos tal como se indica en el párrafo anterior.



- Con frente a la Carretera de Ocaña-Avda. de Orihuela, desde el enlace con la Autovía hasta la intersección con la Vía Parque, o a una distancia de 50 m, medidos como se indica en el párrafo anterior.
 - Con frente a la Vía Parque o a una distancia no superior a 50 m de dicho frente, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. Será condición necesaria para que se den estos emplazamientos, que el tramo correspondiente de Vía Parque se encuentre abierto al tráfico rodado y tenga conexión adecuada con algún viario de la red básica (Art. 104.1), es decir, de primer, segundo o tercer nivel, según las definiciones contenidas al respecto en el apartado 6.1.1. de la Memoria del Plan General.
- D. Los Grandes Comercios podrán tener, además, las siguientes ubicaciones:
- Con frente a los viarios estructurantes definidos en este apartado, o a una distancia no superior a 50 m de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.
 - En el Área Central en edificio exclusivo o en planta baja, pudiendo en este último caso extenderse también el primer piso si está comunicado directamente con aquella..
- E. Los Hipermercados sólo podrán establecerse en los siguientes emplazamientos:
- Con frente a la Vía Parque, en el tramo comprendido entre la calle de la Vega, Río Muni y Río Júcar y la Avda del Alcalde Lorenzo Carbonell.
 - A 200 m de la Vía Parque, en el tramo comprendido entre las calles de José García Sellés, Alfonso Garrigós y del artista del foc Ramón Marco.
 - Con frente a la Avda. de Dénia, entre las calles Virgen de la Paloma y obispo Victorio Oliver Domingo.
- F. Los Centros Comerciales, según las categorías de los mismos definidas en el apartado 2.B.f) de este artículo, podrán tener los siguientes emplazamientos:
- 1ª Categoría: donde se admita el pequeño y mediano comercio, según el apartado 4.A de este artículo.
 - 2ª Categoría: con frente a los “viarios estructurantes” definidos en este apartado o a una distancia no superior a 50 m de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.
 - 3ª Categoría: en aquellos emplazamientos en los que, según las reglas anteriores, se admita el tipo de establecimiento integrado en el Centro Comercial que no sea pequeño o mediano comercio. Si existen varios establecimientos de este tipo (que no sean pequeño o mediano comercio) la ubicación del Centro se ajustará a la indicada en este artículo para el establecimiento alimentario de mayor superficie.



En todos los casos se entiende que dichos emplazamientos se refieren única y exclusivamente a parcelas que hayan adquirido la condición de solar.

Para la medición de distancias al viario estructurante, se tomará como referencia la alineación oficial de los mismos según el planeamiento vigente.

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica de la zona o plan sectorial en la que se sitúan. Si se emplazan con fachada a los ejes comerciales definidos en el plano de Calificación Global del PGMO, serán de aplicación las determinaciones del artículo 114 de las presentes normas.

Los usos de servicios y salas de reunión, englobados genéricamente dentro del uso comercial, podrán ubicarse en los lugares donde el planeamiento admita tales usos, sin que les sean de aplicación las reglas de localización establecidas en este apartado. Sólo se computará la superficie de los mismos destinada a estancia del público, cuando este tipo de establecimientos se integren en centros comerciales, a fin de cuantificar la superficie total de éstos.

6. Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior. La localización y dimensionado de los accesos de estos locales se determinará tomando como aforo el más exigentes del que resulte de la aplicación de la normativa de uso específico o de la aplicación de la normativa vigente contra incendios.

Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con el garaje, contando en ese caso con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial y en el caso de hipermercados y centros comerciales de 3ª categoría. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

7. La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesible al público, observará las siguientes reglas:

1. El ancho mínimo de los espacios de circulación será de 1'00 m, salvo si se trata de supermercados, grandes comercios o hipermercados, en que será de 2'00 m, con estrechamientos de 1'50 m como mínimo. En los centros comerciales el ancho mínimo de los espacios comunes de circulación será de 3'00 m. En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0'70 m de anchura por 2'00 m de longitud en posición horizontal.
2. Excepto en los supuestos en que la legislación sectorial establezca otros parámetros más limitantes, la altura mínima será de 2,80 m, excepto en la parte ocupada por viguería y falsos techos, que no podrá suponer más de 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2'50 m; también se exceptuarán de la altura mínima de 2,80 m los espacios resultantes de la división en entreplantas de la planta baja, según lo dispuesto en el



artículo 55 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras de anchura igual a la que se ha expresado para los elementos de circulación, y, en su caso, con ascensores y/o escaleras mecánicas. Las escaleras y las rampas cumplirán las exigencias establecidas tanto en el Código Técnico (CTE-DB SUA) como en la legislación vigente en materia de accesibilidad en edificios públicos. El resto de condiciones para estos elementos serán las establecidas para los mismos en el caso de viviendas (artículo 63 de las presentes Normas Urbanísticas).
4. Las plantas que no dispongan de acceso directo desde el exterior, se comunicarán con el mismo al menos con una escalera si la superficie de la planta es menor de 1.500 m² y con dos escaleras si es mayor; se dispondrá de una escalera suplementaria por cada 1.500 m² de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos; existirá una separación igual o mayor de 15 m. A estos efectos computarán las escaleras mecánicas si se disponen dobles (de bajada y subida) formando núcleo.
5. Los locales tendrán que cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas por la legislación vigente en la materia.
6. Los ascensores no podrán instalarse en el hueco de las escaleras. Sus características serán las establecidas en el artículo 79 de las presentes Normas Urbanísticas.

8. La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de 1 lavabo y un WC por cada 400 m² de superficie de venta o fracción (adaptado a la normativa vigente en materia de accesibilidad). Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran 2 o más lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos. En los establecimientos de hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una con un lavabo y un WC. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.

En todo caso debe quedar garantizado desde cualquier punto del establecimiento destinado al público, el acceso de las personas con movilidad reducida a los servicios sanitarios adaptados.

9. Las operaciones de carga y descarga en locales de superficie de venta superior a 400 m² se realizarán en el interior del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio.

Para ello los establecimientos comerciales, en función de sus superficies de



venta (computando a estos efectos en las modalidades de comercios agrupados la suma de superficies de ventas de todos ellos), instalarán el número de dársenas que resulte de la aplicación del cuadro siguiente:

| SUPERFICIE DE VENTA (m ²) | | Nº DARSENAS | DIMENSIONES MINIMAS (m) | | |
|---------------------------------------|-------|-------------|---------------------------|---------|----------|
| De | Hasta | | Altura | Anchura | Longitud |
| 400 | 799 | 1 | 2.80 | 2.70 | 7.00 |
| 800 | 1.699 | 1 | 3.00 | 3.50 | 9.00 |
| 1.700 | 2.500 | 1 | 4.50 | 4.00 | 18.00 |
| 2.500 | 4.999 | 2 | 5.00 | 4.00 | 18.00 |
| 5.000 | 9.999 | 3 | 5.00 | 4.00 | 18.00 |
| Más de 10.000 | | 4 | Según proyecto específico | | |

Las dársenas, que en todos los casos estarán ocultas al público, pueden situarse en locales anexos siempre que puedan comunicarse interiormente, no permitiéndose el trasvase de las mercancías por la vía pública.

10. La dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales, según su tamaño, será la siguiente: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie de venta en Centros Comerciales de 1ª categoría y en Supermercados que tengan una superficie de venta superior a 799 m²; 1 plaza por cada 25 m² de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2ª y 3ª categoría; 1 plaza por cada 15 m² de superficie de venta para Hipermercados.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en el caso de imposibilidad, debidamente acreditada en el proyecto por el promotor, por tratarse de una edificación existente, y también en el caso de hipermercados, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.

En sectores con planeamiento aprobado que tengan unas mayores exigencias de aparcamiento para el uso comercial, se mantendrán las del plan sectorial correspondiente. En los nuevos planes de desarrollo que se aprueben en el futuro, serán de aplicación los estándares que se exijan en la legislación vigente en materia de urbanismo.

Las condiciones de diseño para la dotación de aparcamiento para



establecimientos comerciales serán las establecidas en los artículo 82 y 104.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

11. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes, podrá eximir o reducir la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento establecida en el punto anterior o de las dársenas definidas en el punto 9 de este artículo, únicamente para el supuesto de edificios existentes en los que se pretenda instalar, reformar o ampliar un uso comercial y concurren circunstancias objetivas que imposibiliten o desaconsejen la aplicación de los estándares anteriores, todo ello debida y pormenorizadamente justificadas por el promotor en el correspondiente proyecto. Dichas circunstancias solo pueden referirse a las características físicas del edificio, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características de los viario a los que recae el local y/o la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial.

En todo caso, el proyecto incluirá un estudio sobre el impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento o de las dársenas de carga y descarga.

12. La implantación de locales comerciales que incluyan un aparcamiento de acceso al público superior a 35 plazas, estará condicionada al informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes en materia de movilidad. Para ello los proyectos deberán incorporar un Estudio de Movilidad específico en el que se justifique la no congestión de la red viaria de acceso. El contenido de dicho estudio será el siguiente:

- Análisis del viario perimetral y del viario principal de acceso. Indicación del incremento máximo de intensidad esperado, expresado en Intensidad horaria (veh/h). Se deberá justificar la capacidad de las intersecciones para el incremento de tráfico esperado con indicación expresa del tiempo de espera en cola y la longitud de la cola esperada. Se deberá aportar prognosis del tráfico para el momento de máxima intensidad; indicadores sobre la movilidad actual y sobre la prevista, con especificación de los datos del tráfico y niveles de servicio de las diferentes redes existentes, tales como intensidades medias diarias de los itinerarios principales, en días laborales y festivos, niveles de servicio y porcentaje de ocupación en los transportes colectivos, flujos de usuarios por día y en horas punta, etc.
- Estudio de la longitud de cola en vía pública para el acceso al aparcamiento. No se permitirá la existencia de una cola que obstruya, dificulte o altere la circulación en vía pública.
- Estudio de visibilidad para el vado del aparcamiento de clientes.



- Estudio relativo al acceso (vado de carga y descarga), ubicación y operaciones de carga y descarga.

Cuando el aparcamiento supere las 100 plazas, el Estudio de Movilidad tendrá el siguiente contenido:

- Análisis del viario perimetral y del viario principal de acceso, que incluya un estudio de las intersecciones críticas de dicho viario con microsimulación con software específico de las mismas. Se deberá justificar la capacidad de las intersecciones para el incremento de tráfico esperado con indicación expresa del tiempo de espera en cola y la longitud de la cola esperada. Se deberá aportar pronóstico del tráfico para el momento de máxima intensidad; indicadores sobre la movilidad actual y sobre la prevista, con especificación de los datos del tráfico y niveles de servicio de las diferentes redes existentes, tales como intensidades medias diarias de los itinerarios principales, en días laborales y festivos, niveles de servicio y porcentaje de ocupación en los transportes colectivos, flujos de usuarios por día y en horas punta, etc.
- A partir de lo contemplado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, con aplicación directa en la zona de influencia y mejora de la toma de datos mediante un Estudio de Demanda (Atracción de viajes), se deberá aportar una estimación del número de desplazamientos que se prevén generar en función de las superficies y usos, indicando la distribución temporal a lo largo del día y, en su caso, días punta a lo largo del año, tanto por lo que se refiere a entradas como a salidas. Salvo que se justifique la adopción de valores inferiores, no se podrá considerar un número inferior a 50 viajes por cada 100 m² de venta.
- Estudio de la longitud de cola en vía pública para el acceso al aparcamiento. No se permitirá la existencia de una cola que obstruya, dificulte o altere la circulación en vía pública.
- Estudio de visibilidad para el vado del aparcamiento de clientes.
- Estudio relativo al acceso (vado de carga y descarga), ubicación y operaciones de carga y descarga.
- Estudio de accesibilidad, relativo a la continuidad de los itinerarios peatonales bajo el principio de accesibilidad universal.
- Estudio relativo a las infraestructuras ciclistas: aparcamientos para bicicletas, conexión con itinerarios ciclistas, facilidades para el acceso ciclista al establecimiento.
- Estudio relativo al transporte público colectivo, con indicación de las redes e infraestructuras de transporte colectivo y de taxis existentes y previstas, identificando paradas y estaciones.
- Propuestas de actuaciones y mejoras de movilidad:
 - Mejora en la red viaria.



- Mejora en las infraestructuras de transporte colectivo.
- Mejora en itinerarios e infraestructuras ciclistas.
- Mejora en el transporte de mercancías.

13. Todo establecimiento comercial cumplirá las medidas de seguridad establecidas por la normativa vigente contra incendios. Los establecimientos con una superficie de venta igual o superior a 1.000 m² tendrán, asimismo, instalación de protección contra el rayo.

14. Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los establecimientos domésticos, entendiéndose por tales los pequeños comercios situados en el mismo edificio que la vivienda del titular, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas.

15. En función de su superficie, todo establecimiento comercial, independiente o agrupado en un conjunto de locales, requerirá, previamente al otorgamiento de licencia municipal, los permisos o autorizaciones que les sean exigibles conforme a la legislación vigente, en especial, la específica de la Conselleria competente en materia de comercio interior.

Los instrumentos de ordenación urbanística cuyos usos admisibles ofrezcan la posibilidad de implantación de un establecimiento comercial de las características indicadas en el párrafo anterior, serán objeto de informe por la Conselleria mencionada, con carácter previo a la aprobación de tales instrumentos.

16. Los establecimientos comerciales ya autorizados por el Ayuntamiento cuyas ubicaciones y demás parámetros exigibles no concuerden con los establecidos en el presente artículo, se considerarán ajustados a planeamiento a los efectos de poder realizar obras de conservación y/o mantenimiento de la edificación o de las instalaciones, sin perjuicio de las obras de adaptación a que esté obligado el establecimiento por normativas sectoriales o instrumentos de ordenación específicos.

No obstante, las obras de reforma integral o de ampliación superior al 50% de la superficie construida inicial supondrán la necesidad de adaptarse a las condiciones establecidas en el presente artículo, especialmente en los apartados 4, 8, 9, 10, 12, 13, 15 y 7, excepto el punto b), siendo también de aplicación las excepciones del apartado 11.

17. Será potestad del Ministerio de Fomento, previo informe del Ayuntamiento, otorgar la autorización correspondiente a las implantaciones comerciales tanto en las travesías como en el resto de tramos urbanos de las carreteras de titularidad estatal,



de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 46 y 47 la ley 35/2005, de carreteras.

18. No serán de aplicación las determinaciones del presente artículo al ámbito del Plan Especial del Puerto.

Anexo II

Varios estructurantes



Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.2 de la ley 5/2014, de 26 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.