



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO  
CONCEJALÍA DE URBANISMO

# **MODIFICACION PUNTUAL Nº 35**

Condiciones del uso terciario comercial

Artículo 95. Comercio.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ALICANTE**



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO  
CONCEJALÍA DE URBANISMO



## INDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN.
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION PROPUESTA.
  - A) Objeto.
  - B) Justificación.
    - a) Criterios para la implantación de Supermercados, Grandes comercios y Centros comerciales sin Hipermercados. Carácter de la modificación propuesta
    - b) Incidencia de la mayor flexibilidad en la implantación del uso comercial.
    - c) Modificaciones en relación con la dotación de aparcamiento y las dársenas de carga y descarga de mercancías
    - d) Incorporación de la posibilidad de ubicar supermercados y gran comercio en Casco Antiguo y Área Central.
    - e) Eliminación de ubicaciones previstas en la MP 31 en suelo clasificado actualmente como no urbanizable.
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.
  - A) Documentación a la que afecta.
  - B) Contenido del art 95 en el Plan vigente.
  - C) 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.
  - D) Propuesta de nueva redacción del artículo 95 para su aprobación definitiva.



## **1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION.**

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria. Ello no obsta para reconocer que, con el transcurso del tiempo, determinados aspectos han quedado desfasados, han aparecido problemas inicialmente no previstos, o se ha considerado conveniente adoptar soluciones diferentes a las inicialmente planteadas, que conviene incorporar al Plan General, corrigiendo las propuestas actualmente vigentes. Ello hace que el Ayuntamiento haya planteado, periódicamente, modificaciones del Plan General a fin de dar respuesta a los problemas que van surgiendo.

Hasta este momento, aunque se ha iniciado la tramitación de 34 modificaciones puntuales -algunas de ellas incluyendo a su vez, varias modificaciones simultáneas- se han aprobado definitivamente un total de 32: MP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 15-bis, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 -incluye 7 MP- 24, 25, 27 -incluye 6 MP- 28 -incluye 4 MP- 30, 31, 32 y 34. Su alcance es muy variado, abarcando desde modificaciones de escasa entidad, hasta otras en las que se variaba de manera significativa algunos aspectos del contenido global del Plan General.

En el año 2000, el Ayuntamiento inició la tramitación de la revisión del vigente Plan General, llegando a acordar dos aprobaciones provisionales, la última en la sesión plenaria de 31 de mayo de 2010. No obstante, tras diversas incidencias, el 6 de febrero de 2015, el Pleno del Ayuntamiento desistió del procedimiento, por lo que el expediente fue archivado, tras la aceptación expresa del desistimiento por la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient.

En estas circunstancias, y dado que a corto plazo no se dispondrá de un nuevo documento revisado, se ha considerado necesario acometer nuevas modificaciones puntuales, principalmente en aquellos aspectos que tienen una importante incidencia territorial o socio-económica en el Municipio.

Así pues, se plantea ahora la conveniencia de una modificación al Plan General, dirigida a rectificar aspectos que se han revelado inadecuados. En concreto, se trata de modificar 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 estructura de esta Modificación Puntual 35 es igual a la seguida en las anteriores modificaciones:



- Objeto.
- Descripción y justificación de la modificación propuesta
- Contenido de la modificación propuesta.

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

### A) Objeto.

Adaptar el contenido del artículo 95 *Comercio* a los criterios derivados del acuerdo del Consejo Local de Comercio de 21 de octubre de 2015, con el objetivo de mejorar la distribución espacial del comercio en el municipio; ampliar la posibilidad de implantación de determinados formatos comerciales en la trama urbana, con la finalidad de lograr mayor proximidad del comercio a los consumidores; y adecuar sus condiciones dimensionales a formatos más actuales. Todo ello en aras de potenciar el desarrollo y el crecimiento de la actividad comercial del municipio,

### B) Justificación.

*(Se incorporan en letra color rojo las modificaciones introducidas en este apartado B) respecto a la versión sometida a información pública).*

La Concejalía de Comercio ha solicitado de la de Urbanismo que acometiera la modificación puntual del artículo 95 de las Normas Urbanísticas del PGMO, “*al objeto de rectificar aspectos que se han revelado inadecuados con el paso del tiempo*”. La petición viene refrendada por un informe de la propia Concejalía, dictaminado favorablemente por el Consejo Local de Comercio el pasado 21 de octubre de 2015.

Los objetivos que se persiguen con la propuesta de modificación puntual son, según el citado informe:

- *La potenciación del desarrollo y el crecimiento de la actividad comercial.*
- *La modernización y la adecuación de los equipamientos y las estructuras comerciales del municipio.*
- *La ocupación de los locales vacíos*
- *La mejora de la competitividad y la posibilidad de nuevas oportunidades de generación de empleo y de riqueza.*



A continuación, se reproducen, en cursiva, algunos de los párrafos en los que el informe argumenta la necesidad de los cambios solicitados, que sirven, a su vez, de motivación de la modificación propuesta:

*“La distribución comercial es uno de los subsectores más relevantes dentro del ámbito de los servicios y tiene un impacto directo e indirecto sobre la actividad económica y la competitividad de un territorio. De ahí que sea crucial una efectiva regulación que contribuya a incrementar el grado de competencia existente, en beneficio de la eficiencia, de la productividad y, en definitiva, de los consumidores.*

*En cuanto a Alicante se refiere, el comercio minorista representa uno de los principales motores económicos y de empleo de este municipio. Alicante cuenta con 4.098 establecimientos (12,1 comercios por cada 1.000 habitantes) que en el año 2014 generaron un volumen de negocio global de 1.528 millones de euros (46,4% del total del volumen de negocio del sector servicios), contrata a 18.050 trabajadores (12% de los afiliados a la seguridad social) y el gasto de los alicantinos en bienes de consumo asciende (2013) a 1.081 millones (26,8% del total de gasto en bienes y servicios). El 36,8% de los establecimientos empresariales del municipio son locales comerciales localizados a pie de calle.*

*El PGMO data de 1987 y su normativa...tuvo justificación en su momento y, aunque haya sufrido algunas modificaciones, la realidad actual exige que se adapte a los decisivos y rápidos cambios que se han producido en la distribución comercial y en los propios hábitos de consumo. El municipio de Alicante debe atender las necesidades actuales de los ciudadanos, creando las condiciones favorables para que el comercio, al igual que el resto de actividades económicas, se desarrollen dentro del espacio urbano con una estructura equilibrada y realista permitiendo formatos comerciales compatibles con el viario urbano. El municipio no puede mirar para otro lado en la modernización de sus estructuras comerciales y anclarse en una distribución espacial que fue un ejemplo en su momento pero que ha caducado por el paso del tiempo, suponiendo una desventaja para los vecinos e incluso para la competitividad comercial de la ciudad respecto de otras de su entorno.*

*Una efectiva planificación comercial de nuestra ciudad atendiendo a criterios urbanísticos y medio ambientales logrará una ciudad equilibrada comercialmente, dónde serán los ciudadanos los verdaderamente beneficiados de ésta. Todo ello, atendiendo a lo establecido en la Directiva de Servicios y su normativa de transposición, donde, por ejemplo, cualquier restricción al acceso y ejercicio tiene que estar sometida a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación, o dónde los criterios económicos están prohibidos, etc.*

*Con la normativa actual, la implantación de cada tipología de comercio viene determinada por las vías públicas establecidas como “ejes comerciales”, lo que ha conllevado a la concentración de determinado comercio en éstas vías obligando a los*



*ciudadanos a desplazarse para comprar y privando a determinados barrios de disponer de éstos, con las ventajas que ello les supondría de cercanía, potenciación económica del entorno, etc. Así, la solución para atender demandas vecinales de éste tipo de comercio o favorecer la implantación de éstos comercios no ha quedado otra alternativa que ir modificando los ejes comerciales a lo largo de estos años.*

*Parece lógico, que la limitación a la implantación de cada tipología de comercio venga determinada por razones de accesibilidad (capacidad del viario, consecuencias en el tráfico urbano e interurbano) y no razones de competencia o impacto comercial que están terminantemente prohibidas por la Directivas Europeas. Es decir, el criterio para determinar la implantación de determinados formatos de comercio debe ser los **viarios de la red primaria**.*

*Por otra parte, el tamaño competitivo de determinadas superficies comerciales ha ido variando con el paso de los años, atendiendo a las necesidades de los consumidores, al poder de atracción, a la competitividad, etc. Por ello, se considera conveniente que se proceda a **ampliar las superficies de la tipología de supermercados y gran comercio** adaptándolas a las necesidades actuales.*

*A la vista de lo anterior, se propone que por la Concejalía de Urbanismo se realice una modificación puntual PGOU que modifique la normativa comercial contenida en el art. 95 de las normas urbanísticas, atendiendo a estos criterios básicos:*

- La supresión de los ejes comerciales y la regulación de la tipología de comercio en función de lo que se entiende por viarios de la red primaria.*
- La consideración de la superficie de venta del Supermercado entre 400 y 1.699M<sup>2</sup> y Gran Supermercado entre 1.700 M<sup>2</sup> y 2.499 M<sup>2</sup>.*
- La consideración de gran comercio a partir de 1.200 M<sup>2</sup>, permitiendo su implantación en el área central, no necesariamente en edificio único, por ejemplo ocupando varios bajos comerciales.”*

Además de la anterior petición, también en el referido Consejo Local de Comercio de 21 de octubre de 2015 se dictaminó favorablemente la propuesta de anular las modificaciones introducidas en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del PGMO I mediante la Modificación Puntual nº 31 del Plan General, aprobada definitivamente el 24 de octubre de 2013. Dicha modificación posibilitaba la ubicación de Grandes Comercios en la zona comprendida entre la Autovía A-7, la Avenida de la Universidad y el Acuartelamiento Militar de Rabassa, y de hipermercados con fachada a la Autovía A-7, en el tramo comprendido entre el enlace con la A-77 y la Avenida de la Universidad. Ambas localizaciones se referían al ámbito del denominado Plan Parcial “Lagunas de Rabassa”.

Por tanto, atendiendo dichos acuerdos del Consejo Local de Comercio se ha abordado desde la Oficina del Plan General y el Departamento Técnico de Planeamiento la



redacción de la presente Modificación Puntual nº 35 del PGMO, aplicando los siguientes criterios para la nueva redacción del artículo 95 de las Normas Urbanísticas.

a) Criterios para la implantación de Supermercados, Grandes comercios y Centros comerciales sin Hipermercados. Carácter de la modificación propuesta:

Pues bien, como se desprende de las argumentadas peticiones anteriores, la variación más importante de esta Modificación del artículo 95 es establecer unas condiciones de mayor flexibilidad para el emplazamiento de supermercados, grandes comercios y centros comerciales sin hipermercados, que en la redacción actual del Plan General vigente se limita fundamentalmente a parcelas con frente a los “ejes comerciales” establecidos en los planos de Calificación Global.

Recordemos que la red viaria básica diseñada en el vigente PGMO -y que ya está en gran parte materializada y en funcionamiento- tenía como objetivo modificar la congestiva estructura radial que históricamente había sido la base del crecimiento urbano de la ciudad. Para ello proponía dos grandes viarios semicirculares que permitieran canalizar el tráfico rodado entre barrios de Alicante sin tener necesariamente que pasar por el centro de la ciudad: la Gran Vía, como viario netamente urbano, y la Vía Parque, con un carácter de vía interurbana de ámbito comarcal.

La primera, además, tenía como función articular los nuevos desarrollos urbanos previstos en los suelos vacantes existentes entre la ciudad consolidada a principios de los años 80 del pasado siglo, formada por tejidos urbanos continuos de manzana densa y los discontinuos e inarticulados crecimientos de bloque abierto de los años 60-70 en la periferia norte.

La Vía Parque, por el contrario, establece una especie de límite al crecimiento previsto en el Plan, límite solo superado por las áreas industriales en el eje de la autovía de Madrid, las citadas áreas urbanas periféricas, a ambos lados de las carreteras de San Vicente y Villafranqueza, y los históricos asentamientos de vivienda unifamiliar a ambos lados de la carretera de Valencia.

Los criterios para la implantación del comercio de mediano y gran tamaño (supermercados, gran comercio y centros comerciales que no contengan un hipermercado), se han basado en la definición de unos ejes comerciales trazados por el interior del ámbito delimitado por la Vía Parque, que no cubren de manera homogénea el espacio urbano consolidado, y cuyo objetivo urbanístico era la generación de ejes urbanos de especial actividad terciaria. La realidad es que dicho objetivo, salvo algunas excepciones muy concretas y limitadas, no se ha logrado en estos casi 30 años de vigencia del PGMO. Sin embargo, sí se ha generado en los últimos años una demanda creciente del sector para que se establezcan otros criterios de implantación comercial que posibiliten una mayor





flexibilidad en las ubicaciones; la finalidad sería lograr una mayor competitividad comercial, lo que sin duda puede redundar en beneficio del consumidor. Por otro lado, y desde un punto de vista estrictamente urbanístico, la mezcla de usos compatibles en la ciudad es también un objetivo de primer orden a tener en cuenta en cualquier reconsideración del planeamiento vigente, sea por medio de su revisión global o mediante modificaciones puntuales del mismo. La potenciación de una mayor complejidad de usos en los tejidos urbanos, abandonando las técnicas del *zoning* del urbanismo funcional del movimiento moderno, debe ser uno de los objetivos básicos para lograr unos tejidos urbanos complejos funcionalmente, que permitan cubrir las necesidades de la población residente, potencien la vida urbana y permitan alcanzar unos niveles de calidad de vida satisfactorios.

En este sentido, se considera pertinente atender la petición de la Concejalía de Comercio de ampliar las posibilidades de implantación de los referidos formatos comerciales, permitiendo una distribución más homogénea de la actividad comercial en la ciudad. Para ello se propone tomar como elemento ordenador del gran comercio la red viaria constituida por las vías de mayor capacidad a efectos del tráfico rodado, pero también de mayor referencia jerárquica de la ciudad consolidada, superando incluso la frontera actual de la Vía Parque como límite espacial para la ubicación de los mismos.

Dicha implantación se apoyaría en lo que podría considerarse la red viaria primaria del suelo urbano consolidado si estuviéramos en un proceso de revisión del planeamiento general. No obstante, como en el PGMO vigente no están explicitados dichos viarios de la red primaria, definidos posteriormente en la legislación urbanística autonómica, se hace preciso fijar expresamente cuales son estos viarios, por lo que se han grafado en un esquema que se adjunta y que forma parte del presente artículo, habiéndolos definido como “viarios estructurantes”, término que sí aparece en el Plan General vigente, especificando en la nueva redacción del artículo que los viarios estructurantes grafados lo son única y exclusivamente a los efectos de aplicación de este artículo 95 Comercio.

No obstante, este criterio general de implantación, en el caso de que el comercio disponga de un aparcamiento con un número significativo de plazas, también tiene un segundo filtro desde el punto de vista de la movilidad urbana, ya que se condiciona a que no ocasione problemas de congestión en la red viaria.

Además, es conveniente aclarar que, en cualquier caso, los emplazamientos comerciales establecidos en este artículo, con las consiguientes limitaciones de implantación de determinados formatos en los emplazamientos señalados, obedecen a razones de relacionadas con la movilidad y la accesibilidad (capacidad del viario de acceso, consecuencias en el tráfico urbano e interurbano) y no de competencia ni de impacto comercial, de conformidad con lo dispuesto en la directivas europeas relativas a los servicios en el mercado interior, cuyo contenido fue transpuesto al derecho español por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio.



Por otro lado, resulta necesario comentar que, a pesar de la modificación de conceptos introducida en esta modificación puntual, se siguen manteniendo los ejes comerciales grafiados en el plano de Calificación Global del PGMO, ejes que a su vez son coincidentes con parte de la nueva red de “vialios estructurantes”, una red mucho mas amplia y con una mayor cobertura territorial que la que representa los ejes comerciales. Ello permitirá como ya se ha comentado, una mayor flexibilidad en la distribución geográfica de las implantaciones de supermercados, gran comercio y centros comerciales que no contengan hipermercados, cuyas posibilidades de ubicación se amplían considerablemente. Sin embargo, a pesar de su vigencia, los ejes comerciales ya no son la referencia para la implantación de los referidos formatos comerciales al no citarse expresamente en el artículo 95 que nos ocupa. No obstante, sí tendrán incidencia en la normativa de aplicación para los edificios comerciales: en las parcelas que dan frente a los mismos le serán de aplicación las determinaciones del artículo 114 de las NNUU del PGMO, mientras que al resto le será de aplicación la normativa de la zona correspondiente o del plan sectorial en el que se ubique.

En cualquier caso, esta permanencia de los ejes comerciales también es necesario matizarla: en los ámbitos de los Planes Especiales de Conservación, tanto del Casco Antiguo (PECA) como del Centro Tradicional (PEPCCT), ambos de carácter modificativo respecto al PGMO, se regulan los usos comerciales de manera específica, sin ninguna referencia a los ejes comerciales y, en muchos casos, de manera contradictoria con los mismos, por lo que habría que entender que su eficacia en dichos ámbitos ha decaído. Así, en la Disposición Final del PEPCCT se establece lo siguiente: *1. El contenido y las determinaciones establecidas en este Plan Especial prevalecen frente a las reguladas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y demás instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo.* En este sentido, cabe interpretar que en los ámbitos de ambos planes, la regulación de usos comerciales no tiene en consideración los ejes comerciales y, en consecuencia, no son de aplicación las determinaciones del artículo 114.

Por tanto, la modificación que se plantea no altera elementos de ordenación estructural, ya que, además de mantener la vigencia del plano de Calificación Global incluidos los ejes comerciales y el artículo 114 de la NNUU relativo a los mismos, se limita a establecer una regulación de usos comerciales estrictamente en el suelo urbano, sin crear ninguna nueva zona de ordenación ni definir una red viaria primaria. Solamente amplía las áreas en las que se pueden implantar determinados formatos comerciales, en las zonas residenciales en las que aquel uso es compatible, modificación que, entendemos, afecta únicamente a elementos de ordenación pormenorizada.

#### **b) Incidencia de la mayor flexibilidad en la implantación del uso comercial**

El comercio es el punto de encuentro entre la producción y el consumo lo que le otorga un papel estratégico en la calidad de vida de los ciudadanos. Esa calidad de vida



pasa por combinar factores como la movilidad y la proximidad. Con esta modificación se apuesta por una idea de ciudad compacta con complejidad de usos, donde la distribución del comercio sea más homogénea y se dé cabida a los nuevos formatos comerciales. El resultado que se espera es la potenciación el comercio de proximidad, sin que por ello los consumidores no puedan asumir, si lo desean, costes superiores de desplazamiento para acceder a mejores condiciones de mercado en precio, calidad o surtido.

La movilidad asociada al uso comercial comprende desde el transporte para la distribución de mercancías hasta los desplazamientos tanto de los empleados como de los consumidores. Una consecuencia inmediata en el medio ambiente de este modelo de ciudad compacta con complejidad de usos es la disminución de los desplazamientos motorizados para el ejercicio de la actividad comercial al fomentar los desplazamientos cortos. Por tanto, es un modelo implantación comercial con un menor impacto medioambiental al reducir las emisiones de carbono.

Por otro lado, con esta apuesta se pretende favorecer también la rehabilitación y/o el mantenimiento de los edificios catalogados, ya que en algunos casos podrían acoger usos comerciales evitando su deterioro y, además, también puede reactivar la puesta en el mercado de muchos locales vacíos que actualmente suponen un impacto negativo para la imagen urbana.

#### c) Modificaciones en relación con la dotación de aparcamiento y las dársenas de carga y descarga de mercancías

- Se mantienen los estándares de plazas de aparcamiento que figuran en la redacción actual del artículo 95 aunque, en coherencia con la línea apuntada en el apartado anterior, se elimina la obligación de aparcamiento para supermercados de menos de 800 m<sup>2</sup> con el fin de favorecer los desplazamientos a pie asimilando este formato al comercio de proximidad.
- Por otro lado, y también por razones medio ambientales, en caso de que el aparcamiento del local comercial supere las 35 plazas, la posibilidad de su implantación en los emplazamiento admitidos por la nueva redacción está condicionada al informe favorable del servicio municipal competente en tráfico y movilidad, exigiéndose la presentación previa de un estudio de movilidad por el promotor, con unos requisitos técnicos concretos. El objetivo, lógicamente, es impedir que se puedan generar situaciones de congestión en el viario público.
- Solo en los casos de nuevos planes de desarrollo en suelo urbanizable, la redacción del artículo se remite a las exigencias de reserva de aparcamiento para el uso comercial que se establece en la legislación urbanística vigente,



actualmente el Anexo IV de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

- Por las interferencias con el tráfico rodado y las molestias a residentes, se establecen también unas condiciones más exigentes para las operaciones de carga y descarga de mercancías, fijando unas dimensiones mínimas en función de la superficie de venta del local.
- No obstante, también se ha pretendido admitir un cierto nivel de flexibilidad en las exigencias anteriores al establecer que por condiciones objetivas de configuración física de edificios existentes o de las especiales características o circunstancias de los viales a los que da frente, debidamente justificadas por el promotor, se pueda reducir o eximir del cumplimiento de las condiciones relativas a aparcamiento y dársenas de carga y descarga.

#### d) Incorporación de la posibilidad de ubicar supermercados y gran comercio en Casco Antiguo y Área Central

En las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Conservación del Centro Tradicional, aprobado definitivamente el 18 de junio de 2010, se admite el uso comercial de supermercados en todo su ámbito de aplicación, tanto en plantas bajas, como en primer piso y edificio exclusivo. También en el Plan Especial del Casco Antiguo, aprobado definitivamente en mayo de 1999, se admiten los supermercados con frente a la Rambla, Explanada y avda. Juan Bautista Lafora, y a determinadas distancias de dichos viarios.

Con el fin de mantener dicha posibilidad de implantación, máxime cuando ahora se amplían las posibilidades generales, se ha incorporado a la redacción definitiva la admisión de dicho formato comercial así como de gran comercio en el Área Central.

En el Casco Antiguo, al admitirla en el frente el viario que lo delimita por el Este y el Sur y a unas distancias al mismo, también se mantienen, e incluso se amplían algo, las posibilidades que ofrece el citado Plan Especial del Casco Antiguo.

#### e) Eliminación de ubicaciones previstas en la MP 31 en suelo clasificado actualmente como no urbanizable

La modificación puntual nº 31, aprobada definitivamente el 24 de octubre de 2013, posibilitaba la ubicación de Grandes Comercios en la zona comprendida entre la Autovía A-7, la Avenida de la Universidad y el Acuartelamiento Militar de Rabassa, y de hipermercados con fachada a la Autovía A-7, en el tramo comprendido entre el enlace con la A-77 y la Avenida de la Universidad. Ambas localizaciones se referían al ámbito del denominado Plan Parcial "Lagunas de Rabassa", ámbito sobre el que el 5 de mayo de 2009 el Conseller



competente en materia de urbanismo aprobó definitivamente un Programa de Actuación integrada que contenía un documento de Homologación sectorial y el referido Plan Parcial. Dicho plan ha sido objeto de cuatro sentencias anulatorias del TSJCV y de una sentencia del Tribunal Supremo de mayo de 2015, confirmatoria de dichas anulaciones, por lo que actualmente todo este ámbito espacial es de nuevo un suelo no urbanizable.

Por otro lado, en noviembre de 2013 se inició un procedimiento para impulsar una Actuación Territorial Estratégica con una propuesta de creación de un gran complejo terciario-comercial en los terrenos parcialmente coincidentes con el ámbito del referido plan parcial. Recientemente, y tras varias incidencias, el promotor de la referida ATE ha desistido del desarrollo de la misma.

Por tanto, y dado que el ámbito de aplicación del artículo 95 es el suelo urbano, no tiene sentido mantener en la actualidad las modificaciones introducidas por la referida modificación puntual nº 31 al haber quedado referidas en la actualidad a un suelo que tiene la condición de no urbanizable, por lo que se propone eliminar de la nueva redacción las referencias de ubicación de grandes comercios e hipermercados a este ámbito concreto, **ya que no se puede prever la implantación de establecimientos comerciales en suelo no urbanizable al margen de las limitaciones impuestas por los artículos 196 y siguientes de la LOTUP, la mayoría de ellos, previa la tramitación de una Declaración de Interés Comunitario.**

### **3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.**

#### **A) Documentación a la que afecta.**

Normas Urbanísticas: Art. 95 *Comercio*.

#### **B) Contenido del artículo 95 en el Plan vigente**

La redacción vigente del artículo 95 de las Normas Urbanísticas del PGMO es la siguiente:

##### ***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 m<sup>2</sup>.
- b) Servicios: personales y hostelería.
- c) Salas de reunión: espectáculos, casinos, bingos, discotecas, pubs, bares con música, etc.

B) Por su tamaño:

- a) Pequeño comercio: local independiente, cuya superficie de venta sea inferior a 120 m<sup>2</sup> si se trata de productos de alimentación y cotidianos, ó inferior a 200 m<sup>2</sup> si se trata de productos de consumo ocasional.
- b) Mediano comercio: local independiente, cuya superficie de venta esté comprendida entre 120 m<sup>2</sup> y 399 m<sup>2</sup> si se trata de productos de alimentación y cotidianos, ó entre 200 m<sup>2</sup> y 999 m<sup>2</sup> si se trata de productos de consumo ocasional.
- c) Supermercado: establecimiento polivalente, que ofrece en régimen de libre servicio productos de alimentación y consumo cotidiano. Dentro de esta categoría se distingue entre Gran Supermercado cuando la superficie de venta esté comprendida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 2.499 m<sup>2</sup>, y Supermercado propiamente dicho, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 400 m<sup>2</sup> y 999 m<sup>2</sup>.
- d) Gran Comercio: establecimiento de venta detallista, con una superficie de ventas de 1.000 m<sup>2</sup> o superior, que ofrece al público predominantemente diversos productos de consumo ocasional, especializado o no.



e) 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 comercial, 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 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup>.

- 3ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos un Supermercado (pequeño o grande), o un Gran Comercio, o un Hipermercado. Es asimilable a la figura de los centros Cívicos prevista en el artículo 102 del Decreto 67/2006, modificado por el Decreto 36/2007, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

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 incurran en la definición establecida para centro comercial.

f) Hipermercado: establecimiento polivalente de venta detallista que ofrece en régimen de libre servicio, sobre una superficie de venta mínima de 2.500 m<sup>2</sup>, un amplio conjunto de productos alimentarios y no alimentarios, y que dispone de una amplia área de estacionamiento.

3. Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de mercancías propias de la actividad y 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 superficie destinada a la venta de los locales comerciales, independientes o agrupados, de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente o eventual, a los cuales tenga libre acceso 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, las dependencias cuyo acceso está restringido al público.

4. Los establecimientos comerciales, según su tamaño y gama de actividad, sólo podrán situarse en los siguientes emplazamientos, en suelo urbano o urbanizable, siempre que cumplan, además, las condiciones derivadas del régimen urbanístico de los respectivos suelos:

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 5 y siguientes del presente artículo, en aquello que les sean de aplicación.

B. Los supermercados (de superficie de venta inferior a 1.000 m<sup>2</sup>) podrán instalarse con frente a los ejes comerciales grafiados en el Plan General, o a una distancia no superior a 50 metros de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

Asimismo podrán instalarse en el área comprendida entre el Parque del Palmeral, la Avenida de Elche, la calle Méjico y la Autovía de acceso al Puerto.

C. Los Grandes Comercios y los Grandes Supermercados podrán tener las siguientes ubicaciones:

- a) Con frente al Acceso Norte, desde la Autovía de Circunvalación 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 Denia, desde el núcleo de Santa Faz hasta el acceso a la Autovía de Circunvalación, 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, excepto en el tramo comprendido entre la calle Alonso Cano y el Bulevar Teulada, 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 primer, segundo o tercer nivel, según las definiciones contenidas al respecto en el apartado 6.1.1. de la Memoria del Plan General.

- e) Sólo los Grandes Comercios: con frente a los ejes comerciales grafiados en el Plan General, o a una distancia no superior a 50 m. de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.
- f) Sólo los Grandes Comercios: en el Área Central en edificio exclusivo.
- g) Sólo los Grandes Comercios: en la zona comprendida entre la Autovía A-7, la Avenida de la Universidad y el Acuartelamiento Militar de Rabassa.

D. Los Centros Comerciales, según las categorías de los mismos definidas en el apartado 2.e) 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 ejes comerciales grafiados en el Plan General, 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.

E. Los Hipermercados sólo podrán establecerse con fachadas a la Autovía A-7, en el tramo comprendido entre el enlace con la A-77 y la Avenida de la Universidad, (se entenderá fachada siempre que no cuente con otros edificios de uso alternativo entre la zona comercial y la red viaria citada), debiendo estar acondicionado, previa o simultáneamente a la instalación comercial, el acceso rodado del tramo correspondiente entre el centro comercial y alguno de los mencionados viales.

Los establecimientos comerciales ya autorizados por el Ayuntamiento cuyas ubicaciones no concuerden con los criterios que se acaban de expresar, no se considerarán fuera de ordenación a los efectos de poder realizar cualesquiera obras de edificación o instalación en ellos, salvo las de ampliación de la superficie o volumen autorizados en su momento. Transitoriamente se permitirán tales ampliaciones, siempre que no superen el aprovechamiento urbanístico de la parcela respectiva, dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de aprobación definitiva de la presente modificación de este artículo.



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.

5. 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, así como los de los destinados a salas de reunión se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos, tomando como aforo el que se conociere o el resultante de la aplicación de la normativa vigente contra incendios.

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

6. 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) La altura mínima será de 3'00 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 2'10 m.; también se exceptuarán de la altura mínima de 3'00 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 tendrán, como máximo 18 peldaños y, como mínimo 3; la pendiente máxima de las rampas será del 8%; 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 m<sup>2</sup> y con dos escaleras si es mayor; se dispondrá de una escalera suplementaria por cada 1.500 m<sup>2</sup> 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) Al menos la mitad de la superficie de venta accesible al público deberá ser accesible a los minusválidos.
- 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.

7. La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de 1 lavabo y un WC por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta o fracción. Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran más de 2 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.

8. El acceso de mercancías se dispondrá dentro 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.

En los grandes 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) el número de dársenas a instalar será el que resulte de la aplicación del cuadro siguiente:

<b>SUPERFICIE DE VENTA</b>				<b>Nº DE DARSENAS</b>
De	400 m <sup>2</sup>	hasta	1.499 m <sup>2</sup>	1
De	1.500 m <sup>2</sup>	a	3.000 m <sup>2</sup>	2
De	3.001 m <sup>2</sup>	a	6.000 m <sup>2</sup>	3



De	6.001 m <sup>2</sup>	a	12.000 m <sup>2</sup>	4
De	12.001 m <sup>2</sup>	a	24.000 m <sup>2</sup>	5
Más de	24.000 m <sup>2</sup>			6

Estas dársenas estarán en todos los casos ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.

Cuando un gran establecimiento comercial disponga dentro del Término Municipal de un almacén depósito regulador de mercancías, se podrá reducir el número de dársenas a la mitad de las resultantes del cuadro anterior (incrementando las fracciones hasta la unidad), con un mínimo de 3. Si existen más de 3 dársenas, al menos una de ellas tendrá dimensiones adecuadas para albergar un vehículo industrial pesado.

Todo local comercial alimentario de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> dispondrá de vado virtual para carga y descarga si en la calle se autoriza el aparcamiento enfrentado a él, salvo que disponga de plaza de aparcamiento en el mismo local o edificación, con fácil acceso al establecimiento.

9. La dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales, según su tamaño, será la siguiente: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta para Supermercados (de menos de 1.000 m<sup>2</sup>) y Centros Comerciales de 1ª categoría; 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2ª y 3ª categoría; 1 plaza por cada 15 m<sup>2</sup> de superficie de venta para Hipermercados.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de hipermercados, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.

10. 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 m<sup>2</sup> tendrán, asimismo, instalación de protección contra el rayo.

11. 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.

12. Todo establecimiento comercial, independiente o agrupado, cuya superficie de venta sea igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>, requerirá, previamente al otorgamiento de licencia municipal, la autorización específica de la Conselleria competente en materia de comercio interior, a que



se refiere el Decreto 256/1994 del Gobierno Valenciano sobre autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

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.

**C) 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.**

*A fin de poder distinguir con facilidad las partes que se propone modificar del artículo, las modificaciones de los textos realizadas están en **color rojo y negrita** y las partes que se propone eliminar de la redacción vigente se han sombreado en **rojo**.*

**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 m<sup>2</sup>.

**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.**

**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 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o inferior a 200 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de consumo ocasional.

b) Mediano comercio: local independiente, cuya superficie de venta esté comprendida entre 120 m<sup>2</sup> y 399 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o entre 200 m<sup>2</sup> y 1.199 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>



y 1.699 m<sup>2</sup>, y Gran Supermercado, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 1.700 m<sup>2</sup> y 2.499 m<sup>2</sup>.

- d) Gran Comercio: local independiente de venta detallista, con una superficie de venta de 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup>.

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 locales comerciales 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 ... de este artículo.**

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.**

5. A los **únicos** efectos de este apartado, se entiende por “varios estructurantes” los varios 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 viarios 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 m<sup>2</sup>) podrán instalarse:
- a) Con frente a los “viaros 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 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.
  - 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 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.



- 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 vialio 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:

- 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 m<sup>2</sup> y con dos escaleras si es mayor; se dispondrá de una escalera suplementaria por cada 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )		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 m<sup>2</sup> de superficie de venta en Centros Comerciales de 1<sup>a</sup> categoría y en Supermercados que tengan una superficie de venta superior a 799 m<sup>2</sup>; 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> categoría; 1 plaza por cada 15 m<sup>2</sup> 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 **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:

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**





#### **D) Propuesta de nueva redacción del artículo 95 para su aprobación definitiva.**

La nueva redacción que se propone es la siguiente:

##### ***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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o inferior a 200 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de consumo ocasional.



- b) Mediano comercio: local independiente, cuya superficie de venta esté comprendida entre 120 m<sup>2</sup> y 399 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o entre 200 m<sup>2</sup> y 1.199 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y 1.699 m<sup>2</sup>, y Gran Supermercado, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 1.700 m<sup>2</sup> y 2.499 m<sup>2</sup>.
- d) Gran Comercio: local independiente de venta detallista, con una superficie de venta de 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>) 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:
- 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 Jucar 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:

- 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 m<sup>2</sup> y con dos escaleras si es mayor; se dispondrá de una escalera suplementaria por cada 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )		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 m<sup>2</sup> de superficie de venta en Centros Comerciales de 1ª categoría y en Supermercados que tengan una superficie de venta superior a 799 m<sup>2</sup>; 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2ª y 3ª categoría; 1 plaza por cada 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO  
CONCEJALÍA DE URBANISMO

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.

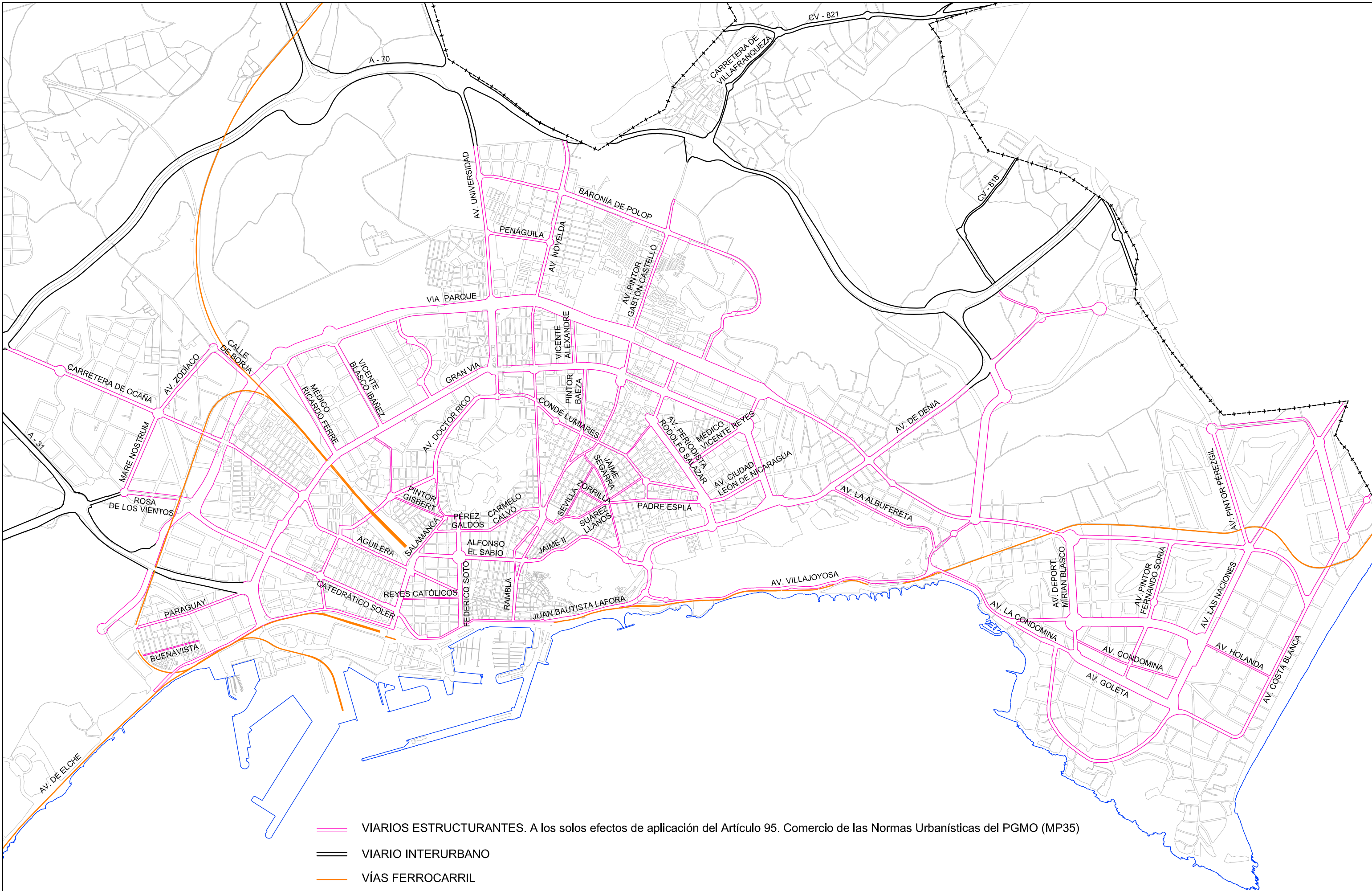
18. No serán de aplicación las determinaciones del presente artículo al ámbito del Plan Especial del Puerto.

Alicante, junio 2017

EL ARQUITECTO MUNICIPAL DIRECTOR DE  
LA OFICINA DEL PLAN GENERAL

LA ARQUITECTA MUNICIPAL DE  
PLANEAMIENTO





- VIARIOS ESTRUCTURANTES. A los solos efectos de aplicación del Artículo 95. Comercio de las Normas Urbanísticas del PGMO (MP35)
- VIARIO INTERURBANO
- VÍAS FERROCARRIL



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº35 DEL PGMO**  
**Art. 95. Comercio**

ESCALA:  
 1/30.000  
 FECHA:  
 Junio 2017