

INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL N°7

NORMAS URBANISTICAS Art.112 "COMERCIO"

OCTUBRE 2014

Ayuntamiento de Benidorm Area de Planeamiento

INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL N°7

NORMAS URBANISTICAS Art.112 "Comercio"



ÍNDICE

A) MEMORIA.

- A.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.
- A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B) NORMAS URBANISTICAS

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

REDACTOR:

AREA DE PLANEAMIENTO

Ayuntamiento de Benidorm Area de Planeamiento

INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL N°7

NORMAS URBANISTICAS Art.112 "Comercio"



A) MEMORIA

Ayuntamiento de Benidorm Area de Planeamiento

INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL N°7

NORMAS URBANISTICAS Art.112 "Comercio"



A.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

En aplicación de las previsiones del Art.1.3 de las Normas del Plan General vigente (PGMO 1990), sobre las facultades interpretativas de la documentación del mismo que se transcribe a continuación:

Art. 1.- Objeto.

3.- La interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Benidorm. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran.

En la línea de las anteriores interpretaciones del Plan General (tolerancia de usos industriales en suelo urbano, limitación de plantas subterráneas en casco tradicional, cómputo de edificabilidad en terrazas en plantas bajas comerciales, cómputo de ocupación para ascensores en rehabilitaciones, cómputo de edificabilidad en terrazas de viviendas, instalación de placas solares), y con el objetivo de clarificar la aplicación del Art.112 de las Normas, se redacta la INTERPRETACIÓN NÚMERO 7 del P.G.M.O. 1.990.

En la tramitación de la Estación de Autobuses, el Arquitecto que suscribe en el Apartado 7 del 5º informe emitido el 19 de junio de 2014 proponía la interpretación y/o modificación de este artículo de la Normas.

Por tanto podemos concluir :

- 1. Mientras no se superen los 1.500 m2 de sala de ventas podría seguirse autorizando locales comerciales (pequeñas y medianas superficies) hasta totalizar los 11.750 m2 contemplados en la Licencia Comercial de Consellería, ya que a efectos del Art 112.2.c) del Plan General no existe en la Estación de Autobuses una gran superficie comercial.*
- 2. Sería conveniente en la primera modificación del Art.112 del PGMO 1.990 que se tramite clarificar la interpretación del articulado.*

El objeto del presente documento es la interpretación de la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación, (en adelante PGMO 1990) en aplicación de las previsiones del Art.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y en orden a perfeccionar la aplicación de algunas de sus determinaciones que, si bien no afectan al modelo de planeamiento ni a las grandes directrices de la ordenación del territorio, suponen una mejora en su desarrollo normativo, y en este caso clarificar la aplicación del artículo de las Normas Urbanísticas 112 que regula el uso comercial.



A.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Justificación de la interpretación propuesta:

El Plan General contiene en su normativa la definición terminológica del uso comercial en su Art.112, identificando el tipo de los establecimientos comerciales capaces de albergar la venta de productos de diferentes sectores, en función de la proporción que cada uno de estos tengan sobre el total de los espacios de venta; de tal manera que el mayoritario le otorga la etiqueta que adjetiva al establecimiento.

Históricamente los hipermercados nacieron en el sector alimentario, por lo que, en la terminología del Plan General quedaban identificados como Grandes Superficies Alimentarias, pues además superaban ampliamente los 750 m² de espacio de venta estricto. Paulatinamente, se fue ampliando el espectro de productos comercializados en dichos hipermercados. En una primera fase, con tiendas externas a la única gran sala de venta y, posteriormente, albergando todo el abanico posible de la oferta comercial, desde el automóvil, al ocio, pasando por la cultura, la moda y hasta los servicios bancarios o personales. Prácticamente cabe todo en estos establecimientos, por lo que la superficie de ventas no alimentarias ha terminado por superar a la estrictamente alimentaria. La oferta alimentada es hoy un motor más, no el único ni necesariamente el principal, de los denominados "centros comerciales", espacios "tematizados" para asumir clásicas funciones del espacio urbano, recreándose bien en espacios abiertos o cerrados.

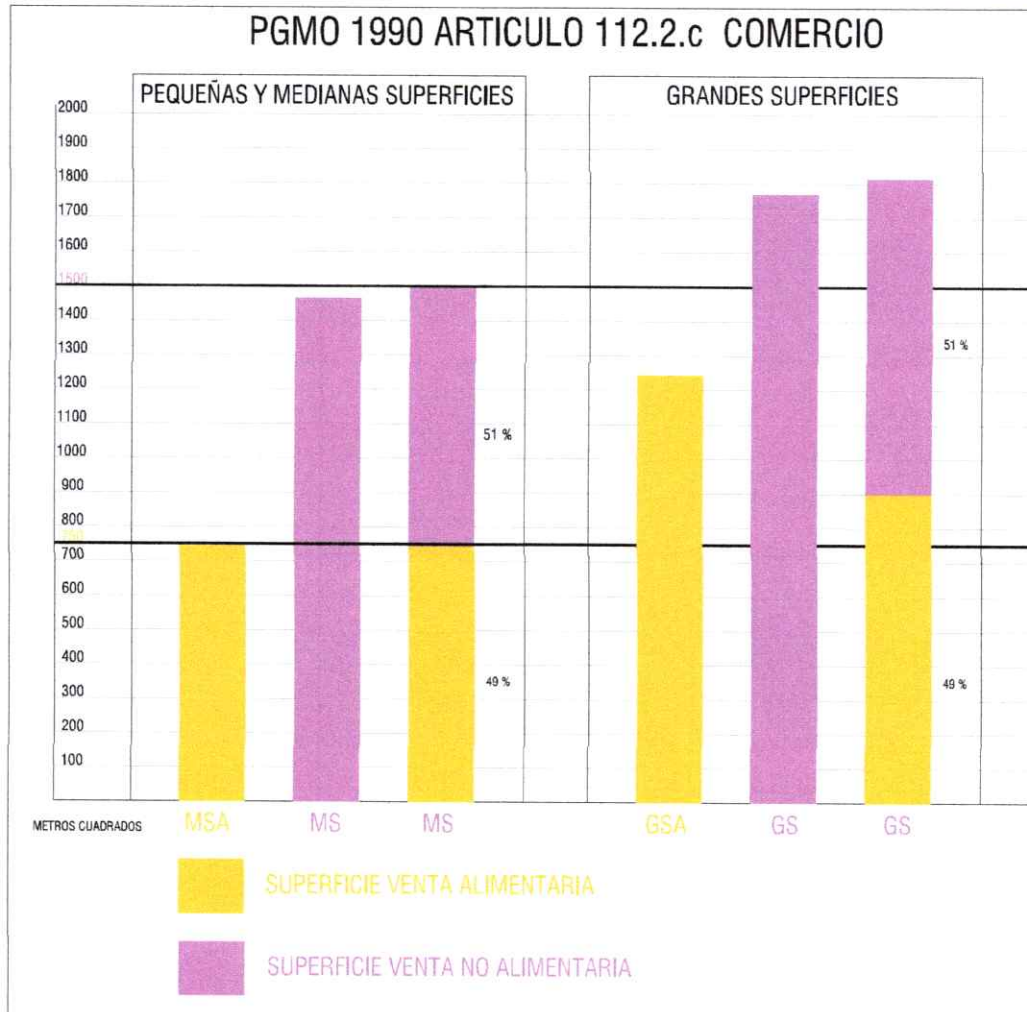
Estos cambios tipológicos han producido la obsolescencia de restricción contenida en el único suelo que el planeamiento de 1.990 vislumbraba capaz de albergar un hipermercado, de tal manera que las tipologías actuales han relativizado su peso específico de forma que con la misma norma escrita nada impide su ubicación. No obstante esta interpretación no solo pretende ser de aplicación en este sector, sino de alcance general para todas las zonas de ordenación donde quepan las "grandes superficies" independientemente de su adscripción, si bien se establece que previamente se deberá tramitar un planeamiento de desarrollo para su definitiva implantación.

En el siguiente esquema grafico se traducen las definiciones escritas que no dejan lugar a dudas, en función del tamaño, las tres primeras columnas corresponden a las pequeñas y medianas superficies y las tres segundas a las grandes, comprobando en la ultima que incluso teniendo una superficie alimentaria superior a 750 m², la gran superficie pasa a ser no alimentaria si este uso supera el 50 % del espacio de ventas.

Ayuntamiento de Benidorm Area de Planeamiento

INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL N°7

NORMAS URBANISTICAS Art.112 "Comercio"



En consecuencia podría existir en una gran superficie no alimentaria (donde el Plan General las admita según el Art. 112.4) establecimientos alimentarios mayores de 750 m2 de sala de ventas, sin mas limitación que la proporción menor respecto a los no alimentarios, como podría ser en el sector PP. 3/1 INDUSTRIAL.

En Benidorm a 23 de octubre de 2014

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Firmado digitalmente por JOSE LUIS|CAMARASA|GARCIA

Nombre de reconocimiento (DN):

CN = JOSE LUIS|CAMARASA|

GARCIA, SN = CAMARASA

GARCIA, G = JOSE LUIS, C = ES,

O = AJUNTAMENT DE

BENIDORM, OU = certificado

electrónico de empleado público, T

= ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Jose Luis Camarasa García

Ayuntamiento de Benidorm Area de Planeamiento

INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL N°7

NORMAS URBANISTICAS Art.112 "Comercio"



B) NORMAS URBANISTICAS



NORMAS URBANISTICAS.

Artículo 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 (cuando la superficie destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 750 m² si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1.500 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.***
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.**
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) *Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en esos casos 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.*
 - c) *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*

Ayuntamiento de Benidorm Area de Planeamiento

INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL N°7
NORMAS URBANISTICAS Art.112 "Comercio"



vehículo industrial medio. En los grandes establecimientos comerciales deberá instalarse una dársena por cada 1.500 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.

- d) *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 750 m² si consiste en productos alimentarios o de 1.500 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. 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.