

**PLAN GENERAL  
MUNICIPAL DE ORDENACION  
ALICANTE**

**MODIFICACIONES PUNTUALES - 9**



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE



"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, 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE



- 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 comerciales, en función del tamaño de los mismos y del tipo de establecimientos que los 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE



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, equipos 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:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE



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.

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE



- 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 Area Central en edificio exclusivo.

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 Vía Parque, en el tramo de la misma comprendido entre la Avda. de Orihuela y el Acceso al Puerto, 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE



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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE



podrá suponer más de un 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





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE



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 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:

| SUPERFICIE DE VENTA      | Nº DE DARSENAS |
|--------------------------|----------------|
| De 400 m2 hasta 1.499 m2 | 1              |
| De 1.500 m2 a 3.000 m2   | 2              |
| De 3.001 m2 a 6.000 m2   | 3              |
| De 6.001 m2 a 12.000 m2  | 4              |
| De 12.001 m2 a 24.000 m2 | 5              |
| Más de 24.000 m2         | 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 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 m2 dispondrá de vado virtual para carga y descarga si en la calle se autoriza el aparcamiento enfrente a él, salvo que disponga de plaza de aparcamiento en el mismo local o



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE

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 Consellería 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 Consellería mencionada, con carácter previo a la aprobación de tales instrumentos."

Aprobado provisionalmente  
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 11 NOV. 1997

EL SECRETARIO GENERAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SERVICIO DE URBANISMO  
Y MEDIO AMBIENTE

Como consecuencia de la modificación del artículo 95 de las Normas Urbanísticas, que regula el uso comercial, quedan afectados los siguientes artículos de dicha normativa:

- Artículo 114. Ejes comerciales.

Apartado 3: se sustituye la expresión "grandes establecimientos comerciales", por: grandes comercios, centros comerciales o hipermercados.


Apartado 4: se suprime.

- Artículo 120. Usos (de Area Central)

Apartado 2.b): Terciario-comercial: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

- Artículo 126. Usos (de Ensanche)

Apartado 2.b): se suprime la frase "Se prohíben los grandes establecimientos comerciales, según la definición que de los mismos se contiene en el artículo 95.2.c) de estas Normas Urbanísticas."

 Aprobado provisionalmente  
por el Pleno del Excmo. Ayun-  
tamiento en sesión de 11 NOV. 1997

EL SECRETARIO GENERAL.

