

## **CRITERIOS interpretativos: PLAZAS DE APARCAMIENTOS EN CENTROS COMERCIALES**

### **NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

- **PGOU, Modificación nº 17** del PGOU.
- **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 Consel.

### **CRITERIOS INTERPRETATIVOS**

#### **EN EDIFICIO COMERCIAL**

**(Categoría 2ª)**

▪ **Zona: USO DOMINANTE COMERCIAL:** (CC LAS AMÉRICAS, TOLL-L'ALBERCA)

Se aplicará lo dispuesto en las **normas urbanísticas de la zona de ordenación correspondiente** del PGOU y en el **PATSECOVA**.

Siendo de aplicación, por tanto, los siguientes:

- **Uso comercial o recreativo:** 1 plaza / 25 m2 construidos
- **Uso hotelero y similares:** 1 plaza / 50 m2 construidos
- **Otros usos terciarios:** 1 plaza / 100 m2 construidos
- **Complejos terciarios que ocupen Manzanas completas** (art. 38.2.c) PATSECOVA):
  - Con locales polivalentes: 1 plaza / 40 m2 construidos

#### **Y ADEMÁS:**

Se debe disponer de un mínimo de una plaza por cada fracción de 40 plazas de estacionamiento destinadas a **vehículos eléctricos con infraestructura de recarga rápida**. (art. 38.4.g) PATSECOVA):

**1 plaza / 40 plazas o fracción, VEHÍCULO ELÉCTRICO**  
**Misma exigencia, según el CTE, HE-6, Punto 3.**

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. (art. 38.4.h) PATSECOVA):

**3 bicicletas / 80 m2t o fracción**

**No se considera de aplicación** el artículo 7.4.4. según redacción dada por la Modificación nº 17 del PGOU. (Por considerarse uso dominante terciario)

▪ **Zonas: USO COMPATIBLE COMERCIAL**

Se aplicará lo dispuesto en las **normas urbanísticas de la zona de ordenación correspondiente** del PGOU de Torrent.

Se considera de aplicación el artículo 7.4.4. según redacción dada por la **Modificación nº 17 del PGOU.**

*“Artículo 7.4.4. Regulación del uso terciario.*

**CONDICIONES GENERALES.**

*6. Los locales con superficie útil mayor de 400 metros cuadrados dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrado o fracción de superficie útil que exceda de esos cuatrocientos metros cuadrados.”*

- **Establecimientos con superficie útil > 400 m2:** 1 plaza / 50 m2 o fracción que exceda de los 400 m2 útiles

**Y ADEMÁS:**

Se debe disponer de un mínimo de una plaza por cada fracción de 40 plazas de estacionamiento destinadas a **vehículos eléctricos con infraestructura de recarga rápida.** (art. 38.4.g) PATSECOVA):

**1 plaza / 40 plazas o fracción, VEHÍCULO ELÉCTRICO**

**Misma exigencia, según el CTE, HE-6, Punto 3.**

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. (art. 38.4.h) PATSECOVA):

**3 bicicletas / 80 m2t o fracción**

**EN EDIFICIO EXISTENTE**

**(Categoría 1ª)**

Establecimientos con **superficie construida > 400 m2:** 1 plaza / 100 m2 o fracción que exceda de los 400 m2 (PATSECOVA)

Establecimientos con **superficie útil > 400 m2:** 1 plaza / 50 m2 o fracción que exceda de los 400 m2 (Modificación nº 7 PGOU)

- **Se aplicará el parámetro en el que se obtenga más reserva de aparcamiento,** de lo anterior expuesto.

**Y ADEMÁS:**

Se debe disponer de un mínimo de una plaza por cada fracción de 40 plazas de estacionamiento destinadas a **vehículos eléctricos con infraestructura de recarga rápida.** (art. 38.4.g) PATSECOVA):

**1 plaza / 40 plazas o fracción, VEHÍCULO ELÉCTRICO**

**Misma exigencia, según el CTE, HE-6, Punto 3.**

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. (art. 38.4.h) PATSECOVA):

**3 bicicletas / 80 m2t o fracción**

## NORMATIVA DE APLICACIÓN

### PGOU, Modificación nº 17 PGOU

Según la **Modificación nº 17** del PGOU, **APROBADO por el Pleno del 25 de julio de 2007**, relativa a la modificación puntual de las ordenanzas urbanísticas en suelo urbano, la redacción de los artículos afectados queda como sigue:

#### Artículo 7.4.4. Regulación del uso terciario.

#### CONDICIONES GENERALES.

6. Los locales con superficie útil mayor de 400 metros cuadrados dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrado o fracción de superficie útil que exceda de esos cuatrocientos metros cuadrados.

#### Nota aclaratoria para todas las subzonas de ordenanza:

- 1- Deberá entenderse como superficie útil máxima en el terciario comercial la superficie útil en Sala de Venta (según el punto 3 del artículo 2º del Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle). O NORMATIVA QUE LA SUSTITUYA.
- 2- En las subzonas de baja densidad con línea de edificación no coincidente con la alineación exterior podrán utilizarse las zonas al aire libre para exposición de venta, teniendo en cuenta que esta superficie útil se computará a la superficie limitada en su caso.

### PATSECOVA

#### ARTÍCULOS de interés.

#### 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 dominantes 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.

**1 plaza / 100 m2t o fracción**

- 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.

**Lo más cercano posible**

- 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.

**1 plaza / 25 m<sup>2</sup> o fracción, PARCELAS PRIVADAS USO COMERCIAL**

**1 plaza / 100 m<sup>2</sup> o fracción, USOS POLIVALENTES**

- 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, ampliación 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.

**1 plaza / 100 m<sup>2</sup> o fracción**

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

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 m<sup>2</sup> 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 dotando 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.
- 1 plaza / 40 plazas o fracción, VEHÍCULO ELÉCTRICO**
- 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.

### 3 bicicletas / 80 m2t o fracción

- i) Los aparcamientos contruidos **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 previsiones 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 (**TRLOTUP**).

**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.