

COMERCIO. ARTÍCULO 95 NNUU – MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 35 – APROBACIÓN DEFINITIVA PLENO 27.07.2017. (lo marcado en rojo en el siguiente cuadro es lo modificado)

	Alimentación y consumo cotidiano	Consumo ocasional	MEZCLA (mixto) (*)	m2 MÍNIMO Superficie Venta	m2 MÁXIMO Superficie Venta	Pequeño Comercio (Compatible)	Mediano Comercio (Compatible)	Supermercado (Compatible)	Gran Supermercado (Compatible)	Gran Comercio (Compatible)	Hipermercado (Compatible)	Aparcamiento. m2 superficie de venta (1) (2) (3) (4)
Pequeño Comercio – 1	X		NO		119							
Pequeño Comercio – 2		X	NO		199							
Mediano Comercio – 1	X		NO	120	399							
Mediano Comercio – 2		X	NO	200	1199							
Supermercado	X		NO	400	1699							1 cada 50 m2 => 800 m2
Supermercado	X		NO	400	1699							0 (ninguno) =< 799 m2
Gran Supermercado	X		NO	= 1700	2499							1 cada 25 m2
Gran Comercio Local independiente venta detallista		X	NO	= 1200	+ 1200							1 cada 25 m2
Hipermercado	X	X	SI	= 2500	+ 2500						X	1 cada 15 m2
Centro Comercial 1ª Categ. Conjunto establecimientos independientes. (pequeños y medianos)	X	X	SI		- 2500							1 cada 50 m2
Centro Comercial 2ª Categ. Conjunto establecimientos Independientes. (pequeños y medianos)	X	X	SI	= 2500	+ 2500	X	X					1 cada 25 m2
Centro Comercial 3ª Categ. En su interior se encontrará, al menos: 1 – Supermercado (**) 1 – Gran Supermercado (**) 1 – Gran Comercio (**) 1 – Hipermercado (**) Además, podrán conjunto establecimientos independientes. (Pequeños y medianos)	X	X	SI	= 2500	+ 2500			X (*)	X (*)	X (*)	X (*)	1 cada 25 m2

(*) Significado: Mezcla o Mixto. Representa la posibilidad de poder dedicarse a la venta de alimentación y cotidianos así como al consumo ocasional. Será gama predominante aquella que ocupe mayor parte de la superficie de venta.
(**) Significado de al menos uno: En los centros Comerciales de 3ª Categoría deberá haber al menos uno (Supermercado, Gran Supermercado, Gran Comercio o Hipermercado), siendo determinante el de mayor superficie de venta para establecer el emplazamiento en el que se puede ubicar. Además es compatible la existencia de establecimientos independientes pequeños y medianos.

Aparcamientos:

- (1) El 100 % de aparcamientos en la misma parcela o en parcela distinta que no diste más de 200 metros del establecimiento, bien de forma completa o hasta completar el número de aparcamientos exigibles.
- (2) Podrá eximirse o reducir la dotación de aparcamientos o dársenas (ver apartado 10 y 11 del nuevo artículo 95)
- (3) Cuando resulte necesario más de 35 plazas de aparcamientos se deberá presentar un Estudio de Movilidad con carácter previo a la solicitud. El informe será preceptivo y vinculante emitido por Tráfico.
- (4) Cuando resulte necesario más de 100 plazas de aparcamientos se deberá presentar un Estudio de Movilidad con carácter previo a la solicitud. El informe será preceptivo y vinculante emitido por Tráfico.

EMPLAZAMIENTOS

EMPLAZAMIENTOS	
PEQUEÑO COMERCIO	Donde se admita uso comercial por el planeamiento.
MEDIANO COMERCIO	Donde se admita uso comercial por el planeamiento.
Supermercado: De 400 m2 a 1699 m2.	<ul style="list-style-type: none"> Con frente a los VIARIOS ESTRUCTURALES o a una distancia no superior a 50 metros de los VIARIOS ESTRUCTURALES medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. En el AREA CENTRAL, en edificio exclusivo o en planta baja, pudiendo en éste último caso extenderse también al primer piso si está comunicado directamente con aquella.
Gran Supermercado De 1700 m2 a 2499 m2)	<ul style="list-style-type: none"> Con frente a la Avenida de la Universidad, desde la Calle Xátiva hasta la intersección con la Vía Parque (fuente) o a una distancia no superior a 50 metros de dicho frente medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. Con frente a la Avenida de Denia, en los tramos de suelo urbano entre el núcleo de Santa Faz y la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 metros medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. Con frente a la Carretera de Ocaña – Avenida de Orihuela, desde el enlace con la Autovía hasta la intersección con la Vía Parque o a una distancia de 50 metros medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. Con frente a la Vía Parque o a una distancia no superior a 50 metros de dicho frente medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. <p>Nota: 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 (artículo 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 de 1987.</p>
Gran Comercio De 1200 m2 o superior.	<ul style="list-style-type: none"> Con frente a la Avenida de la Universidad, desde la Autovía de Circunvalación (rotonda de la Universidad) hasta la intersección con la Vía Parque (fuente) o a una distancia no superior a 50 metros de dicho frente medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. Con frente a la Avenida de Denia, desde el núcleo de Santa Faz hasta la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 metros medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. Con frente a la Carretera de Ocaña – Avenida de Orihuela, desde el enlace con la Autovía hasta la intersección con la Vía Parque o a una distancia de 50 metros medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. Con frente a la Vía Parque o a una distancia no superior a 50 metros de dicho frente medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. <p>Nota: 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 (artículo 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 de 1987.</p> <p>ADEMÁS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Con frente a los VIARIOS ESTRUCTURALES definidos en este apartado, o a una distancia no superior a 50 metros de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. En el AREA CENTRAL, en edificio exclusivo o en planta baja, pudiendo en éste último caso extenderse también al primer piso si está comunicado directamente con aquella.
Hipermercado (Igual o superior a 2500 m2)	<ul style="list-style-type: none"> Con frente a la Vía Parque, en el tramo comprendido entre la Calle La Vega, Río Muni, Río Júcar y la Avenida del Alcalde Lorenzo Carbonell. A menos de 200 metros de la Vía Parque, en el tramo comprendido entre las Calles José García Sellés, Alfonso Garrigós y del artista del Foc Ramón Marco. Con frente a la Avenida de Denia, entre las Calles Virgen de la Paloma y Obispo Victorio Oliver Domingo.

Centro Comercial 1ª Categ. (Menos de 2500 m2)	<ul style="list-style-type: none"> • Donde se admita el pequeño y mediano comercio según el apartado 4.a) “... 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 5 y siguientes del presente artículo, en aquello que les sean de aplicación.”
Centro Comercial 2ª Categ. (Igual o superior a 2500 m2)	<ul style="list-style-type: none"> • Con frente a los VIARIOS ESTRUCTURALES definidos en este apartado, o a una distancia no superior a 50 metros de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.
Centro Comercial 3ª Categ.	<ul style="list-style-type: none"> • En aquellos emplazamientos en los que se admita el tipo de establecimientos integrados en Centro Comercial. <ul style="list-style-type: none"> ○ Supermercado. ○ Gran Supermercado. ○ Gran Comercio. ○ Hipermercado. <p>Si dentro del Centro Comercial de 3ª Categoría existieran integrados en él dos o más de los relacionados, el emplazamiento asignado será el del establecimiento alimentario con mayor superficie.</p>

ALMACÉN O TRASTIENDA:

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 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.**

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.

CONDICIÓN DE SOLAR Y MEDICIÓN DE DISTANCIA DESDE EL SOLAR AL VIARIO ESTRUCTURANTE:

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.

ACCESIBILIDAD:

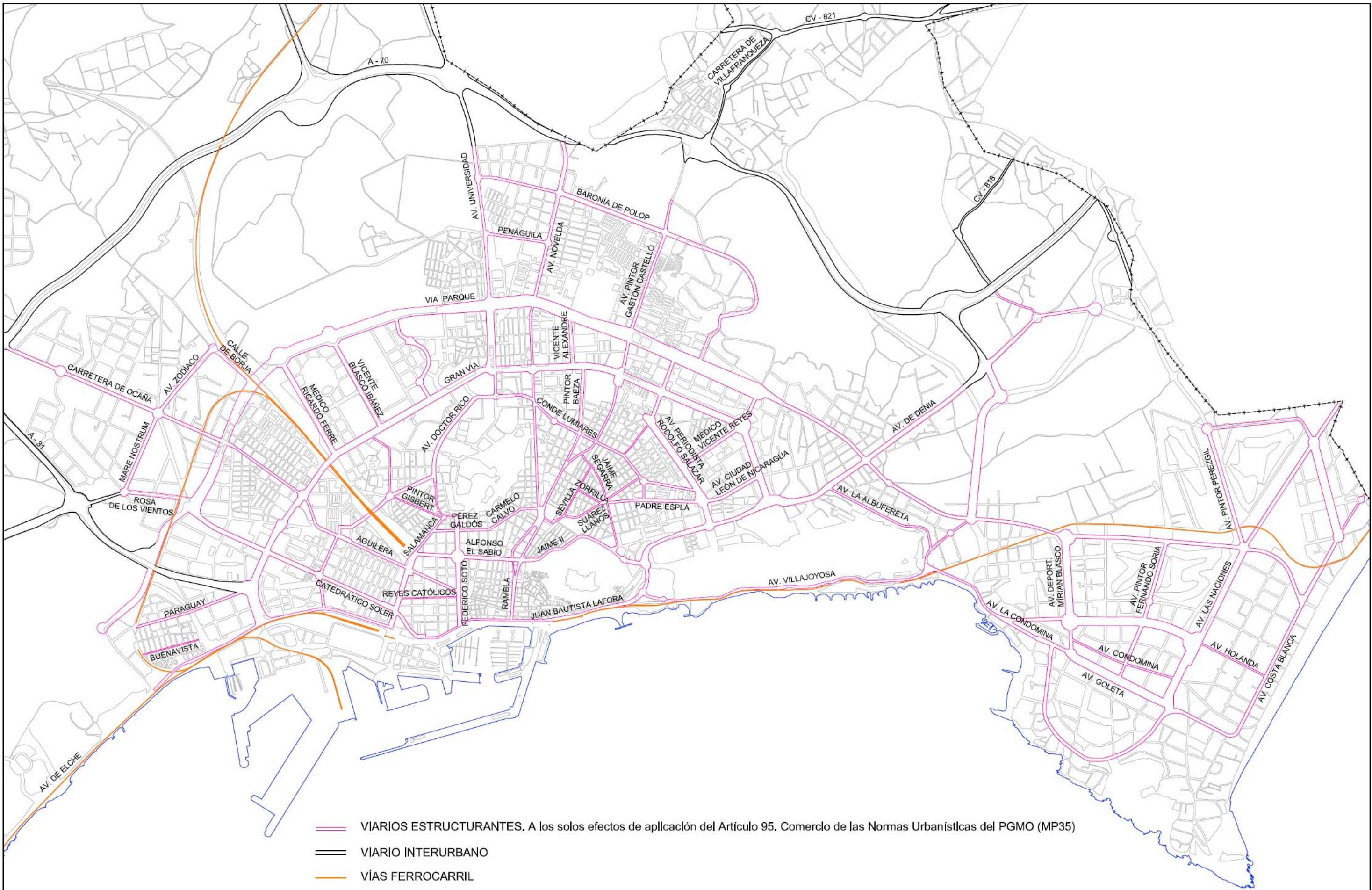
En todo caso debe quedar garantizado desde cualquier punto del establecimiento destinado al público, el acceso de las personas con movilidad reducida a los servicios sanitarios adaptados.

TRAMOS URBANOS DE CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL

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.

EXCLUSIÓN DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 95 EN LA OI/3 PUERTO.

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº35 DEL PGMO
 Art. 95. Comercio

ESCALA:
 1/30.000
 FECHA:
 Junio 2017

Plano de Alicante / City Map of Alicante



- Estacionamientos / Car Parks
- Información Turística / Tourist Office
- Paradas de Taxi / Taxi
- Hotel / Hotel
- Correos / Post Office
- Estación de tren / Railway station
- Tranvía / Tram
- Centros Comerciales / Shopping centres
- Zona comercial / Commercial Area
- Casco Antiguo / Old Town
- Refugios Antiaéreos de la Guerra Civil / War Anti-aircraft Shelters

VIARIOS ESTRUCTURALES. A los solos efectos de aplicación del Artículo 95 Comercio, del PGMOU. MP nº 35



Art. 95. Comercio. [\[MP /5, MP /9, MP /24, MP /30\] MP/31](#) / MP/35

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, salones con música y 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 2.500 m².

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:

- a) 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.
- b) 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:

- a) Con frente a la Avda de la Universidad, desde la calle Xátiva 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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:

- a) Con frente a los vialios 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.
- b) 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:

- a) Con frente a la Vía Parque, en el tramo comprendido entre la calle de la Vega, Río Muni y Río Jucar y la Avda del Alcalde Lorenzo Carbonell.
- b) 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.
- c) 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:

- a) 1ª Categoría: donde se admita el pequeño y mediano comercio, según el apartado 4.A de este artículo.
- b) 2ª Categoría: con frente a los “vialios 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.
- c) 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 PGM, 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:

- a) 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.

b) 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.

c) 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).

d) 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.

e) Los locales tendrán que cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas por la legislación vigente en la materia.

f) 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 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.

- 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.