

*Projecte de Decret del Consell, pel qual es modifiquen determinats articles de la normativa del Pla d'acció territorial sectorial de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), aprovat pel Decret 215/2020, de 29 de desembre, del Consell.*

## PREÀMBUL

El Pla d'acció territorial sectorial del comerç de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), aprovat pel Decret 215/2020, de 29 de desembre, del Consell, respon al mandat establert en l'article 31 de la Llei 3/2011, de 23 de març, de la Generalitat, de comerç de la Comunitat Valenciana. El PATSECOVA defineix criteris, directrius i orientacions territorials perquè l'ordenació comercial es desenvolupe de manera coherent amb la planificació territorial i urbanística.

La disposició final del Decret 215/2020 va establir que el PATSECOVA entrava en vigor l'1 de setembre de 2021.

La incidència de la pandèmia de la COVID-19 en el sector comercial al detall de la Comunitat Valenciana, va posar en evidència que la restricció de la mobilitat de les persones va tindre conseqüències més positives en els comerços de proximitat, situats en zones urbanes o barris, on la mobilitat va ser menys restringida, que en els comerços localitzats fora de les ciutats, en els quals la dependència de la mobilitat dels clients va tindre conseqüències més adverses.

D'altra banda, la deslocalització d'operadors clau cap a les perifèries pot generar, en determinades zones, una creixent incapacitat per a atraure noves inversions i persones. Es tracta d'un risc que respon a una àmplia varietat de factors econòmics i socials i que s'ha accelerat a causa de l'imparable procés de digitalització de les compres, a costa de la tenda física, i, més recentment, com a conseqüència de l'impacte de la crisi econòmica.

Per això, es considera necessari adaptar algunes disposicions de la normativa del PATSECOVA a les esmentades circumstàncies, i això suposa la modificació de determinats aspectes de detall, concretament regulats en l'article 38, apartat 3, i en l'article 39, apartat 1, del títol VI, *Criteris per al desenvolupament de nou sol per a usos comercials*, que estableixen respectivament els estàndards d'aparcament i els requisits per a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Igualment, la revisió afecta allò previst en els articles 45 i 46, apartats 4 i 5, inclosos en el títol VIII, *La instal·lació d'establiments comercials*, i que contenen la classificació dels projectes comercials, d'acord amb la seua afecció territorial i amb els criteris de localització dels establiments.

A fi d'evitar una aplicació inadequada dels preceptes esmentats, el Decret Llei 14/2021, de 6 d'agost, del Consell (DOGV 9147, de 10.08.2021), va ajornar l'entrada en vigor dels esmentats articles de la normativa del PATSECOVA fins que finalitzara el procediment de modificació dels esmentats articles, i, en tot cas, l'esmentat període no podia estendre's més enllà de dos anys a comptar des de l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* de l'esmentat decret llei. El decret llei va ser convalidat per la Resolució 19/X, de la



Diputació Permanent de les Corts Valencianes, aprovada en la sessió de 3 de setembre de 2021.

Aquest decret ha tingut en compte els principis de bona regulació continguts en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, relatius a la necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica i eficiència.

#### Principi de necessitat

La disposició final del Decret 215/2020 estableix que el PATSECOVA entrarà en vigor l'1 de setembre de 2021; per tant, aquesta moratòria, a més de facilitar-ne amb caràcter previ el coneixement i la posterior aplicació als seus destinataris, permetia advertir possibles desajustos abans de la seua entrada en vigor. Per això, vistes les circumstàncies descrites, es considera necessari i oportú impulsar la modificació d'alguns aspectes de detall de la normativa del PATSECOVA amb la finalitat d'adaptar les seues previsions a les exigències reals d'integració de determinats formats comercials.

#### Principi d'eficàcia

La modificació de la normativa del PATSECOVA, continguda en l'annex I del Decret 215/2020, en el sentit proposat, corregeix els desajustos advertits i assegura l'aplicació adequada d'una regulació dirigida a aconseguir una ordenació territorial del comerç que assegure la sostenibilitat i minimitze els impactes derivats de l'activitat; per la qual cosa, cal concloure que aquesta modificació normativa és eficaç per a aconseguir els fins descrits.

#### Principi de seguretat jurídica

Per a la tramitació d'aquest projecte s'han seguit els tràmits essencials exigits en l'article 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, per a l'elaboració dels reglaments, com acrediten l'Advocacia de la Generalitat en el seu informe i el Consell Jurídic en el dictamen emés sobre el projecte.

#### Principi de transparència

El projecte de modificació puntual de la normativa del Pla d'acció territorial sectorial de la Comunitat Valenciana ha sigut sotmés a consulta pública prèvia pel termini de 20 dies hàbils, tal com es va publicar en la pàgina web de la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball.

Posteriorment, es va obtindre el preceptiu informe ambiental i territorial estratègic de la Comissió d'Avaluació Ambiental, d'acord amb el que es disposa en l'article 52 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell.

Vist aquest informe, de 31 de març de 2022, el projecte va ser sotmés a participació i informació pública pel termini de 45 dies hàbils (DOGV 9355, 06.06.2022).

#### Principi d'eficiència

Atés que les condicions establides que cal que siguen modificades es troben en l'articulat de la normativa del PATSECOVA, aprovada per l'esmentat Decret 215/2020, es considera que l'única alternativa adequada per a aconseguir l'objectiu que es pretén és la modificació de l'esmentada normativa mitjançant un decret, i no es preveuen altres alternatives reguladores i no reguladores.

#### Principi de proporcionalitat



La iniciativa que es proposa conté la regulació imprescindible per a atendre la necessitat a cobrir amb la norma, després de constatar que no hi ha altres mesures menys restrictives de drets, o que imposen menys obligacions als destinataris.

Per tot això, i en virtut de l'article 28.c de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de la Generalitat, del Consell, a proposta del conseller d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, de conformitat amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió de ...,

## DECRETE

### *Article únic*

S'aprova la modificació dels articles 38, 39, 45 i 46 de l'annex I (*Normativa del Pla d'acció territorial sectorial del comerç de la Comunitat Valenciana*), del Decret 215/2020, de 29 de desembre, del Consell, que queden redactats tal com figura en l'annex d'aquest decret.

## DISPOSICIÓ ADDICIONAL

### *Única. Incidència pressupostària*

L'aplicació del que s'ha disposat en aquest decret no tindrà cap incidència en la dotació dels capítols de despesa assignats a la Generalitat i, en tot cas, s'haurà d'atendre amb els mitjans personals i materials d'aquesta administració i de les entitats adscrites a aquesta.

## DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

### *Única*

Es deroguen totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposen al que es disposa en aquest decret.

## DISPOSICIÓ FINAL

### *Única. Entrada en vigor*

Aquest decret entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, i es donarà per finalitzat, des de la seua entrada en vigor, l'ajornament aprovat pel Decret llei 14/2021, de 6 d'agost, del Consell.



## ANNEX

### *Article 38. Estàndards d'aparcament*

1. Els projectes o actuacions que preveuen la incorporació d'usos o activitats comercials han d'incorporar dotacions mínimes d'aparcaments per a automòbil que resolguen les demandes dels usuaris i usuàries i dels empleats i empleades, d'acord amb els estàndards indicats en els punts següents d'aquest article.

2. En el desenvolupament d'actuacions d'ús dominant terciari:

a) S'ha de reservar almenys una plaça d'aparcament pública per cada 100 metres quadrats d'edificabilitat terciària o fracció. S'admet que estiguen en parcel·les privades sempre que les places d'aparcament siguin d'ús públic, entenent per tals aquelles places situades en aparcaments accessibles per a qualsevol persona usuària, sense més requisit que les limitacions de gàlib, i durant, almenys, l'horari de funcionament de la instal·lació terciària a què dona servei, siga o no gratuït el seu ús.

b) Si les places es localitzen fora de les parcel·les privades, aquestes han de situar-se el més pròxim possible a l'àmbit o equipament en què es desenvolupe l'activitat comercial, si bé, en el compliment d'aquest requisit, pot ser considerada la disponibilitat d'altres formes de transport alternatives al vehicle privat.

c) En les parcel·les privades destinades a ús terciari comercial, fruit d'actuacions urbanístiques, la dotació d'aparcament ha de ser d'una plaça per cada 25 metres quadrats construïts. En complexos terciaris que ocupen illes completes, en els quals no siga possible determinar de manera exacta les diferents proporcions d'usos, per tractar-se de locals polivalents, la reserva exigible ha de ser d'una plaça per cada 40 metres quadrats construïts.

d) Els estàndards de dotació definits en els apartats anteriors són de compliment obligatori en la redacció de plans parcials. En els sectors de pla de reforma interior per a operacions de renovació urbana en els quals es dota d'ordenació el sector, es poden minorar aquests estàndards en proporció al grau de consolidació per l'edificació, aplicant un percentatge de minoració d'estàndards igual al percentatge de consolidació per l'edificació en l'ordenació proposada.

3. En la implantació, ampliació o canvis d'activitat d'establiments comercials en edificis existents s'estableixen els següents estàndards de dotació d'aparcament d'automòbil:

a) En els establiments amb una superfície construïda superior a 400 metres quadrats, s'ha de disposar, com a mínim, d'una plaça d'aparcament per cada 100 metres de superfície comercial o fracció, i d'una plaça per cada 100 metres quadrats construïts de superfície no comercial.

b) Es poden exonerar del compliment de l'estàndard anterior establiments que es localitzen en trames urbanes consolidades, quan:

1r. Suppose la creació de sis o menys places i es puga atendre la demanda previsible mitjançant aparcaments públics o privats pròxims, localitzats a menys de deu minuts en desplaçament per als vianants.



2n. En establiments localitzats en centres urbans, sempre que disposen de fins a 800 metres quadrats de superfície comercial, en cas d'establiments de venda de productes d'alimentació, o 1.500 metres quadrats de superfície comercial, en cas d'establiments de venda de productes ocasionals quan, en la proximitat d'aquests, hi haja una xarxa accessible de transport públic que complisca el que disposa l'article 36.3 o es puga atendre la demanda previsible mitjançant la dotació existent d'aparcaments públics o privats situats a una distància màxima de cinc minuts en desplaçament per als vianants.

c) Es pot eximir de l'obligació establida en l'apartat a, reduir-la o acceptar altres solucions en aquells edificis en els quals, segons el parer dels serveis municipals competents, concórreguen circumstàncies que desaconsellen l'aplicació d'aquest estàndard d'aparcament per raons derivades de les característiques de l'edifici, les condicions particulars de l'ús, l'afecció a elements catalogats de l'immoble, la dificultat d'accés de vehicles, les característiques del viari o de la parcel·la, la proximitat de punts conflictius des del punt de vista d'ordenació viària, la possibilitat de generar o afavorir fenòmens de congestió i altres de similars.

d) L'exempció total o parcial requereix un informe municipal previ que justifique l'admissibilitat de l'impacte generat per la inexistència o disminució de la dotació de servei d'aparcament. Aquest informe l'ha de sol·licitar l'empresa promotora, que ha d'aportar un estudi de mobilitat.

4. En les zones d'aparcament vinculades a usos comercials, s'han de complir les normes següents:

a) S'han de construir en el mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

b) La fracció de places d'aparcament que superen els estàndards mínims establits en aquesta norma i, en qualsevol cas, les 300 places d'aparcament, han de construir-se dins d'edificació o davall de rasant.

c) Els projectes comercials que suposen més de 10.000 metres quadrats de superfície construïda, sense incloure-hi aparcaments, no poden superar en més d'un vint per cent la dotació mínima de places d'aparcament exigides.

d) No es permet cap ús posterior diferent del d'aparcament que supose una eliminació superior al cinc per cent de les places preexistents o una dotació inferior al mínim exigít en aquesta norma.

e) Quan hi haja més de 100 places d'estacionament, han de disposar de sistemes de gestió automàtica que informen les persones usuàries sobre la disponibilitat de places lliures en temps real.

f) Els aparcaments amb capacitat superior a 200 vehicles o amb superfície superior a 5.000 metres quadrats han de disposar d'itineraris per als vianants d'ús públic que connecten les zones d'estacionament amb els punts d'accés a l'establiment. Aquests recorreguts han d'estar identificats mitjançant un paviment diferenciat amb pintures o relleu, o bé dotat d'un nivell més elevat. La seua amplària no es considera com a part de l'amplària del vial de vehicles. Per a la protecció dels recorreguts per als vianants i els sistemes de senyalització, s'ha de respectar el Codi Tècnic de l'Edificació.



g) Han de disposar d'un mínim d'una plaça per cada fracció de 40 places d'estacionament destinades a vehicles elèctrics amb infraestructura de recàrrega ràpida.

h) Han de disposar, almenys, d'un espai reservat per a l'estacionament de tres o més bicicletes per cada 80 metres quadrats de sostre o fracció. Aquestes places s'han de situar tan prop com siga possible dels punts de control.

i) Els aparcaments construïts en superfícies exteriors s'han de construir amb materials permeables i adaptar els criteris d'integració paisatgística definits en el títol VII.

5. A l'efecte del còmput de l'exigència de dotació mínima de places d'aparcament, no computa l'edificabilitat destinada a aparcaments sobre rasant.

6. En qualsevol supòsit, els estàndards urbanístics previstos en aquest article s'han d'adaptar a les previsions que determina l'annex IV del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juliol, del Consell.

7. En l'àmbit del Pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València, serà aplicable la normativa continguda en aquest, que prevaldrà sobre la normativa del PATSECOVA.

#### *Article 39. Requisits per a la càrrega i descàrrega de mercaderies*

1. Les normes urbanístiques han d'incorporar l'obligació de crear un moll per a la càrrega i descàrrega en els nous locals comercials, ampliacions o canvis d'activitat, la superfície comercial dels quals, sense incloure-hi zones d'aparcament, siga superior a 1.750 metres quadrats. Les dimensions d'aquesta zona s'han de justificar segons el tipus d'establiment i el sector d'activitat, així com les característiques de les operacions previstes quant a tipus de vehicles, freqüència, volum, duració i regularitat.

Queden eximides d'aquest requisit les xicotetes ampliacions de locals existents, enteses com a tals aquelles en les quals el moll de càrrega represente més de la meitat de la superfície ampliada del local, així com les ampliacions d'establiments situats en locals existents les característiques arquitectòniques dels quals no permeten situar un moll de càrrega. Igualment, se'n pot eximir els establiments quan les funcions de moll de càrrega les assumisca una microplataforma logística de les previstes en l'apartat 5 d'aquest article. En aquests casos, s'han de justificar aquestes circumstàncies mitjançant un informe tècnic de l'ajuntament corresponent.

2. En el desenvolupament de sòl amb ús dominant terciari comercial, del conjunt de places d'estacionament previstes en la via pública, s'ha de destinar a càrrega i descàrrega una plaça de vehicle industrial lleuger (8x3 m) per cada 500 metres quadrats d'edificabilitat terciària comercial.

3. En el desenvolupament de sòl amb ús dominant residencial, del conjunt de places d'estacionament previstes en la via pública, s'ha de destinar a càrrega i descàrrega una plaça de vehicle industrial lleuger (8x3 m) per cada 5.000 metres quadrats d'edificabilitat.

4. En àrees urbanes consolidades ha d'existir com a mínim una reserva de càrrega i descàrrega per a tres vehicles, cada 100 metres lineals d'estacionament.



5. Els ajuntaments han de promoure la incorporació de microplataformes logístiques per a la distribució de mercaderies, que puguen ser gestionades per les associacions o entitats gestores de les zones comercials urbanes. Aquestes plataformes han d'estar integrades en aparcaments públics.

6. Els ajuntaments de les ciutats considerades com a capçaleres i subcapçaleres del Sistema Nodal de Referència Comercial pel Pla d'acció territorial, en els àmbits urbans en què coincidisquen capacitats escasses de la xarxa viària amb elevats nivells de distribució de mercaderies, han d'elaborar plans de logística urbana i ordenances per a la regulació de la distribució urbana de mercaderies, amb la finalitat d'incrementar-ne l'eficiència, minorar els costos energètics i ambientals i racionalitzar l'ús de l'espai urbà. Els plans esmentats s'han d'elaborar i tramitar d'acord amb el que s'estipula en relació amb els plans de mobilitat en la Llei 6/2011, d'1 d'abril, de la Generalitat, de mobilitat de la Comunitat Valenciana.

#### *Article 45. Classificació dels projectes comercials d'acord amb la seua afecció territorial*

1. Els projectes de nova construcció, trasllat, ampliació o canvi d'activitat d'establiments comercials al detall individuals o col·lectius es classifiquen, segons la magnitud i importància real o potencial de la seua incidència mediambiental, territorial, urbanística, paisatgística, social i sobre el patrimoni històric i cultural, en tres tipus:

a) Tipus 1. Projectes d'establiments comercials sense impacte territorial:

I. Projectes que suposen la implantació de fins a 5.000 metres quadrats de superfície comercial, localitzats en àmbits declarats com a àrees estratègiques de nova centralitat o oportunitat comercial.

II. Projectes que suposen la implantació de fins a 5.000 metres quadrats de superfície comercial, situats en els municipis que componen el Sistema Nodal de Referència Comercial, i les àrees urbanes integrades de les capçaleres i subcapçaleres del Sistema Nodal de Referència Comercial, sempre que no se situen en les localitzacions considerades com a sensibles per a la implantació de projectes comercials establides en l'article 46.3.

III. Projectes que suposen la implantació de fins a 1.750 metres quadrats de superfície comercial localitzats en altres àmbits, sempre que no siguen classificats com a tipus 2 III.

b) Tipus 2. Altres projectes d'establiments comercials:

I. Projectes que suposen la implantació d'entre 1.751 i 2.499 metres quadrats de superfície comercial, localitzats fora dels àmbits declarats com a àrees estratègiques de nova centralitat o oportunitat comercial en qualsevol part del territori.

II. Projectes que suposen la implantació d'entre 1.751 i 2.499 metres quadrats de superfície comercial, localitzats fora dels municipis que componen el Sistema Nodal de Referència Comercial i les àrees urbanes integrades de les capçaleres i subcapçaleres del Sistema Nodal de Referència Comercial.

III. Projectes que suposen la implantació d'entre 1.001 i 2.499 metres quadrats de superfície comercial que s'ubiquen en les localitzacions considerades



com a sensibles per a la implantació de projectes comercials establides en l'article 46.3.

c) Tipus 3. Projectes de grans superfícies comercials amb impacte territorial: la resta dels projectes que suposen la implantació de més de 2.500 metres quadrats, sempre que siguen compatibles amb el que estableix l'article 47.1.

2. Es mantindrà la classificació inicial de l'establiment comercial existent classificat com a tipus 1-III quan amplie la seua superfície comercial, sempre que la resultant no supere els 2.499 metres quadrats.

3. A més dels criteris de classificació establits en el punt anterior, es poden establir altres indicadors o l·lindars ambientals i criteris relacionats amb la ubicació, la superfície del projecte i la demanda de transport i aparcament generada, quan això permeta una millor consecució dels objectius perseguits pel Pla d'acció territorial.

4. Amb caràcter previ a la tramitació d'una actuació de creació o ampliació de sòl comercial, el promotor pot sol·licitar al departament competent en matèria de comerç, i sense perjudici de les competències de la resta d'administracions públiques, la indicació de la tipologia del projecte que puga correspondre-li en funció de la seua dimensió, característiques i ubicació. Per a això, el promotor ha d'aportar, amb el detall i la precisió adequats, la documentació definitòria del projecte que es considere necessària.

5. L'Administració ha de contestar la consulta formulada en el termini d'un mes des de la recepció de la sol·licitud i de la documentació aportada o, si escau, des de la recepció de la documentació que, atés que és necessària, se li haja requerit. La contestació que emeta l'òrgan competent té caràcter exclusivament indicatiu, i no serà definitiva mentre no es resolga en la tramitació de la llicència o autorització comercial.

6. A l'efecte de qualificar la dimensió dels projectes comercials, es considera la superfície comercial i, en el cas de centres i parcs comercials, la superfície bruta arrendable, que serà assimilada a l'anterior.

#### *Article 46. Criteris de localització de nous projectes comercials*

1. Els nous projectes comercials únicament es poden situar en sòl urbà o urbanitzable, d'acord amb els requisits establits en el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juliol, del Consell.

2. La localització dels nous projectes comercials ha d'atendre els criteris establits en l'article 32 d'aquesta norma i considerar, com a principal condicionant, la conservació dels valors ambientals, paisatgístics, econòmics, socials i culturals de la infraestructura verda i de la integritat dels seus processos. Així mateix, el desenvolupament de nou sòl d'usos comercials s'ha d'ajustar a les directrius establides en el Decret 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, i als criteris establits en el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juliol, del Consell.

3. Es consideren sensibles per a la implantació de projectes comercials les següents localitzacions que, tot i estar situades en sòl urbà o urbanitzable,





requerisquen una major atenció sobre les decisions relacionades amb l'autorització comercial:

a) Àmbits protegits o en els quals s'establisquen limitacions als usos comercials a través de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, els plans d'acció territorial, les directrius d'ordenació comercial o els plans d'acció comercial.

b) Les situades fora de les trames urbanes consolidades.

c) Les situades en la franja rural del territori valencià, excepte en els municipis del Sistema Nodal de Referència Comercial.

d) Les situades en terrenys reclassificats de sòl no urbanitzable que possibiliten un ús dominant terciari comercial.

e) Les situades en zones en què pot existir risc per a les persones o els béns, i especialment, riscos d'inundació, sísmic i d'incendi forestal.

f) Els situats a menys de 500 metres de sòls protegits per la legislació ambiental.

g) Els corredors ecològics o funcionals incorporats a la Infraestructura Verda.

h) Les que poden alterar paisatges d'alt valor, especialment els paisatges de rellevància regional de la Comunitat Valenciana.

i) Els situats a menys de 1.000 metres de distància del límit del domini públic maritimoterrestre.

j) Els àmbits declarats com a àrees comercials saturades.

k) Les àrees especialitzades en activitats econòmiques a transformar on es pretenga desenvolupar estratègies d'estabilització, reducció o obsolescència.

l) Els parcs empresarials i polígons industrials separats de l'àmbit urbà, quan el projecte comporte més de 1.000 metres quadrats de superfície comercial.

m) Les que es localitzen en conjunts històrics protegits.

n) Les que puguen afectar immobles declarats com a béns d'interés cultural amb declaració individualitzada o béns catalogats dins del règim de màxima protecció en el planejament urbanístic aplicable.

4. Els ajuntaments poden establir restriccions a la instal·lació d'establiments comercials en les localitzacions sensibles indicades en el punt anterior. Així mateix, poden exigir el compliment de condicions específiques que minimitzen el seu impacte mediambiental, paisatgístic o sobre el patrimoni cultural.

5. Els ajuntaments poden autoritzar directament la implantació d'establiments comercials en les localitzacions sensibles indicades en els apartats b), e), i), j) i l) del punt 3, sempre que en l'expedient queden acreditades, almenys, les circumstàncies que s'indiquen a continuació:

a) Fora de la trama urbana consolidada, s'ha de valorar que el projecte incloga models de mobilitat sostenible i que no es generen problemes de seguretat o riscos ambientals.

b) Quan pugua existir risc per a les persones o els béns i, especialment, riscos d'inundació, sísmic i d'incendi forestal, s'ha d'ajustar al compliment de la normativa sectorial respectiva.



c) Quan estiga situat a menys de 1.000 metres de distància del límit del domini públic maritimoterrestre, s'ha de valorar positivament si es tracta d'una localització situada en trama urbana amb predomini d'usos residencials i/o terciaris.

d) Si es localitza en àmbits declarats com a àrees comercials saturades, s'ha de valorar si la declaració inclou condicions especials que en permeten l'autorització o si inclou altres accions especials que s'hagen executat, però no s'ha procedit a modificar la declaració com a àrea comercial saturada, o si aquestes estan pendents d'executar i el projecte inclou les solucions previstes en la declaració com a àrea comercial saturada.

En el cas que hagen desaparegut parcialment algunes de les circumstàncies que van motivar la declaració com a àrea comercial saturada, l'ajuntament ha de tramitar l'autorització comercial i posteriorment iniciar el procediment establert en l'article 26.

e) Si es localitza en parcs empresarials i polígons industrials separats de l'àmbit urbà, s'ha de valorar positivament que el projecte incloga models de mobilitat sostenible i que no es generen problemes de seguretat o riscos ambientals.