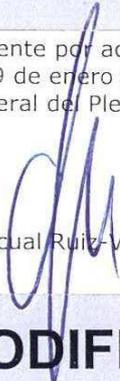




Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 29 de enero de 2010.
El Secretario General del Pleno en funciones,


Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 30

Art. 95 Comercio

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ALICANTE

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 30

Art. 95 Comercio

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ALICANTE

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - A) Objeto
 - B) Justificación

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - A) Documentación a la que afecta.
 - B) Contenido del Plan vigente.
 - C) Contenido de la Modificación que se propone.
 - D) Texto completo del artículo tras la modificación.

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria. Esta visión general favorable no obsta para reconocer que, con el transcurso del tiempo, determinados aspectos del mismo han quedado desfasados, apareciendo problemas inicialmente no previstos o surgiendo nuevas soluciones a las inicialmente planteadas que conviene sean incorporadas al Plan General, corrigiendo las propuestas actualmente vigentes. Ello hace que el Ayuntamiento se plantee periódicamente modificaciones del Plan General para intentar que su contenido mantenga la máxima vigencia posible y, consecuentemente, la mayor capacidad de resolver los problemas que se plantean.

De las modificaciones puntuales tramitadas hasta el momento, la mayor parte de ellas se refieren a diversos aspectos del Plan General, por lo que en realidad, cada una de ellas podría considerarse como modificaciones del planeamiento, si bien la entidad de las alteraciones introducida es muy escasa; el resto de las modificaciones se refieren a aspectos concretos que variaban el contenido del Plan General.

En este momento se plantea la conveniencia de acometer una modificación al Plan General, debido a motivos similares al de las anteriores modificaciones de carácter general realizadas, es decir: rectificación de aspectos puntuales que se han revelado inadecuados. En este caso concreto, se trata de adecuar las ubicaciones de los distintos formatos comerciales a las necesidades actuales.

La Modificación pretende posibilitar la implantación de supermercados en la zona del Barrio de San Gabriel y zona residencial de Babel-Sur, zona en la que por otra parte, la Concejalía de Mercados admite que existe una considerable desproporción entre el rápido crecimiento demográfico experimentado en los últimos años y la oferta comercial implantada.

Así pues, esta modificación puntual sólo afecta al artículo 95 de las Normas Urbanísticas del mismo, para lograr los objetivos expuestos.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

A) Objeto

Posibilitar la implantación de Supermercados en el área delimitada por el Parque del Palmeral, la Avenida de Elche, la calle Méjico y la Autovía de Acceso al Puerto.

B) Justificación

La ordenación y régimen urbanístico de los usos comerciales en la ciudad de Alicante, ha sido objeto de múltiples debates y análisis, lo cual parece normal atendiendo a la

relevancia de la cuestión que se pretende regular y a los múltiples sectores a los que influye la toma de decisiones en esta materia.

En este sentido, el P.G.M.O.U de Alicante optó, ya en 1.987, por un sistema de localización especializada de los establecimientos comerciales atendiendo a su rango y dimensión, de forma que pudieran ubicarse en las zonas más aptas desde el punto de vista de la estructura urbana y su accesibilidad viaria.

Esta propuesta, al margen de lo dispuesto en la normativa escrita, descansa, sobre todo, en la definición gráfica de los Ejes Comerciales, en cuyo entorno, y sin perjuicio de la necesidad de otros trámites que fueren exigibles legal o reglamentariamente, podrán ubicarse establecimientos comerciales como Grandes Comercios y Grandes Supermercados. En relación a los Centros Comerciales e Hipermercados, el Plan contempla la posibilidad de su autorización en los grandes accesos a la ciudad, de forma específica.

Ahora bien, ello se ha convertido en una medida ciertamente restrictiva y por ello poco compatible, con el espíritu que ha servido para adoptar los criterios de localización previstos en el planeamiento municipal. Este espíritu, que podríamos traducir en versatilidad y flexibilidad de normas que permitan la generación de establecimientos comerciales relevantes en los anillos de la ciudad y los principales accesos, como alternativas al terciario central de la ciudad –contribuyendo a estructurar la ordenación de usos comerciales en la ciudad- se ha puesto de manifiesto en las distintas modificaciones que ha sufrido este régimen, destacando, por todas, la Modificación Puntual nº 18 del P.G.M.O.U., que extendió el trazado de los Ejes Comerciales por la totalidad de la Gran Vía.

El PGMOU de Alicante de 1987, Normas Urbanísticas, Art.95, en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 24 del Plan, aprobada por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 16 de enero de 2006, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 58, de fecha 10 de marzo de 2006, establece una ordenación integral de los usos comerciales basada en un doble sistema:

- a) De un lado, realiza una categorización concreta de usos comerciales, segmentándolos en función de su dimensión y funcionalidad.
- b) De otro, señala, mediante normativa y/o plasmación gráfica en los planos de ordenación del P.G.M.O.U., los criterios para la localización e implantación de las distintas categorías inicialmente señaladas.

El producto de dicho régimen es una especie de matriz de compatibilidad de usos y localización que debe reunir cualquier propuesta de implantación de usos comerciales de los señalados en el citado precepto.

Por otra parte, la Concejalía de Comercio ha formulado en su solicitud la justificación de las propuestas de nuevas implantaciones comerciales:

“Propuestas de la Concejalía de Comercio a la Gerencia de Urbanismo para realizar tres modificaciones puntuales a la PGOU vigente.

La evolución de la ciudad de Alicante está claramente asociada a la propia dinámica demográfica y socioeconómica que viene experimentando en los últimos años.

Alicante mantiene un ritmo de crecimiento sostenido que ha permitido la atracción de 48.000 nuevos residentes desde 1997 a 2005.

El crecimiento del parque residencial en Alicante se ha producido mayoritariamente en áreas periféricas de la ciudad.

En lo que a estructura comercial se refiere, las puntualizaciones anteriores han llevado a que la articulación de ejes comerciales como elemento regulador en la ciudad se haya quedado desfasado y en particular en cuanto a bienes diarios.

A partir del análisis que nos proporciona la actualización del PAC LUCENTUM, hemos detectado varias zonas en las que existe un claro desequilibrio entre la oferta y la demanda y, en concreto, las tres que a continuación citamos no pueden esperar a que el nuevo PGOU sea efectivamente aplicable y requieren una intervención inmediata a través de una modificación puntual del vigente PGOU.

AREA DEL BARRIO DE SAN GABRIEL Y ZONA RESIDENCIAL DE POLÍGONO DE BABEL SUR

Consideraciones previas:

1. Delimitación territorial del área: barrio de San Gabriel y polígono de Babel sur definido por el Barranco de las Ovejas, Avda de Elche, C/ México y autovía.
2. Las características físicas del barrio de San Gabriel, Barranco de la Ovejas, autovía y trazado de ferrocarril, limitan a todas luces los desplazamientos de su población.
3. La nueva zona residencial del polígono de Babel sur ha incrementado considerablemente el número de residentes del área.
4. La dotación comercial en bienes diarios es inferior a la media de la ciudad, siendo el formato predominante el de pequeño comercio.
5. Son numerosas las peticiones vecinales que ha recibido la Concejalía de comercio pidiendo que se posibilite la instalación de supermercados en el barrio.
6. El Art. 95-4b del PGOU establece que los supermercados (de superficie de venta inferior a 1.000 m²) 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.

7. El área considerada está muy alejada de un eje comercial, por lo que solo se permite en bienes diarios, la instalación de pequeño y medianos establecimientos hasta 400 m de superficie de venta.

A la vista de todo ello, proponemos la **modificación del Art. 95 del PGOU para que puedan instalarse establecimientos de bienes diarios en el área considerada, hasta 1000 metros.**

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

A) Documentación a la que afecta

Normas Urbanísticas: **Art.95**, en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 24 del Plan, aprobada por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 16 de enero de 2006, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 58, de fecha 10 de marzo de 2006.

B) Contenido del Plan General Vigente:

El apartado 2 del **Art. 95 Comercio**, dice lo 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 m².*

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 m² si se trata de productos de alimentación y cotidianos, ó inferior a 200 m² si se trata de productos de consumo ocasional.*

b) *Mediano comercio: local independiente, cuya superficie de venta esté comprendida entre 120 m² y 399 m² si se trata de productos de alimentación y cotidianos, ó entre 200 m² y 999 m² 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 m² y 2.499 m², y Supermercado propiamente dicho, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 400 m² y 999 m².*

d) *Gran Comercio: establecimiento de venta detallista, con una superficie de ventas de 1.000 m² 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 m².*

- 2ª *Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m².*

- 3ª *Categoría: Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos un Supermercado (pequeño o grande), o un Gran Comercio, o un Hipermercado.*

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 m², 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 m²) 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.



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 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 m² y con dos escaleras si es mayor; se dispondrá de una escalera suplementaria por cada 1.500 m² de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos; existirá una separación igual o mayor de 15 m. A estos efectos computarán las escaleras mecánicas si se disponen dobles (de bajada y subida) formando núcleo.
- e) 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 m² 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:

SUPERFICIE DE VENTA				Nº DE DARSENAS
De	400 m ²	hasta	1.499 m ²	1
De	1.500 m ²	a	3.000 m ²	2
De	3.001 m ²	a	6.000 m ²	3
De	6.001 m ²	a	12.000 m ²	4
De	12.001 m ²	a	24.000 m ²	5
Más de	24.000 m ²			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 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 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 m² de superficie de venta para Supermercados (de menos de 1.000 m²) y Centros Comerciales de 1ª categoría; 1 plaza por cada 25 m² de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2ª y 3ª categoría; 1 plaza por cada 15 m² de superficie de venta para Hipermercados.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en 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 m² 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 m², 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”.

Esta definición se acompaña con el reflejo gráfico de los Ejes Comerciales en el P.G.M.O.U, identificados como tal en los Planos de Calificación Global de Suelo, debiendo destacarse a este respecto que, desde la aprobación de la Modificación Puntual nº 18 del P.G.M.O.U., de fecha 10 de marzo de 2005, y publicada en el BOP nº 183 de fecha 12 de agosto de 2005, toda la Gran Vía, desde la calle Fernando Madroñal hasta la Avenida de Denia, tendría consideración de Eje Comercial.

De acuerdo con lo descrito, resulta evidente que las especificaciones del P.G.M.O.U. vigente son insuficientes para atender la demanda actual para la implantación de establecimientos comerciales con superficie de venta inferior a 1000 m².

C) Contenido de la Modificación que se propone

Se modifica el artículo 95 en los apartados **4.B**

D) Texto completo del artículo tras la modificación

(Aparecen subrayadas las novedades incluidas en el artículo original)

Art. 95. Comercio.

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

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

A) Por la naturaleza de la actividad:

- a) Comercial propiamente dicho, que a su vez puede dedicarse a la venta predominantemente de productos de alimentación y cotidianos, de productos de consumo ocasional, o a la mezcla de ambas gamas de productos. A estos efectos se considera gama predominante, aquella cuyos productos ocupen una mayor superficie de venta. Se considerará que predomina la gama de productos de alimentación cuando se destine al menos el 25% de la superficie de venta de un local a tales productos, o cuando la superficie destinada a la venta de productos alimentarios en un establecimiento sea superior a 2.500 m².
- b) Servicios: personales y hostelería.
- 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 m² si se trata de productos de alimentación y cotidianos, ó inferior a 200 m² si se trata de productos de consumo ocasional.
- b) Mediano comercio: local independiente, cuya superficie de venta esté comprendida entre 120 m² y 399 m² si se trata de productos de alimentación y cotidianos, ó entre 200 m² y 999 m² 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 m² y 2.499 m², y Supermercado propiamente dicho, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 400 m² y 999 m².
- d) Gran Comercio: establecimiento de venta detallista, con una superficie de ventas de 1.000 m² 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 m².
 - 2ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m².
 - 3ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos un Supermercado (pequeño o grande), o un Gran Comercio, o un Hipermercado.

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 m², 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 m²) 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.

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 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 m² y con dos escaleras si es mayor; se dispondrá de una escalera suplementaria por cada 1.500 m² de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos; existirá una separación igual o mayor de 15 m. A estos efectos computarán las escaleras mecánicas si se disponen dobles (de bajada y subida) formando núcleo.

e) 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 m² 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:

SUPERFICIE DE VENTA		Nº DE DARSENAS		
De	400 m ²	hasta	1.499 m ²	1
De	1.500 m ²	a	3.000 m ²	2
De	3.001 m ²	a	6.000 m ²	3
De	6.001 m ²	a	12.000 m ²	4
De	12.001 m ²	a	24.000 m ²	5
Más de	24.000 m ²			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.

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



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 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 m² de superficie de venta para Supermercados (de menos de 1.000 m²) y Centros Comerciales de 1ª categoría; 1 plaza por cada 25 m² de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2ª y 3ª categoría; 1 plaza por cada 15 m² de superficie de venta para Hipermercados.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en 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 m² 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 m², 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.

Alicante, 17 de julio de 2009

La Arquitecta Municipal,
Jefa en Funciones del Servicio Técnico

Fdo.: Mª Ángeles de la Sierra-Llamazares M.M.

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 29 de enero de 2010.
El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.