

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 de les seues persones usuàries i empleades, conforme als estàndards indicats en els següents punts 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 pot exonerar del compliment de l'estàndard anterior a 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 construïda en cas d'establiments de venda de productes ocasionals quan, en la proximitat d'aquest, existisca una xarxa accessible de transport públic que complisca amb 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 similars.

d) L'exempció total o parcial requereix un informe municipal previ que justifiqui 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 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 existisquen 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 major de 200 vehicles o amb superfície major de 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.

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 zones d'aparcament, siga superior a 1.750 metres quadrats. Les dimensions d'aquesta zona s'han de justificar segons la classe d'establiment i 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, es 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'han 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'han 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 els quals 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 sobre la base de la seua afecció territorial

1. Els projectes de nova construcció, trasllat, ampliació o canvi d'activitat d'establiments comercials detallistes 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 siguin classificats com a tipus 2.

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

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. A més dels criteris de classificació establits en el punt anterior, es poden establir altres indicadors o llinars 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 definitiva 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, sent 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, encara que 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.

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 en les que es pretenguen 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 pugui 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 marítim terrestre, 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 permeti la seua 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.