

Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball

DECRET 21/2023 de 3 de març, del Consell, pel qual es modifiquen determinats articles de la normativa del Pla d'acció territorial sectorial del Comerç de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), aprovat pel Decret 215/2020, de 29 de desembre, del Consell. [2023/2360]

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, 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 el que preveu 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, 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 finali-

Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo

DECRETO 21/2023 de 3 de marzo, del Consell, por el que se modifican determinados artículos de la normativa del Plan de acción territorial sectorial del comercio la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) aprobado por Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell. [2023/2360]

PREÁMBULO

El Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), aprobado por Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, responde al mandato establecido en el artículo 31 de la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de comercio de la Comunitat Valenciana. El PATSECOVA define criterios, directrices y orientaciones territoriales para que la ordenación comercial se desarrolle de forma coherente con la planificación territorial y urbanística.

La disposición final del Decreto 215/2020 estableció que el PATSECOVA entraba en vigor el 1 de septiembre de 2021.

La incidencia de la pandemia de la covid-19 en el sector comercial detallista de la Comunitat Valenciana, puso en evidencia que la restricción de la movilidad de las personas tuvo consecuencias más positivas en los comercios de proximidad, situados en zonas urbanas o barrios, donde la movilidad fue menos restringida, que en los comercios localizados fuera de las ciudades, en los que la dependencia de la movilidad de los clientes tuvo consecuencias más adversas.

Por otra parte, la deslocalización de operadores clave hacia las periferias puede generar, en determinadas zonas, una creciente incapacidad para atraer nuevas inversiones y personas. Se trata de un riesgo que responde a una amplia variedad de factores económicos y sociales y que se está acelerando debido al imparable proceso de digitalización de las compras, a costa de la tienda física, y más recientemente, como consecuencia del impacto de la crisis económica.

Por eso, se considera necesario adaptar algunas disposiciones de la normativa del PATSECOVA a dichas circunstancias, lo que supone la modificación de ciertos aspectos de detalle, concretamente regulados en el artículo 38, apartado 3 y en el artículo 39, apartado 1 del título VI, Criterios para el desarrollo de nuevo suelo para usos comerciales, que establecen respectivamente los estándares de aparcamiento y los requisitos para la carga y descarga de mercancías. Igualmente la revisión afecta a lo previsto en los artículos 45 y 46, apartados 4 y 5, incluidos en el título VIII, La instalación de establecimientos comerciales, y que contienen la clasificación de los proyectos comerciales, basándose en su afección territorial y en los criterios de localización de los establecimientos.

Con el fin de evitar la inadecuada aplicación de los preceptos citados, el Decreto ley 14/2021, de 6 de agosto, del Consell (DOGV 9147, 10.08.2021), aplazó la entrada en vigor de los citados artículos de la normativa del PATSECOVA, hasta que finalizara el procedimiento de modificación de dichos artículos, y en todo caso, dicho período no podía extenderse más allá de dos años a contar desde el día siguiente de la publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* del citado decreto ley. El Decreto Ley fue convalidado por Resolución 19/X de la Diputación Permanente de las Corts Valencianes, aprobada en la sesión de 3 de septiembre de 2021.

El presente Decreto ha tenido en cuenta los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, relativos a la necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica y eficiencia.

Principio de necesidad

La disposición final del Decreto 215/2020, establece que el PATSECOVA entrará en vigor el 1 de septiembre de 2021; por lo tanto, dicha moratoria, además de facilitar con carácter previo su conocimiento y posterior aplicación a sus destinatarios, permitía advertir posibles desajustes antes de su entrada en vigor. Por eso, a la vista de las circunstancias descritas, se estima necesario y oportuno impulsar la modificación de algunos aspectos de detalle de la normativa del PATSECOVA con el

tat 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 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 3 de març de 2023

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.

fin de adaptar sus previsiones a las exigencias reales de integración de determinados formatos comerciales.

Principio de eficacia

La modificación de la normativa del PATSECOVA, contenida en el anexo I del Decreto 215/2020, en el sentido propuesto, corrige los desajustes advertidos y asegura la aplicación adecuada de una regulación dirigida a lograr una ordenación territorial del comercio que asegure la sostenibilidad y minimice los impactos derivados de la actividad; por lo que se debe concluir que esta modificación normativa es eficaz para lograr los fines descritos.

Principio de seguridad jurídica

Para la tramitación de este proyecto se han seguido los trámites esenciales exigidos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, para la elaboración de los reglamentos, como acredita la Abogacía de la Generalitat en su informe y el Consell Jurídic en el dictamen emitido sobre el proyecto.

Principio de transparencia

El proyecto de modificación puntual de la normativa del Plan de Acción Territorial Sectorial de la Comunitat Valenciana ha sido sometido a consulta pública previa por el plazo de 20 días hábiles, tal como se publicó en la web de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.

Posteriormente se recabó el preceptivo informe ambiental y territorial estratégico de la Comisión de evaluación ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

A la vista de dicho informe, de 31 de marzo de 2022, el proyecto fue sometido a participación e información pública por el plazo de 45 días hábiles (DOGV 9355, 06.06.2022).

Principio de eficiencia

Dado que las condiciones que precisan ser modificadas se encuentran en el articulado de la normativa del PATSECOVA, aprobada por el citado Decreto 215/2020, se considera que la única alternativa adecuada para conseguir el objetivo que se pretende es la modificación de dicha normativa mediante decreto, no contemplándose otras alternativas reguladoras y no reguladoras.

Principio de proporcionalidad

La iniciativa que se propone contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

Por todo ello y en virtud del artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, a propuesta del conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y con la deliberación previa del Consell, en la reunión de 3 de marzo de 2023,

DECRETO

Artículo único

Se aprueba la modificación de los artículos 38, 39, 45 y 46 del anexo I (Normativa del Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana), del Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, que quedan redactados de la manera que figura en el anexo del presente decreto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Incidencia presupuestaria

La aplicación de lo dispuesto en este decreto no tendrá ninguna incidencia en la dotación de los capítulos de gasto asignados a la Generalitat, y en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales de esta administración y de las entidades adscritas a esta.

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.

Castelló de la Plana, 3 de març de 2023

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

El conseller d'Economia Sostenible,
Sectors Productius, Comerç i Treball,
RAFAEL CLIMENT GONZALEZ

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 siguen 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.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única

Se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente de la entrada en vigor de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, dando por finalizado desde su entrada en vigor el aplazamiento aprobado por el Decreto ley 14/2021, de 6 de agosto, del Consell.

Castelló de la Plana, 3 de marzo de 2023

El presidente de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

El conseller de Economía Sostenible,
Sectores Productivos, Comercio y Trabajo,
RAFAEL CLIMENT GONZÁLEZ

ANEXO

Artículo 38. Estándares de aparcamiento

1. Los proyectos o actuaciones que contemplen la incorporación de usos o actividades comerciales deben incorporar dotaciones mínimas de aparcamientos para automóvil que resuelvan las demandas de sus personas usuarias y empleadas, conforme a los estándares indicados en los siguientes puntos de este artículo.

2. En el desarrollo de actuaciones de uso dominante terciario:

a) Se debe reservar al menos una plaza de aparcamiento pública por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad terciaria, o fracción. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier persona usuaria, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio sea o no gratuito su uso.

b) Si las plazas se localizan fuera de las parcelas privadas, estas deben ubicarse lo más cercano posible al ámbito o equipamiento en el que se desarrolle la actividad comercial, si bien, en el cumplimiento de este requisito, puede ser considerada la disponibilidad de otros modos de transporte alternativos al vehículo privado.

c) En las parcelas privadas destinadas a uso terciario comercial, fruto de actuaciones urbanísticas, la dotación de aparcamiento debe ser de una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos. En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible debe ser de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

d) Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores son de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se pueden minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta.

3. En la implantación, ampliació o cambios de actividad de establecimientos comerciales en edificios existentes se establecen los siguientes estándares de dotación de aparcamiento de automóvil:

a) En los establecimientos con una superficie construida superior a 400 metros cuadrados, se debe disponer, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros de superficie comercial o fracción.

b) Se puede exonerar del cumplimiento del estándar anterior a establecimientos que se localizan en tramas urbanas consolidadas, cuando:



1r. Supose 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, concorreguen 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 els supòsits no previstos en aquest article, els estàndards urbanístics 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.

1.º Suponga la creación de seis o menos plazas y se pueda atender la demanda previsible mediante aparcamientos públicos o privados próximos, localizados a menos de diez minutos en desplazamiento peatonal.

2.º En establecimientos localizados en centros urbanos siempre que cuenten con hasta 800 metros cuadrados de superficie comercial en caso de establecimientos de venta de productos de alimentación o 1.500 metros cuadrados de superficie comercial en caso de establecimientos de venta de productos ocasionales cuando, en la proximidad del mismo, exista una red accesible de transporte público que cumpla con lo dispuesto en el artículo 36.3 o se pueda atender la demanda previsible mediante la dotación existente de aparcamientos públicos o privados situados a una distancia máxima de cinco minutos en desplazamiento peatonal.

c) Se puede eximir de la obligación establecida en el apartado a, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios municipales competentes, concurren circunstancias que desaconsejen la aplicación de ese estándar de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, la posibilidad de generar o favorecer fenómenos de congestión y otras similares.

d) La exención total o parcial requiere informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento. Ese informe se solicitará por la empresa promotora, que tiene que aportar un estudio de movilidad.

4. En las zonas de aparcamiento vinculadas a usos comerciales se deben cumplir las siguientes normas:

a) Se deben construir en el mismo edificio o en terrenos edificables del mismo solar.

b) La fracción de plazas de aparcamiento que superen los estándares mínimos establecidos en esta norma y, en cualquier caso, las 300 plazas de aparcamiento deben construirse dentro de edificación o bajo rasante.

c) Los proyectos comerciales que supongan más de 10.000 metros cuadrados de superficie construida, sin incluir aparcamientos, no pueden superar en más de un veinte por ciento la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigidas.

d) No se permite ningún uso posterior diferente al de aparcamiento que suponga una eliminación superior al cinco por ciento de las plazas preexistentes o una dotación inferior al mínimo exigido en esta norma.

e) Cuando existan más de 100 plazas de estacionamiento, deben contar con sistemas de gestión automática que informen a las personas usuarias sobre la disponibilidad de plazas libres en tiempo real.

f) Los aparcamientos con capacidad mayor a 200 vehículos o con superficie mayor a 5.000 m² deben contar con itinerarios peatonales de uso público que conecten las zonas de estacionamiento con los puntos de acceso al establecimiento. Dichos recorridos deben estar identificados mediante un pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotado de un nivel más elevado. Su anchura no se considera como parte de la anchura del vial de vehículos. Para la protección de los recorridos peatonales y los sistemas de señalización se ha de respetar el Código técnico de la edificación.

g) Deben disponer de un mínimo de una plaza por cada fracción de 40 plazas de estacionamiento destinadas a vehículos eléctricos con infraestructura de recarga rápida.

h) Deben contar, al menos, con un espacio reservado para el estacionamiento de tres o más bicicletas por cada 80 metros cuadrados de techo o fracción. Estas plazas se deben ubicar lo más cerca posible a los puntos de control.

i) Los aparcamientos construidos en superficies exteriores se deben construir con materiales permeables y adaptar los criterios de integración paisajística definidos en el Título VII.

5. A efectos del cómputo de la exigencia de dotación mínima de plazas de aparcamiento no computa la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

6. En los supuestos no previstos en este artículo, los estándares urbanísticos se deben adaptar a las previsions que determina el anexo IV del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de julio, 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.

7. En el ámbito del Plan de acción territorial de ordenación y Dinamización de l'Horta de València será de aplicación la normativa contenida en el mismo que prevalecerá sobre la normativa del PATSECOVA.

Artículo 39. Requisitos para la carga y descarga de mercancías

1. Las normas urbanísticas deben incorporar la obligación de crear un muelle para la carga y descarga en los nuevos locales comerciales, ampliaciones o cambios de actividad, cuya superficie comercial, sin incluir zonas de aparcamiento, sea superior a 1.750 metros cuadrados. Las dimensiones de esta zona se deben justificar según el tipo de establecimiento y sector de actividad, así como las características de las operaciones previstas en cuanto a tipos de vehículos, frecuencia, volumen, duración y regularidad.

Quedan eximidas de este requisito las pequeñas ampliaciones de locales existentes, entendidas como tales aquellas en las que el muelle de carga represente más de la mitad de la superficie ampliada del local, así como las ampliaciones de establecimientos ubicados en locales existentes cuyas características arquitectónicas no permitan situar un muelle de carga. Igualmente, se podrá eximir a los establecimientos cuando las funciones de muelle de carga las asuma una micro plataforma logística de las previstas en el apartado 5 de este artículo. En estos casos, se han de justificar estas circunstancias mediante informe técnico del Ayuntamiento correspondiente.

2. En el desarrollo de suelo con uso dominante terciario comercial, del conjunto de plazas de estacionamiento previstas en la vía pública, se han de destinar a carga y descarga una plaza de vehículo industrial ligero (8x3 m) por cada 500 metros cuadrados de edificabilidad terciaria comercial.

3. En el desarrollo de suelo con uso dominante residencial, del conjunto de plazas de estacionamiento previstas en la vía pública, se deben destinar a carga y descarga una plaza de vehículo industrial ligero (8x3 m) por cada 5.000 metros cuadrados de edificabilidad.

4. En áreas urbanas consolidadas debe existir como mínimo una reserva de carga y descarga para tres vehículos, cada 100 metros lineales de estacionamiento.

5. Los Ayuntamientos deben promover la incorporación de micro plataformas logísticas para la distribución de mercancías, que puedan ser gestionadas por las asociaciones o entidades gestoras de las zonas comerciales urbanas. Estas plataformas deben estar integradas en aparcamientos públicos.

6. Los Ayuntamientos de las ciudades consideradas como cabeceras y subcabeceras del Sistema nodal de referencia comercial por el Plan de acción territorial, en los ámbitos urbanos en los que coincidan capacidades escasas de la red viaria con elevados niveles de distribución de mercancías, deben elaborar planes de logística urbana y ordenanzas para la regulación de la distribución urbana de mercancías, con la finalidad de incrementar su eficiencia, minorar sus costes energéticos y ambientales y racionalizar el uso del espacio urbano. Los planes citados se deben elaborar y tramitar de acuerdo con lo estipulado en relación con los planes de movilidad en la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de movilidad de la Comunitat Valenciana.

Artículo 45. Clasificación de los proyectos comerciales en base a su afección territorial

1. Los proyectos de nueva construcción, traslado, ampliación o cambio de actividad de establecimientos comerciales detallistas individuales o colectivos se clasifican, según la magnitud e importancia real o potencial de su incidencia medioambiental, territorial, urbanística, paisajística, social y sobre el patrimonio histórico y cultural, en tres tipos:

a) Tipo 1. Proyectos de establecimientos comerciales sin impacto territorial:

I. Proyectos que supongan la implantación de hasta 5.000 metros cuadrados de superficie comercial, localizados en ámbitos declarados como áreas estratégicas de nueva centralidad u oportunidad comercial.

II. Proyectos que supongan la implantación de hasta 5.000 metros cuadrados de superficie comercial, ubicados en los municipios que componen el Sistema nodal de referencia comercial, y las áreas urbanas integradas de las cabeceras y subcabeceras del Sistema nodal de referencia comercial, siempre que no se ubiquen en las localizaciones consideradas como sensibles para la implantación de proyectos comerciales establecidas en el artículo 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 siguin 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 siguin 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. 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 definitiva del projecte que es considere necessària.

4. 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. No obstant això, amb caràcter general, els projectes classificats com a Tipus 1, Tipus 2.I i Tipus 2.II no estaran subjectes a autorització autonòmica.

5. 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, requereixen 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.

III. Proyectos que supongan la implantación de hasta 1.750 metros cuadrados de superficie comercial localizados en otros ámbitos, siempre que no sean clasificados como tipo 2 III.

b) Tipo 2. Otros proyectos de establecimientos comerciales:

I. Proyectos que suponen la implantación de entre 1.751 y 2.499 metros cuadrados de superficie comercial, localizados fuera de los ámbitos declarados como áreas estratégicas de nueva centralidad u oportunidad comercial en cualquier parte del territorio.

II. Proyectos que suponen la implantación de entre 1.751 y 2.499 metros cuadrados de superficie comercial, localizados fuera de los municipios que componen el Sistema nodal de referencia comercial y las áreas urbanas integradas de las cabeceras y subcabeceras del Sistema nodal de referencia comercial.

III. Proyectos que suponen la implantación de entre 1001 y 2.499 metros cuadrados de superficie comercial que se ubiquen en las localizaciones consideradas como sensibles para la implantación de proyectos comerciales establecidas en el artículo 46.3.

c) Tipo 3. Proyectos de grandes superficies comerciales con impacto territorial: el resto de los proyectos que supongan la implantación de más de 2.500 metros cuadrados, siempre que sean compatibles con el que establece el artículo 47.1.

2. Se mantendrá la clasificación inicial del establecimiento comercial existente clasificado como tipo 1 III cuando amplíe su superficie comercial siempre que la resultante no supere los 2.499 metros cuadrados.

3. Con carácter previo a la tramitación de una actuación de creación o ampliación de suelo comercial, el promotor puede solicitar al departamento competente en materia de comercio, y sin perjuicio de las competencias del resto de Administraciones Públicas, la indicación de la tipología del proyecto que pudiera corresponderle en función de su dimensión, características y ubicación. Para ello, el promotor debe aportar, con el detalle y precisión adecuadas, la documentación definitiva del proyecto que se considere necesaria.

4. La Administración debe contestar a la consulta formulada en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud y de la documentación aportada o en su caso, desde la recepción de la documentación que, siendo necesaria, se le haya requerido. La contestación que se emita por el órgano competente tiene un carácter exclusivamente indicativo, no siendo definitiva en tanto no se resuelva en la tramitación de la licencia o autorización comercial. Sin embargo, a todos los efectos, los proyectos clasificados como Tipos 1, Tipos 2.I y Tipo 2.II no estarán sujetos a autorización autonómica.

5. A efectos de calificar la dimensión de los proyectos comerciales, se considera la superficie comercial y, en el caso de centros y parques comerciales, la Superficie bruta arrendable, que será asimilada al anterior.

Artículo 46. Criterios de localización de nuevos proyectos comerciales

1. Los nuevos proyectos comerciales únicamente se pueden situar en suelo urbano o urbanizable, conforme a los requisitos establecidos en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de julio, del Consell.

2. La localización de los nuevos proyectos comerciales debe atender a los criterios establecidos en el artículo 32 de esta norma y considerar, como principal condicionante, la conservación de los valores ambientales, paisajísticos, económicos, sociales y culturales de la infraestructura verde y de la integridad de sus procesos. Así mismo, el desarrollo de nuevo suelo de usos comerciales se debe ajustar a las directrices establecidas en el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y a los criterios establecidos en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de julio, del Consell.

3. Se consideren sensibles para la implantación de proyectos comerciales las siguientes localizaciones que, aunque situadas en suelo urbano o urbanizable, precisan de una mayor atención sobre las decisiones relacionadas con la autorización comercial:

a) Ámbitos protegidos o en los que se establezcan limitaciones a los usos comerciales a través de la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, las directrices de ordenación comercial o los planes de acción comercial.

b) Las situadas fuera de las tramas urbanas consolidadas.

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 marítimoterrestre.

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'interès 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, ja que els projectes no necessiten autorització autonòmica, 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 puga 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 marítimoterrestre, 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.

c) Las situadas en la franja rural del territorio valenciano, excepto en los municipios del Sistema nodal de referencia comercial.

d) Las situadas en terrenos reclassificados de suelo no urbanizable que posibiliten un uso dominante terciario comercial.

e) Las situadas en zonas en las que puede existir riesgo para las personas o los bienes, y especialmente, riesgos de inundación, sísmico y de incendio forestal.

f) Los situados a menos de 500 metros de suelos protegidos por la legislación ambiental.

g) Los corredores ecológicos o funcionales incorporados a la Infraestructura verde.

h) Las que pueden alterar paisajes de alto valor, especialmente los paisajes de relevancia regional de la Comunitat Valenciana.

i) Los situados a menos de 1.000 metros de distancia del límite del dominio público marítimo terrestre.

j) Los ámbitos declarados como áreas comerciales saturadas.

k) Las áreas especializadas en actividades económicas a transformar en las que se pretendan desarrollar estrategias de estabilización, reducción u obsolescencia.

l) Los parques empresariales y polígonos industriales separados del ámbito urbano, cuando el proyecto comporte más de 1.000 metros cuadrados de superficie comercial.

m) Las que se localicen en conjuntos históricos protegidos.

n) Las que puedan afectar a inmuebles declarados como Bienes de interés cultural con declaración individualizada o bienes catalogados dentro del régimen de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable.

4. Los ayuntamientos pueden establecer restricciones a la instalación de establecimientos comerciales en las localizaciones sensibles indicadas en el punto anterior. De igual forma, pueden exigir el cumplimiento de condiciones específicas que minimicen su impacto medioambiental, paisajístico o sobre el patrimonio cultural.

5. Los ayuntamientos pueden autorizar directamente la implantación de establecimientos comerciales en las localizaciones sensibles indicadas en los apartados b), e), i), j) y l) del punto 3, ya que los proyectos no necesitan de autorización autonómica, siempre que en el expediente quedan acreditadas, al menos, las circunstancias que se indican a continuación:

a) Fuera de la trama urbana consolidada se debe valorar que el proyecto incluya modelos de movilidad sostenible, y que no se generen problemas de seguridad o riesgos ambientales.

b) Cuando pueda existir riesgo para las personas o los bienes, y especialmente, riesgos de inundación, sísmico y de incendio forestal, se estará al cumplimiento de la normativa sectorial respectiva.

c) Cuando esté situado a menos de 1.000 metros de distancia del límite del dominio público marítimo terrestre, se debe valorar positivamente si se trata de una localización situada en trama urbana con predominio de usos residenciales y/o terciarios.

d) Si se localiza en ámbitos declarados como áreas comerciales saturadas, se ha de valorar si la declaración incluye condiciones especiales que permitan su autorización o si incluye otras acciones especiales que se hayan ejecutado, pero no se ha procedido a modificar la declaración como área comercial saturada, o si las mismas están pendientes de ejecutar y el proyecto incluye las soluciones previstas en la declaración como área comercial saturada.

En el supuesto de que hayan desaparecido parcialmente algunas de las circunstancias que motivaron la declaración como área comercial saturada, el ayuntamiento tramitará la autorización comercial y posteriormente iniciará el procedimiento establecido en el artículo 26.

e) Si se localiza en parques empresariales y polígonos industriales separados del ámbito urbano, se tiene que valorar positivamente que el proyecto incluya modelos de movilidad sostenible, y que no se generen problemas de seguridad o riesgos ambientales.