



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO BENIDORM

9822 APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 22 DEL PGMO 1990 (2ª ACTUALIZACIÓN DEL ART. 112 DE LAS NN UU)

ANUNCIO

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE BENIDORM.

La Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2021, adoptó acuerdo de Aprobación de la Modificación Puntual nº 22 del P.G.M.O. 1990 (Segunda actualización del artículo 112 de las Normas Urbanísticas).

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de arprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se da publicación al presente Anuncio para general conocimiento, procediéndose a la publicación del texto de las Normas Urbanísticas modificadas, haciendo constar que contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXO. NORMAS URBANÍSTICAS

Art.112.- 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: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.).
- b) Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios y agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales



destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).

- c) Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales en concordancia con la Ley 3/2011, de Comercio o norma que la sustituya, (cuando la superficie destinada a la venta, entendiendo como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 2.000 m² si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 2.500 m² si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local o agrupación comercial, definida en el apartado b) anterior.

3.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.

4.- Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento. Para la implantación de usos terciarios - comerciales en instalaciones hoteleras y dotacionales privados lucrativos en planta primera de sótano o semisótano, se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en suelo urbano, para determinar el mayor valor de los mismos, con análoga mecánica de la Modificación Puntual N°01 para el uso terciario-hotelerero, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo.

5.- Estos locales habrán de cumplir la reglamentación sectorial y laboral pertinente y las siguientes:

- a) Si la edificación no es de uso exclusivo terciario, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.
- b) 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 deberá instalarse una dársena por cada 5.000 m² o fracción de superficie de venta. 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. En cualquier caso, los Planes de Movilidad Urbana y Aparcamientos Sostenibles Municipales contienen las previsiones del Art 39 del PATSECOVA 2020.
- c) Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o



agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a 2.000 m² si consiste en productos alimentarios o de 2.500 m² si no lo son, la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m² en el primero de los casos, y de 1 plaza por cada 50 m² en el segundo de ellos.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m. En cualquier caso, los Planes de Movilidad Urbana y Aparcamientos Sostenibles Municipales contienen las previsiones del Art 38 del PATSECOVA 2020.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS EN EL SUELO URBANO

Art. 2.- Ejes Comerciales. Condiciones Particulares de Uso.

1.- Las presentes condiciones son de aplicación a las parcelas edificables que den frente a las vías señaladas como Ejes comerciales en el Plano de Calificación del Suelo. Estas vías son las siguientes:

- Avenida de Europa
- Avenida del Mediterráneo
- Paseo de la Carretera
- Calles Herreras y Emilio Ortuño, en ambas primer tramo desde su cruce con las calles Ruzafa hasta el Puente
- Calle Ruzafa
- Calle Tomás Ortuño
- Avenida de los Almendros
- Calle Venus
- Calle Marte
- Avenida Jaime I
- Avenida Alfonso Puchades hasta Avenida Europa
- Calle del Puente
- Calle Martínez Alejos
- Calle Gambo
- Calle Doctor Pérez LLorca
- Calle Esperanto
- Calle Doctor Orts LLorca entre calle Esperanto y Avenida Alfonso Puchades
- Calle Mercado
- Calle Gerona
- Alameda Alcalde D. Pedro Zaragoza
- Avenida de la Ametlla de Mar
- Calle Alicante

Este listado podrá variarse mediante Ordenanza Municipal, nuevo Plan de Acción Comercial u otro instrumento sectorial de la actividad comercial más actualizado.

2.- Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona o ámbito en que se enclaven:

- a) Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo, y los grandes establecimientos comerciales.



b) Si no se admitiera el uso terciario en planta baja, se admitirá; si estuviese limitado a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso, así como en primera planta de sótano, excepto que se trate de superficies destinadas a dotación obligatoria de la edificación según la licencia concedida no siendo aplicable esta última restricción a los locales que hubieren estado destinados a dichos usos terciarios con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

c) Podrá situarse el uso de oficina en plantas de piso.

d) En las plantas bajas situadas sobre la alineación exterior sólo se admitirán, como usos distintos de los terciarios y dotacionales, el hotelero.

3.- Las determinaciones contenidas en este artículo serán de aplicación también a los instrumentos de ordenación que, en desarrollo del Plan General, regulen ámbitos donde se encuentren parcelas recayentes a ejes comerciales. En los viarios subrayados, para la implantación de usos terciarios - comerciales en planta primera de sótano, o semisótano, se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en suelo urbano, para determinar el mayor valor de los mismos, con análoga mecánica de la Modificación Puntual N°01 para el uso terciario-hotelero, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo, eximiéndose de la dotación obligatoria de aparcamiento únicamente a los locales excepcionados en el apartado 2.b anterior.

4.- Si el Plan o Programa de Actuación afectase en su ámbito competencias sectoriales de otras administraciones se someterán a informe durante el periodo de exposición pública con el trámite que determine la Ley Urbanística vigente en ese momento. En concreto y respecto a la Legislación sectorial en materia de Costas, en edificios o solares situados en servidumbre de tránsito o protección, la tramitación del correspondiente Plan o Programa, necesario para poder aplicar los incrementos de edificabilidad o cambio de uso de sótanos, previstos en esta modificación del Plan General, deberá someterse preceptivamente a lo establecido en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de Costas, y en los artículos 222 y 227 del vigente Reglamento General de Costas, o normativa que la sustituya.

LA CONCEJAL-DELEGADA DE URBANISMO

Lourdes Caselles Domenech

Benidorm, 15 de septiembre de 2021