



---

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA  
SERVICIO DE URBANISMO

---

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL  
SOBRE REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE GRANDES  
SUPERFICIES COMERCIALES.**

**Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93**

---

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla  
Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

---

## ÍNDICE

### Capítulo I. MEMORIA.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Objeto.

### Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

- 2.1. Carácter de la presente modificación.
- 2.2. Justificación de la conveniencia.
  - 2.2.1. Del objeto.
  - 2.2.2. De la figura empleada.
  - 2.2.3. Del ámbito de aplicación.
  - 2.2.4. De las condiciones que la motivan.

### Capítulo 3. ASPECTOS LEGALES DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

### Anexo. REFUNDICIÓN DE LAS MODIFICACIONES.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

---

# MEMORIA.

## 1.1. ANTECEDENTES.

La revisión del Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobada de manera definitiva en sesión celebrada por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 12 de junio de 2.000. Su publicación se realizó en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante del día 8 de agosto de 2.000.

En dicho texto se encontraban refundidas diferentes modificaciones puntuales del mismo, con excepción de la modificación puntual nº 49, denominada "Prohibición de Implantación de Grandes Superficies".

El tenor literal de dicha modificación es el siguiente:

### "74.3. Limitaciones

En cuanto a la ubicación de grandes superficies de venta al detalle, se adoptan los criterios establecidos para la superficie máxima en el Decreto 256/1994 de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano, prohibiéndose con carácter general la implantación de superficies que sobrepasen la superficie de venta aplicable tal y como se define en el artículo segundo del mencionado Decreto de entre los siguientes grupos, definidos en el R.D.L. 1.175/1.990 de la siguiente manera:

Comercio mixto o integrado en grandes superficies:

Comercio en grandes almacenes, entendiéndose por tales aquellos establecimientos que ofrecen un surtido amplio y, en general, profundo de varias gamas de productos (principalmente artículos para el equipamiento del hogar, confección, calzado, perfumería, alimentación, etc.), presentados en departamentos múltiples, en general con la asistencia de un personal de venta, y que ponen además diversos servicios a disposición de los clientes.

Comercio en hipermercados, entendiéndose por tales aquellos establecimientos que ofrecen principalmente en autoservicio un amplio surtido de productos alimenticios y no alimenticios de gran venta, que disponen, normalmente, de estacionamientos y ponen además diversos servicios a disposición de los clientes.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

---

Comercio en almacenes populares, entendiéndose por tales aquellos establecimientos que ofrecen en secciones múltiples y venden en autoservicio o en preselección un surtido relativamente amplio y poco profundo de bienes de consumo, con una gama de precios baja y un servicio reducido.

Comercio mixto o integrado al por menor:

Comercio al por menor de toda clase de artículos en economatos y cooperativas de consumo.

Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y bebidas en régimen de autoservicio o mixto en supermercados.”

En la actualidad la aplicación de dicha modificación deviene obsoleta frente a la realidad social por lo que se hace necesario proceder a una nueva regulación que ordene los condicionantes socio económicos que informan la realidad.

El Ayuntamiento de Torre Vieja instó, mediante Propuesta del Sr. Concejal de fecha 19 de octubre de 2007 a estos servicios técnicos, la elaboración de un proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana, a fin de determinar una nueva regulación para la implantación de grandes superficies comerciales según la definición que de dicho concepto realiza la Administración Autonómica.

## **1.2. OBJETO.**

El objeto de la presente modificación puntual consiste en la nueva determinación de las condiciones necesarias para permitir el uso terciario en su modalidad de comercio, entendiéndose además que no solo se debe regular respecto de las nuevas condiciones, si no que también habrá que dar respuesta a la voluntad popular, que a través de sus representantes, han manifestado cuáles deban ser las variables que afectan al desarrollo económico del municipio:

1. Concretar la tipología de superficies comerciales cuya implantación se permite en el término municipal.
2. Regular las condiciones edificatorias que permitan desarrollar en condiciones las actividades enumeradas.



**AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA**

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

---

# JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

## 2.1. CARÁCTER DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Se limita a un solo aspecto aislado y no puede considerarse tan amplia que requiera una revisión, puesto que no afecta a la estructura territorial establecida, ni a los parámetros fundamentales de la misma.

## 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

### 2.2.1. DEL OBJETO.

El objeto de la presente modificación consiste en ajustar las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación ubicadas en el 74.3 al que se refiere la Modificación Puntual nº 49, que si bien no se encuentra refundida en el cuerpo normativo del Plan, es plenamente eficaz. Por tanto, a la vez que concretar la regulación mencionada, se debe crear un nuevo epígrafe del P.G.O.U., el 74.4, que la contenga, puesto que el epígrafe 74.3 ya existe y es eficaz.

El artículo 37 en sus puntos f y g, de la Ley 16/2.005, de 30 de noviembre, Urbanística Valenciana (en adelante L.U.V.) y el artículo 120 del Decreto 67/2.006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante R.O.G.T.U.) establecen el catálogo de determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada, identificándose en ella el objeto de la presente modificación.

### 2.2.2. DE LA FIGURA EMPLEADA.

La alteración de la ordenación tiene un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación de la potestad reglamentaria, permitiéndose con la misma la satisfacción de requerimientos nuevos derivados de nuevas concepciones ideológicas, políticas, sociales, económicas y culturales.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

---

Las modificaciones del planeamiento parten de la legitimidad del *ius variandi* de la Administración como medio de la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias del futuro, o como medio de corrección de imperfecciones y carencias del pasado.

A mayor abundamiento, la alteración de la ordenación no sólo es una facultad, sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio.

### **2.2.3. DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El ámbito de aplicación de la presente modificación será el suelo clasificado por el P.G.O.U. como Suelo Urbano y Urbanizable en sus diferentes categorías.

### **2.2.4. DE LAS CONDICIONES QUE LA MOTIVAN.**

La realidad social durante los últimos diez años ha producido una evolución en los mecanismos del comercio muy significativa, tal y como demuestra la implantación del comercio electrónico, la integración de diversas actividades comerciales bajo un único titular o bajo un único contenedor en convivencia con otro tipo de actividades de tipo lúdico o recreativo, etc...

Sin embargo la regulación que el P.G.O.U. ha establecido respecto del uso terciario en grandes superficies ha permanecido invariable desde el año 1999. En este periodo, y hasta la actualidad, como ya se ha expresado, la actividad comercial ha ido evolucionando con el objeto de hacer mas atractiva su oferta, bien integrando diferentes ofertas de un mismo producto, bien integrando una variedad de actividades complementarias, o bien ambas.

La cuestión que pretende resolver la presente modificación radica en la concreción del régimen de aplicación a aquellos conjuntos de locales de venta, situados o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, en relación a las actividades que en ellos se desarrollan.

La cuestión a resolver respecto de la aplicación de una norma de rango municipal, como es el PGOU y sus modificaciones, que prohíbe el libre ejercicio de determinadas actividades económicas de las reguladas por normas de rango estatal debe abordarse desde la perspectiva de la voluntad popular materializada a través de sus representantes, puesto que lo contrario violenta el artículo 38 de la C.E.

Para explicar la motivación de la presente modificación se debe acudir a la formación del expediente de la Modificación Puntual ya referida.



## **AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA**

**SERVICIO DE URBANISMO**

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93 :

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

Respecto de los antecedentes legislativos en sede municipal no cabe realizar precisión alguna, puesto que la propia regulación nace ex novo en el P.G.O.U.

Para atender al propio espíritu y finalidad de la regulación vigente se debe acudir a la formación de la misma y a los actos que han perfeccionado su aprobación. Para ello basta con examinar el expediente urbanístico en el que se concretan los mencionados aspectos. Así con fecha 13 de junio de 1996, el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, D. Ángel García Martínez realizó la siguiente proposición:

“ Se tome acuerdo plenario de no otorgar licencias de índole alguna, para la implantación de grandes superficies en nuestro Término Municipal, hasta tanto no se haya realizado por parte de la Consellería de Industria y Comercio el Plan de Acción Territorial por Comarcas que nos permita conocer, no solo las necesidades de equipamientos comerciales, si las hubiese, si no su impacto sobre el existente.”

La Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente, en sesión celebrada el día veintiuno de junio de 1996 emitió el siguiente dictamen, cuya propuesta de resolución al Pleno se reproduce a siguiente:

“1º Acordar la elaboración por los Servicios Técnicos Municipales del Servicio de Urbanismo de un proyecto de modificación del Plan General cuyo objeto sea alterar sus determinaciones de modo que impida la implantación de grandes superficies de venta al detallle conforme se definen en el decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

2º Suspender por plazo de un año desde la publicación, el otorgamiento de licencias para la implantación de las aludidas grandes superficies de venta al detalle en el ámbito del Término Municipal de Torrevieja. Esta suspensión afectará también a los programas aprobados y aún vigentes.

3º Publicar...

4º Facultar...”

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus asistentes, en número de veinte, en sesión celebrada el día uno de julio de 1996 adoptó el acuerdo que se reproduce a siguiente:

“1º Acordar la elaboración por los Servicios Técnicos Municipales del Servicio de Urbanismo de un proyecto de modificación del Plan General cuyo objeto sea alterar sus determinaciones de modo que impida la implantación de grandes superficies de venta al detallle conforme se definen en el decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

2º Suspender por plazo de un año desde la publicación, el otorgamiento de licencias para la implantación de las aludidas grandes superficies de venta al detalle en el ámbito del Término Municipal de



## AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

Torrevieja. Esta suspensión afectará también a los programas aprobados y aún vigentes.

3º Publicar...

4º Facultar..."

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus asistentes, en número de diecinueve, en sesión celebrada el día veinticuatro de julio de 1997 adoptó el acuerdo que se reproduce a siguiente:

“ 1º Someter a información pública por periodo de un mes, anunciado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en el diario La Verdad de Alicante, la PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 49 “PROHIBICIÓN DE IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES DE VENTA AL DETALLE”. Durante este plazo el proyecto estará depositado, para su consulta, en el Ayuntamiento y podrá ser examinado para la presentación de alegaciones, observaciones o sugerencias que se estimen oportunas.

2º Recordar que este acuerdo surte el efecto suspensivo de licencias para la implantación de grandes superficies de venta al detalle, conforme se definen en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, en el término municipal de Torrevieja.

3º Remitir a la Comisión Territorial de Urbanismo a los efectos de concierto previo regulado en el artículo 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

4º Facultar..."

El contenido del proyecto de modificación que se somete al trámite de información pública es el que sigue:

“ 74.3. Limitaciones

En cuanto a la ubicación de grandes superficies de venta al detalle, se adoptan los criterios establecidos para la superficie máxima en el Decreto 256/1994 de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano, prohibiéndose con carácter general la implantación de superficies que sobrepasen la superficie de venta aplicable tal y como se define en el artículo segundo del mencionado Decreto de entre los siguientes grupos definidos en el Nomenclátor de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas: Grupo 648 en cualquiera de sus clasificaciones.”

El Decreto 54/1990, de 24 de marzo, Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas establece para el grupo 648 (Comercio mixto al por menor en grandes superficies) contiene los siguientes subgrupos:

Supermercados y similares.



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales



Economatos y cooperativas de consumo.

Grandes almacenes.

La Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, Servicio Territorial de Alicante, con fecha en r.e. de este Ayuntamiento, dos de febrero de 1998, resuelve evacuar el trámite de concierto previo con la observación relativa a la necesidad de solicitar informe a la Consellería de Industria y Comercio.

La Consellería de Empleo, Industria y Comercio, con fecha en r.e. de este Ayuntamiento, 22 de abril de 1998, emite el siguiente informe que se resume en lo siguiente:

...resultará conveniente la aportación de un estudio de mercado que amparase la propuesta.

...el sobreequipamiento referido podría verse agravado con la implantación de grandes superficies comerciales que incidieran en este ramo y que por su impacto podrían perjudicar el equipamiento comercial existente.

....

En esta relación del Decreto 54/90, por un lado no se definen las categorías y por otro no se mencionan los hipermercados, y resulta difícil su equiparación a los supermercados o fórmula similar. Por otra parte resultaría poco justificable dejar a esta fórmula comercial fuera de la prohibición. Por ello se estima que resultaría más adecuado referirse, aunque sea de forma complementaria, a las categorías del R.D. Legislativo 1.175/1990, de 28 de septiembre por el que se aprueban las Tarifas del Impuesto Sobre Actividades Económicas y que, en algunos de estos casos, incluye definiciones legales de estas fórmulas comerciales.

Así según el epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas 661.2 aprobado por el citado R.D. Legislativo 1.175/90 se consideran hipermercados "aquellos establecimientos que ofrecen principalmente en autoservicio un amplio surtido de productos alimenticios y no alimenticios de gran venta, que disponen, normalmente, de estacionamientos y ponen además diversos servicios a disposición de los clientes". Este es pues el concepto legal que debería completarse con el umbral de superficie de 2.500 m<sup>2</sup>, tanto por resultar coincidente con el concepto comúnmente admitido como para mantener la armonización de las distintas regulaciones.

Otras definiciones...

Con la incorporación de estas definiciones se evitarían otras interpretaciones, ampliando el ámbito de la prohibición, especialmente a los hipermercados, que por sus características tendrían unos efectos mas importantes sobre el comercio existente.

Concluido el periodo de información pública con la inexistencia de alegaciones, y evacuados los informes preceptivos el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus asistentes, en número de dieciséis, en sesión celebrada el día siete de septiembre de 1998 adoptó el acuerdo que se reproduce a siguiente:

1º Aprobar provisionalmente el proyecto de Modificación del Plan General nº 49 "Regulación de Implantación de Grandes Superficies Comerciales", tramitado baho número de expediente 13-U/97..

2º Remitir a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

3º Facultar..."



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

Dicho proyecto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, recoge las observaciones efectuadas por la Consellería de Empleo, Industria y Comercio, sustituyendo la regulación basada en el Decreto 54/1990, de 24 de marzo, Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, por la contenida en el R.D. Legislativo 1.175/1990, de 28 de septiembre por el que se aprueban las Tarifas del Impuesto Sobre Actividades Económicas.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 23 de abril de 1999, acuerda aprobar definitivamente el proyecto de modificación denominado "Prohibición de implantación de grandes superficies comerciales", con eficacia a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Por tanto, del proceso de formación derivado de la finalidad que la propia regulación persigue se puede extraer las siguientes conclusiones:

**PRIMERA** La propuesta inicial consiste en no otorgar licencias de índole alguna, para la implantación de grandes superficies en nuestro Término Municipal, hasta tanto no se haya realizado por parte de la Consellería de Industria y Comercio el Plan de Acción Territorial por Comarcas que nos permita conocer, no solo las necesidades de equipamientos comerciales, si las hubiese, si no su impacto sobre el existente.

**SEGUNDA** No ha existido alegación alguna al procedimiento durante el trámite de información pública, de que se sigue la aceptación popular del proyecto.

**TERCERA** El informe de la Consellería de Empleo, Industria y Comercio, cuyo contenido sirve de base para revisión del proyecto con aprobación inicial, incide especialmente en perfilar el proyecto para delimitar jurídicamente que la prohibición afecte de manera concreta a la categoría que bajo el epígrafe 661.2 se denomina hipermercado, notando a efectos informativos las actividades bajo los epígrafes 661.1 – Grandes Almacenes – 661.3 – Almacenes populares – y 647.4 – Supermercado - .

**CUARTA** El proyecto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno recoge y amplía las observaciones efectuadas por los informes mencionados, incluyendo la inexistencia de alegaciones.

#### APLICACIÓN DE LA NORMA EN RELACIÓN A LA REALIDAD SOCIAL ACTUAL.

Para determinar la realidad social que se proyecta sobre la aplicación de la norma debemos acudir a las fuentes que nos permitan obtener datos objetivos sobre el estado actual del comercio en el término de Torrevieja y su área de influencia. Dicha determinación se expresa con acierto en la propuesta del Concejal de Urbanismo, cuando insta para adoptar acuerdo plenario de no otorgar licencias de índole alguna, para la implantación de grandes superficies en nuestro Término Municipal, hasta tanto no se haya realizado por parte de la Consellería de Industria y Comercio el Plan de Acción Territorial por Comarcas que nos permita conocer, no solo las necesidades de equipamientos comerciales, si las hubiese, si no su impacto sobre el existente.

Para ello se acude a dos fuentes:

- Plan de Acción Territorial del Comercio.
- Plan de Acción Comercial de Torrevieja. Elaborado en el año 2003, con carácter informativo respecto a la actividad comercial de Torrevieja.



#### AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

## **Plan de Acción Territorial del Comercio.**

Sus conclusiones se resumen en lo siguiente:

El término municipal de Torrevieja presenta un sobreequipamiento alto en la oferta comercial respecto al gasto comercializable de la población de la zona. Ello se pone especialmente de manifiesto en el sector de bienes diarios y en el de otros bienes ocasionales. Este exceso de oferta se deriva fundamentalmente de la existencia de un hipermercado en el término municipal, aunque si bien este proyecta su influencia sobre un área mas amplia, obtiene su mayor cuota de mercado a partir del gasto del municipio. Por lo tanto el sobreequipamiento referido podría verse agravado con la implantación de grandes superficies comerciales que incidieran en este ramo y que por su impacto podrían perjudicar el equipamiento comercial existente.

## **Plan de Acción Comercial.**

Las hipótesis se resumen en lo siguiente:

Torrevieja ha experimentado un crecimiento poblacional muy superior a cualquiera de las áreas limítrofes, especialmente para el período 1.996-2.002 en que la población de Torrevieja presenta un crecimiento relativo del 93,8% mientras que el crecimiento es del 20,29% para Orihuela, el 36,16% para el Área Comercial, el 12,97% para la provincia de Alicante y el 7,92% para el conjunto de la Comunidad Valenciana.

El Plan de Acción Comercial de Torrevieja en lo que se refiere a las predicciones de población hasta el año 2007 apunta que la población censada en Torrevieja puede alcanzar los 128.000 habitantes en el año 2.007, lo que significaría un incremento para el período 2.003-2.007 de alrededor de 45.000 habitantes que representa un porcentaje de crecimiento del 55,3%. No obstante, consultado el Padrón municipal a la fecha de redacción del presente informe, el número de habitantes censados asciende a 98894, cifra que es sensiblemente inferior a la estimada por el Plan de Acción Comercial.

En cualquier caso, se debe considerar que siempre se refiere a población censada en el municipio, no de población estacional, de la que no se puede realizar una predicción de crecimiento por tratarse de aproximaciones y no de cifras que se puedan medir.

Del Plan de Acción Comercial de Torrevieja se extrae las siguientes conclusiones, descritas en su apartado " 10.5 Conclusiones del balance comercial":

El gasto captable por la oferta comercial torrevejense se cifra en 222,83 mill. Corresponde al grupo de bienes diarios la mayor capacidad de captación de gasto (62%).

El balance comercial que se obtiene, tras comparar el gasto captable con la demanda comercial real en Torrevieja es de 118,88 mill. de huecocomercial o subequipamiento. El hueco comercial detectado en bienes diarios es igual a 53,23 mill. Este resultado tiene su



**AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA**

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

explicación en la coincidencia de varios motivos: escasa oferta comercial de bienes diarios, existencia de una oferta comercial poco especializada, notable crecimiento de la población durante los últimos años, capacidad de atracción de Torrevieja para la realización de compras de bienes diarios y considerable demanda turística en bienes diarios.

En equipamiento personal se obtiene igualmente un resultado positivo de 50,48 mill., indicador de la existencia de un hueco comercial u oportunidad de negocio para el municipio y la inversión privada.

El equipamiento del hogar arroja un resultado negativo del balance de 5,79 mill., denotando una aproximación al equilibrio ya que es un sobreequipamiento pequeño. Las principales razones las podemos encontrar en la existencia de una escasa atracción de gasto de los visitantes y turistas.

En el grupo de otros productos se obtiene un balance comercial positivo de 20,95 mill, que también tiene su explicación en la baja dotación comercial existente y en la elevada cuantía de gasto turístico destinado a este grupo de actividad.

El hueco comercial resultante debe tender a cubrirse en los próximos años, mediante la incorporación de equipamientos comerciales novedosos, atractivos y complementarios de los que actualmente existen con el objeto de lograr consolidar la oferta comercial existente.

Se deduce una severa discordancia entre la realidad urbanística legal a través de la modificación objeto de análisis, del Plan de Acción Territorial del Comercio, los informes sectoriales que informan el planeamiento y las conclusiones que ofrece el Plan de Acción Comercial de Torrevieja. Es decir, cabría interpretar que la realidad social actual respecto a la cuestión que nos ocupa no tiene una orientación clara vista desde la perspectiva que ofrece los dos planes analizados.

De las consideraciones anteriores, se siguen estas conclusiones:

- Los planes que analizan el comercio han sido realizados a una distancia temporal lo suficientemente importante, como para determinar la bondad de las previsiones de los mismos, y en consecuencia la proyección inmediata de la actividad terciaria comercial en el término.
- Del anterior alejamiento se observa que las previsiones del Plan de Acción del Comercio se acercan a la realidad actual con mayor intensidad que las derivadas del Plan de Acción Territorial del Comercio.
- Las previsiones del Plan de Acción del Comercio se refuerzan con la confirmación del incremento poblacional.
- Por otro lado, el comercio tradicional de Torrevieja requiere de espacios con calidad donde ampliar su oferta, lo que teniendo en cuenta las nuevas



## AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

modalidades de actividades comerciales, en donde conviven el ocio con el comercio, aconsejan el fomento de nuevas implantaciones con carácter heterogéneo en su oferta.

Por tanto, procede modificar la regulación contenida en el PGOU para este uso, eliminando las limitaciones establecidas por la modificación 49, liberalizando dichas implantaciones y pormenorizando además las condiciones de edificación. Para ello, se establecerán además de los parámetros necesarios para determinar las condiciones volumétricas que posibiliten una implantación adecuada de estos usos, estándares específicos para el aparcamiento, así como determinaciones relativas a las mismas.



---

**AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA**

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

---

---

# ASPECTOS LEGALES DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

La modificación es una categoría residual que engloba todos los supuestos de alteración de las determinaciones del Plan no encuadrables en la figura de la Revisión. En el presente supuesto, dado el carácter aislado, se trata por tanto de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

Para la modificación rige el principio de “ *contrarius actus* ” y, por lo tanto, ha de sujetarse a las mismas disposiciones procedimentales previstas para la formación del Plan, con las salvedades y especialidades que la L.U.V. y el R.O.G.T.U. contiene para este tipo de modificaciones.

El trámite para modificar el Plan General en su ordenación pormenorizada se ajusta a la asignación de competencias efectuada reiteradamente por lo artículos 37.2 y 91 de la L.U.V. y el artículo 121.3 del R.O.G.T.U.

Cuando el objeto de la modificación afecte a la ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto, en cuanto a su tramitación, por el artículo 223.5 del R.O.G.T.U., que a su vez remite la tramitación a lo establecido para la aprobación de los planes parciales; es decir, operan los artículos 90.2 y 91 de la L.U.V.

- a) Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante ella el proyecto diligenciado del plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento. Dicho acuerdo compete al Pleno de la Corporación Municipal.
- b) Aprobación definitiva por el Pleno, con introducción de las modificaciones que estime oportunas.
- c) Publicación del Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.
- d) Remisión a la Consellería de Urbanismo, a los efectos de su conocimiento.

Torreveija, lunes, 22 de octubre de 2007

El Arquitecto Municipal.

El Jefe de Urbanismo.

Fdo.: D. Victor Manuel Costa Mazón.

D. Santiago Romero Portilla



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93:

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

---

---

## REFUNDICIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

Artículo 74. **Condiciones de uso.**

...

### **74.4. Implantación de grandes superficies.**

Se permite la implantación de grandes superficies en cualesquiera de los solares cuya calificación urbanística así lo permita y sin perjuicio de las condiciones que el planeamiento general o parcial establezca para cada solar en concreto. Se entiende como gran superficie de venta al detalle, a aquellos establecimientos individuales o colectivos donde se practique la actividad comercial de carácter minorista, que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

Se entiende por establecimientos de carácter colectivo, aquellos integrados por un conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente. La apertura, modificación o ampliación de grandes superficies de venta al detalle que estén incluidas en establecimientos colectivos quedan sujetas igualmente a la obligación de obtener autorización de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, aunque el establecimiento colectivo haya obtenido, a instancia de su promotor, autorización como gran superficie.

Se entiende por superficie dedicada a

la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

Para autorización de las grandes superficies definidas en los epígrafes anteriores, y sin perjuicio de lo establecido en otras reglamentaciones, la solicitud de licencia de obra irá acompañada de un estudio de tráfico que analice los efectos sobre el mismo en un entorno de radio nunca inferior a 1.000 metros, tomado como centro el de cada una las fachadas a las que dé frente la gran superficie. Además se acompañará un estudio volumétrico en el que se refleje con el grado de detalle de



AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93 :

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

---

acabado de la edificación, su relación con el entorno, así como la obligada transición entre la altura de cornisa de las edificaciones colindantes y la propia de la edificación que se propone.

Puesto que las condiciones de edificación son distintas a las del uso residencial, que es para el que se establece el cálculo de la altura de cornisa, para el cálculo del mismo, la expresión a aplicar para este uso será la siguiente:

$$H_{\text{cornisa}} = \text{Altura de planta baja} + n \times 3.50 \text{ m}$$

siendo “n” el número de plantas.

El estándar específico de plazas de aparcamiento para las grandes superficies comerciales será de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrado de superficie construida.



---

AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

SERVICIO DE URBANISMO

Jefe del Servicio : Santiago Romero Portilla

Arquitecto Municipal : Víctor M. Costa Mazón

Modificación Puntual del P.G.O.U. nº 93 :

Regulación de la implantación de grandes superficies comerciales

---