



MPV - D.T. VIVIENDA BIZKAIA

Aurkeztutako dokumentuen agiria / Recibo de presentación de documentos

Erregistro Zkia / N° . registro: 201800000264076
Erregistro Data /Fecha de registro: 27/03/2018 19:19:49

Araubidea

Herri Administrazioen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeak 16.3 artikuluan ezarritakoaren arabera, agirien aurkezpena egiaztatzeari dagokionean luzatzen da jasotze-agiri hau.

Diligencia

De conformidad con lo establecido en el art. 16.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se extiende el presente recibo a efectos de acreditación de presentación de documentos.



Igorlea / Interesado

EUSKAL DENDAK

Jasotzailea/ Destinatario

2606-05210000-LURRALDE PLANG., HIRIG. ETA HIRI BERRON./DIR. PLANIFIC. TERRIT., URBAN. Y REGEN.U

Laburpena/Extracto

PRESENTA DOCUMENTACIÓN ALEGACIONES AL DOCUMENTAO DE AVANCE PARA LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN TERRITORIAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

2018 MAR. 27

ZUZENEAN BIZKAIA
SARBERA IRTEERA
Zk.AL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCOALEGACIONES AL DOCUMENTO DE AVANCE PARA LA MODIFICACIÓN
NO SUSTANCIAL DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ACTIVIDADES
ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

D. Víctor Lizarribar Jauregui, con DNI número 72.433.574L en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN DE ASOCIACIONES DE COMERCIANTES, HOSTELEROS Y EMPRESAS DE SERVICIOS DE EUSKADI (EUSKALDENDAK) con CIF G 95602215 con domicilio para notificaciones en Plaza Solobarria 1 48.979 BASAURI, EXPONE

Que ha tenido conocimiento de la tramitación en el Departamento del documento de Avance para la modificación no sustancial del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales con los objetivos y criterios propuestos para la ordenación territorial de implantación o ampliación de los grandes establecimientos comerciales

Que a su vista y consideración desea presentar las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA. Necesidad de contextualizar jurídicamente la propuesta

Se ha abierto por el Gobierno Vasco un plazo de alegaciones al documento de Avance de la modificación del PTS en materia de Grandes Equipamientos Comerciales tras la anulación por el Tribunal Supremo de los límites de superficies máximas de superficie explanada y de techo edificable que se establecían; no porque no se puedan poner límites (que sí se puede) sino por la forma en la que se determinaron los mismos en el Decreto del año 2004 usando criterios de reparto de mercado.

Posteriormente (año 2008) se aprobó una modificación puntual a la Ley vasca 7/1994 de Actividad Comercial en la que se estableció (artículo 13) que los Grandes Establecimientos Comerciales (no los Equipamientos Comerciales en el sentido del PTS) tienen un impacto territorial y que por lo tanto su implantación o ampliación puede ser ordenada tanto por instrumentos de planificación territorial como urbanística. Ello se hace básicamente en las siguientes disposiciones:

Artículo 13 Implantación de grandes establecimientos comerciales

1.- Los ayuntamientos, a la hora de formular, modificar o revisar su planeamiento urbanístico, considerarán el uso comercial al por menor como un uso específico, concretando, cuando así proceda, los suelos en los que dicho uso pueda ser llevado a cabo a través de la implantación de grandes establecimientos comerciales y, en su caso, su régimen de compatibilidad con otros usos, de acuerdo con las reglas contenidas en los apartados siguientes.

2.- A los efectos de la presente ley, se entiende por gran establecimiento comercial, individual o colectivo, todo aquel que tenga una superficie edificada superior a 700 metros cuadrados.

A estos efectos, se denomina establecimiento comercial colectivo al conjunto de establecimientos situados en uno o diversos edificios conectados donde se realicen actividades comerciales.

3.- La implantación de grandes establecimientos comerciales que se dediquen a la venta y expedición de carburantes, o de los que se destinen a la venta de vehículos automóviles, aun cuando tengan una superficie edificada superior a 700 metros cuadrados, así como la implantación de mercados municipales, no está sujeta a las prescripciones contenidas en el apartado 1 del presente artículo.

4.- Para la implantación de grandes establecimientos comerciales se estará a la regulación contenida en la normativa por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que es el instrumento de ordenación territorial definidor de la implantación de los grandes equipamientos comerciales en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

5.- Para toda implantación o ampliación de un gran establecimiento comercial, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, el ayuntamiento correspondiente solicitará al órgano competente en materia de comercio de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la emisión de un informe sobre la adecuación de la actividad proyectada a los criterios establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales, el cual se emitirá en el plazo de dos meses

Número 5 del artículo 13 redactado por el artículo trigésimo tercero de la Ley [PAÍS VASCO] 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior («B.O.P.V.» 30 abril). Vigencia: 1 mayo 2012

6.- Los planes municipales podrán calificar suelos específicamente para la implantación de grandes establecimientos comerciales en núcleos urbanos o en ensanches urbanos, mediante la reconversión de áreas obsoletas o la ocupación de espacios vacíos intersticiales. Dichos planes, a fin de garantizar la sostenibilidad del modelo urbano, se atenderán a lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco y seguirán además, preferentemente, los siguientes criterios de ordenación: (...)

Disposición Final Tercera

Con objeto de adecuarlo a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, el vigente Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco deberá ser sometido a revisión en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la presente ley, y en cualquier caso antes del 28 de diciembre de 2009, atendiendo a las razones imperiosas de interés general definidas en el artículo 4.8 de la citada directiva y teniendo en cuenta los considerandos 9 y 40. En dicha revisión se establecerá el dimensionamiento de los grandes establecimientos individuales o colectivos y equipamientos comerciales localizados en la periferia exterior de los núcleos de población, en ensanches urbanos mediante la reconversión de áreas obsoletas o la ocupación de espacios vacíos intersticiales o parcelas dotacionales, extendiéndose también esta regulación a las tramas urbanas consolidadas.

Es importante señalar que la modificación del PTS viene a dar cumplimiento (años después de lo que era mandado por la Ley de Actividad Comercial) a esta obligación de adaptación que marca la Disposición Final Tercera de la Ley.

Por otra parte, como un instrumento de ordenación jerárquicamente superior al propio PTS, la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial disponen literalmente en su documento de Aprobación Inicial la obligatoriedad de considerar, con carácter mínimo, los siguientes criterios de ordenación en relación a los establecimientos comerciales:

Artículo 12. Directrices en materia de suelo de actividades económicas y de equipamientos comerciales

4. Sobre los equipamientos comerciales tener en cuenta las siguientes directrices:

- a) Promover la vida urbana de nuestras poblaciones priorizando el comercio urbano en relación con el comercio de periferia.
- b) Limitar la superficie máxima de grandes equipamientos comerciales de acuerdo a razones imperiosas basadas en el interés general como la ordenación del territorio y el urbanismo.

Es en este marco jurídico, jerárquicamente superior al PTS, en el que se habrá de mover la propuesta que finalmente se termine adoptando. Este marco también funciona como límite a la libertad de establecimiento de los grandes establecimientos comerciales en base a las razones imperiosas de interés general como la planificación urbana y territorial (siempre que la adopción de medidas limitativas esté justificada y sea proporcionada al fin que se persigue); tal como tiene ya resuelto la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Por lo que entendemos que el contenido mínimo que deberá incorporar la modificación del PTS tiene que ir en el siguiente sentido;

- a) Debe abarcar a lo que la Ley llama grandes establecimientos comerciales (más de 700 metros cuadrados de techo)
- b) Debe regular la ordenación de la implantación de estos grandes establecimientos comerciales, tanto periféricos a núcleos de población así como a las tramas urbanas consolidadas. Aunque, lógicamente, unos y otros puedan ser objeto de regulaciones distintas.
- c) Debe establecer el dimensionamiento máximo de los grandes establecimientos comerciales periféricos (por ejemplo, en polígonos industriales reconvertidos) y de los ensanches urbanos tanto por la reconversión del suelo previamente urbano como por la ordenación del nuevo suelo urbanizable.

SEGUNDA. Necesidad de contextualizar estratégicamente la propuesta

Con carácter reciente ha sido aprobado por el Gobierno Vasco el Plan Estratégico de Turismo, Comercio y Consumo 2017-2020, que incorpora unas reflexiones diagnósticas y estratégicas con incidencia en el orden territorial que entendemos no se pueden obviar en este documento de ordenación. A saber,

- El correcto alineamiento del Plan Director del Comercio con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas que viene a incidir en el

rol social del comercio en nuestras ciudades y asentamientos urbanos para que los mismos sean más inclusivos y sostenibles. Destacamos la apelación que se hace en el Plan a la necesidad de tender hacia unas modalidades de consumo sostenibles incidiendo en la forma de distribución de dicho consumo y la atención que debe merecer la actividad comercial como fuente de movilidad de mercancías y personas consumidoras por su impacto en el cambio climático (página 120 del Plan).

- La reflexión diagnóstica sobre el retorno de las grandes cadenas comerciales a **los centros de las ciudades sin renunciar** a sus establecimientos periféricos, que cuentan con una demanda estable (página 135 del Plan).
- La necesidad de **reequilibrar el propio comercio urbano** que bascula en torno a grandes ejes y polos comerciales de carácter céntrico procurando el equilibrio de la cantidad y calidad del parque comercial favoreciendo unos niveles mínimos de dotación comercial en barrios y municipios de menor dimensión (página 144 del Plan); lo que se asocia la necesidad de garantizar un correcto “mix” terciario (economía terciaria urbana) donde la actividad comercial se interrelaciona con otros usos de carácter terciario (página 147).

Lo que en última instancia se traduce en el **Objetivo 3.1 del Plan** sobre la necesidad de atender una correcta hibridación sectorial del sector comercio en la economía urbana aprovechando la sinergias con otras actividades terciarias de carácter urbano a la vez que se atiende a las diferentes necesidades de la actividad comercial en los centros de las ciudades y en los barrios. Así, se dice de forma expresa en la página 174;

Actuación 3.2.1.: Profundización de la dimensión comercial del urbanismo: Casos piloto de hábitat urbano y comercio de proximidad en barrios especialmente vulnerables y zonas de baja densidad comercial.

Las áreas centrales comerciales de las ciudades y municipios constituyen espacios “hechos” y con una densidad y dotación comercial intensa. La caída de la oferta comercial afecta especialmente a entornos de proximidad vulnerables. La búsqueda de garantía de dotaciones comerciales mínimas; el sostenimiento de una oferta suficiente para la cohesión social y la calidad de vida del hábitat de los barrios; la ubicación y tipología de suelos comerciales que optimicen ese rol social; la búsqueda de fórmulas de estímulo para su uso....constituyen un reto para el urbanismo; especialmente en los barrios.

Generación de experiencias piloto de hábitat urbano y comercio local de proximidad, en colaboración con el Departamento de Mediante Ambiente y Ordenación del territorio; que generen progresivamente un saber hacer, conceptos, metodologías, indicadores, procedimientos que puedan adaptarse progresivamente a los proceso de gestión urbanística y dinamización comercial de proximidad.

Más adelante (página 186 del Plan) se destaca expresamente el papel que se atribuye a la Viceconsejería de Planificación Territorial del Departamento *“para profundizar en la planificación territorial sectorial en relación al comercio; la gestión comercial de los entornos urbanos – en particular en hábitats urbanos de proximidad (barrios) y/o de baja densidad comercial (...)”*

Por lo que entendemos que el contenido mínimo que deberá incorporar la modificación del PTS debe ir orientada no sólo al reequilibrio territorial de la oferta comercial entre el comercio urbano y el periférico sino que también debe favorecer el correcto equilibrio y la integración sostenible de la actividad comercial urbana en sí misma considerada.

TERCERA. Necesidad de incorporar reflexión territorial en superficies de más de 700

El Avance del PTS que ha sido presentado en fase de información pública habla de grandes centros comerciales entendiendo como los mismos aquellos con una superficie superior a 2.000 metros cuadrados de techo; lo que no se viene a corresponder con lo establecido en la Ley 7/1994 de Actividad Comercial como hemos visto antes. La memoria del mismo Avance da datos en cuanto a evolución de la superficie comercial. La evolución de los establecimientos en el tramo de metros cuadrados de superficie 700 - 15.000 de metros cuadrados ha sufrido la evolución entre los años 2008 -2015 un incremento del 26,3% en Álava, del 52,8% en Bizkaia y del 63,3% en Gipuzkoa. En la propia Memoria del Avance se concluye que este segmento ha tenido un crecimiento importante en las zonas periféricas (páginas 35 y 36)

Los datos obtenidos permiten por lo tanto observar que la superficie edificada comercial ha crecido entre 2008 y 2015, haciéndolo sin embargo de forma no homogénea al crecer en muy pequeña medida tanto la superficie de las actividades de menor dimensión como la de los grandes centros comerciales de mayor tamaño, y crecer sin embargo de forma más significativa los establecimientos entre 700 y 15.000 m²(t) de superficie.

- El crecimiento globalmente observado, como se advierte en los gráficos del anejo VIII.2, se debe precisamente a las actividades con superficies entre 700 y 15.000 m²(t), situadas en los territorios históricos de Bizkaia y Gipuzkoa, y se localiza preferentemente en zonas de actividades económicas e industriales.

No se debe descartar que la implantación periférica de Grandes Superficies Comerciales fue objeto de restricción en el PTS de 2004; lo que puede haber llevado a articular esta oferta comercial concentrada mediante oferta (también periférica) de tamaño medio. No obstante, más adelante se descarta regular el tramo 700 - 2000 m²(t) en estos términos;

El resultado de dicha evolución es la significativa implantación de los grandes centros comerciales en el territorio de la CAPV y el también significativo aumento de las nuevas implantaciones comerciales de tamaño importante en zonas industriales.

Teniendo en cuenta todo ello y, en particular, el marco legal de aplicación, así como la diversidad de tamaños de las actividades comerciales y su implicación en la ordenación territorial, a los efectos de este plan, se propone considerar como grandes centros comerciales aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie construida sea igual o superior a 2.000 metros cuadrados, distinguiéndose entre ellos las siguientes tipologías:

TIPOLOGÍA "A"	De 2.000 a 15.000 m ² (t)
TIPOLOGÍA "B"	De 15.000 a 30.000 m ² (t)
TIPOLOGÍA "C"	> 30.000 m ² (t)

Se excluyen en consecuencia de la consideración de grandes centros comerciales los establecimientos comerciales menores de 700 m²(t) y aquellos otros de hasta 2.000 m²(t), por entenderse que no tienen incidencia significativa a nivel territorial, sin perjuicio de cuanto quepa plantearse desde la planificación urbana municipal.

Una posible solución que se podría proponer es abrir dos subcategorías de conformidad a lo que dispone en otras normativas de ordenación comercial:

- a) Grandes establecimientos comerciales de escala urbana (por ejemplo, de 700 m²t a 1.500 m²t)
- b) Grandes establecimientos comerciales de escala territorial (de más de 1.500 m²t)

De modo que propondríamos que quedaran como objeto propio del PTS la ordenación de los siguientes grandes establecimientos comerciales;

- a) Los grandes establecimientos de escala urbana de implantación periférica
- b) Los grandes establecimientos de escala territorial con carácter independiente a su implantación periférica o en las tramas urbanas consolidadas

CUARTA. Necesidad de dar un tratamiento diferenciado al Comercio Singular

Existe un tipo de comercio que por sus características singulares precisa de mayor espacio expositivo, no compite con el comercio urbano, tiene una afluencia menor de la habitual o precisa de esa localización periférica a los núcleos de población.

Constatar que en la Ley 7/1994 de Actividad Comercial se habla en el párrafo tercero de la exención a este sometimiento de determinados establecimientos comerciales debido a su actividad comercial específica por la necesidad de su localización periférica, por requerir mayor espacios expositivos o por la inferior afluencia de clientes. No obstante, la propuesta del PTS que se formula no establece ninguna distinción cuando la lógica impone establecer un régimen de implantación periférica más flexible a estos establecimientos comerciales singulares frente a los demás. En concreto, el párrafo tercero del artículo 13 dice;

3.- La implantación de grandes establecimientos comerciales que se dediquen a la venta y expedición de carburantes, o de los que se destinen a la venta de vehículos automóviles, aun cuando tengan una

superficie edificada superior a 700 metros cuadrados, así como la implantación de mercados municipales, no está sujeta a las prescripciones contenidas en el apartado 1 del presente artículo.

Proponemos ampliar la consideración de comercio singular, de forma similar al que han hecho otras legislaciones sectoriales de ordenación comercial, extendiendo su regulación a:

- Establecimientos comerciales de venta al por mayor,
- Establecimientos dedicados a la exposición y la venta de muebles, electrodomésticos, aparatos electrónicos.
- Establecimientos dedicados a la exposición y venta de embarcaciones y otros vehículos de automoción.
- Establecimientos destinados a la expedición de carburante,
- Establecimientos dedicados a la exposición y venta de artículos de construcción como maquinaria, materiales para la construcción, saneamiento, bricolaje y ferretería
- Establecimientos como centros de jardinería y viveros.

Entendemos como lógico y necesario otorgar al comercio singular distinto tratamiento en la normativa de implantación flexibilizando a su favor su implantación periférica frente a otro tipo de comercio más propio y ligado al tráfico comercial típicamente urbano. Este criterio ha sido aceptado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, no encontrándolo discriminatorio, toda vez que el mismo se habilita para proteger el comercio urbano frente al periférico; tal como reclama de la Ley de Actividad Comercial. Por ello entendemos que el criterio de ordenación debe priorizar la localización periférica de establecimientos comerciales de carácter singular limitando al mismo tiempo la implantación o ampliación de la oferta comercial de carácter urbano en los polos comerciales periurbanos.

QUINTA. Necesidad de atajar la práctica de la reconversión de polígonos industriales y terciarios en polos comerciales de carácter periférico

Teniendo en cuenta que los polígonos de actividad económica pueden incorporar una oferta de suelo - vacante y por reconversión - muy importante es extremadamente peligroso dejar que este suelo se ocupe con usos comerciales de gran formato (más de 700). No es así descartable (más bien sería exigible) la necesidad de su regulación territorial en lo que refiere a la posibilidad de implantación periférica en polígonos industriales o zonas de actividades económicas considerando la posibilidad de agregación conformando complejos de más de 2.000 metros, que es la referencia que adopta el Avance del PTS (sólo hacen falta tres).

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, el comportamiento de movilidad inducido por la oferta comercial periférica respecto a la terciaria/industrial es muy distinto; por lo que el tratamiento normativo tiene que ser distinto. Además, la rentabilidad económica esperable del uso comercial es superior al industrial o terciario por lo que son esperables tensiones del mercado aprovechándose de esta posibilidad.

En su consecuencia, se propone que la oferta de suelo por reconversión de los polígonos que son preexistentes (fijado en un 30%) se limite a la implantación comercial singular. Así se propone que sólo pueda autorizarse la localización periférica de grandes establecimientos comerciales de escala territorial - más de 1.500 m²(t) - cuando tengan carácter singular con objeto de proteger el comercio urbano.

De manera más específica, destacamos lo dispuesto en el artículo 29.3 de la Ley 3/2011 de Comercio de la Comunidad Valenciana que asocia de forma específica al objetivo de la sostenibilidad, los siguientes criterios de ordenación comercial:

“3. La política comercial dirigida a conseguir un marco de implantaciones comerciales que prime la sostenibilidad territorial se basará en:

a) Favorecer la función del comercio como uno de los elementos clave en la consecución del equilibrio territorial, dada su capacidad de generar cohesión regional, centralidad y vertebrar el territorio.

b) La consideración de la trascendencia territorial de los grandes equipamientos comerciales, focos de polaridad que generan flujos de usuarios e impactos supramunicipales, que deben ser objeto de regulación específica en el marco competencial de la ordenación del comercio.

c) La minimización del coste e impacto ambiental de los desplazamientos que se producen por motivos de compra, sin por ello limitar la libertad de movilidad de los ciudadanos.

d) La protección y mejora de los entornos comerciales urbanos, especialmente de los centros históricos de carácter comercial, donde la presencia de una actividad comercial viva ayuda a su rehabilitación económica, social y urbanística.

e) La limitación del crecimiento comercial en ámbitos que presentan concentraciones comerciales excesivas y procesos de sobresaturación funcional, lo que repercute negativamente en la sostenibilidad del territorio, deteriora el paisaje urbano y genera solicitudes inasumibles por la red viaria.

f) La preservación de espacios estratégicos, ubicados en nudos de comunicaciones y ámbitos de especial valor de la periferia urbana, que se consideran suelos de oportunidad de gran valor para el crecimiento territorial y económico de nuestras ciudades y que debe ser reservado por razones de interés general, y en coherencia con lo dispuesto en la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.”

En lo referido a la regulación del impacto medioambiental, aunque se habla de ellos en los principios ordenadores, no se concretan en la normativa propuesta de ordenación más allá de limitar su implantación o ampliación por la saturación de las infraestructuras viarias. Pero, por ejemplo, no se habla del resto de las infraestructuras de servicios (por ejemplo, agua, redes eléctricas, etc.) o del impacto ambiental de su construcción y puesta en funcionamiento cuando tienen carácter periférico respecto a la trama urbana en el marco de la sostenibilidad urbana de la que habla el párrafo sexto del artículo 13.

6.- Los planes municipales podrán calificar suelos específicamente para la implantación de grandes establecimientos comerciales en núcleos urbanos o en ensanches urbanos, mediante la reconversión de áreas obsoletas o la ocupación de espacios vacíos intersticiales. Dichos planes, a fin de garantizar la sostenibilidad del modelo urbano, se atenderán a lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco y seguirán además, preferentemente, los siguientes criterios de ordenación: (...)

En ese sentido, sería oportuno que el complemento por los planes municipales de la ordenación de los grandes establecimientos comerciales esté sujeta a ciertos límites por el riesgo ambiental que pueden implicar y que debe ser remarcado por el propio PTS. Y ello, con carácter mínimo, cuando estos se sitúan a las afueras de los núcleos urbanos sin descartar su impacto cuando se

sitúan en dichos núcleos urbanos, como se ve a continuación. Parece que ello sería también exigible que fuera incorporado por el PTS.

SÉPTIMA. Necesidad de extender la regulación a las tramas urbanas consolidadas

La Disposición Final Tercera de la Ley 7/1994, de Actividad Comercial dispone de forma expresa lo siguiente;

Disposición Final Tercera

Con objeto de adecuarlo a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, el vigente Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco deberá ser sometido a revisión en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la presente ley, y en cualquier caso antes del 28 de diciembre de 2009, atendiendo a las razones imperiosas de interés general definidas en el artículo 4.8 de la citada directiva y teniendo en cuenta los considerandos 9 y 40. En dicha revisión se establecerá el dimensionamiento de los grandes establecimientos individuales o colectivos y equipamientos comerciales localizados en la periferia exterior de los núcleos de población, en ensanches urbanos mediante la reconversión de áreas obsoletas o la ocupación de espacios vacíos intersticiales o parcelas dotacionales, extendiéndose también esta regulación a las tramas urbanas consolidadas.

Por tanto existe un mandato legal expreso que mandata que el Plan Territorial Sectorial extienda ahora también su regulación a las tramas urbanas consolidadas. No obstante, no existe ninguna previsión a tal efecto en el documento de Avance que se maneja en la Consejería.

Como hemos argumentado anteriormente, el criterio ordenador de la cohesión social y el equilibrio territorial también aconsejaría la extensión de la regulación de los grandes establecimientos comerciales a las tramas urbanas consolidadas.

También desde la perspectiva de prospección estratégica del Plan vasco de Comercio 2017-2020, que antes se ha extractado parcialmente, se ha señalado la necesidad de procurar una adecuada dotación de oferta comercial de los barrios y de las zonas con baja densidad comercial respecto a los centros de las ciudades en aras al fomento del "comercio de proximidad". Por tanto, la reflexión territorial ya no se debe circunscribir a la dualidad "comercio urbano" versus "comercio periurbano" sino que también exigiría extender su mirada al equilibrio territorial del comercio urbano dentro de la ciudad consolidada.

Así, no puede ser descartable que una nueva oferta comercial de gran formato, aun situada en la trama urbana de la ciudad, pueda provocar desequilibrios importantes. Por ejemplo, por su impacto en las estrategias de revitalización comercial de determinadas zonas o la amenaza a la estructura de distribución comercial que sea característica de una zona protegida (pequeño comercio en el Casco Viejo como valor histórico - cultural a proteger).

En este sentido entendemos como muy importante el establecimiento de unos parámetros sobre la implantación o la ampliación de grandes establecimientos comerciales dentro de la propia ciudad. En este sentido, el criterio de ordenación que propone en el Avance del

PTS sobre preferencia de la implantación comercial en “zonas residenciales” requiere de un parámetro de superficie máxima de contraste.

Por ello entendemos que en relación a la implantación o ampliación de grandes superficies comerciales que no tengan carácter singular en la ciudad en ningún caso el techo comercial pueda superar el 30% del global de la edificabilidad del área residencial en el que se pretende implantar o ampliar ni implicar que la oferta comercial global supere el 10% de la edificabilidad global del municipio.

Con carácter independiente, la implantación o ampliación de este tipo de establecimientos de gran formato, aun situados en la trama urbana, también pueden implicar impactos en el medio urbano esperables por la implantación o ampliación en sí misma. En este sentido, en grandes ciudades se ha arbitrado el planeamiento especial como instrumento ordenador de este tipo de implantaciones de gran formato; habilitación que sería oportuna establecerla en el documento del PTS.

En cualquier supuesto, resulta fundamental la definición del perímetro de lo que deba entenderse por “trama urbana consolidada”, como se ha puesto de manifiesto en otras Comunidades Autónomas que han incorporado el concepto jurídico. Entendiendo que el ámbito competencial para su delimitación es urbanístico, por lo tanto municipal, creemos fundamental establecer un procedimiento para su delimitación con efectos normativos así como un trámite autonómico para su ratificación. En nuestro esquema de planes, entendemos que la “trama urbana consolidada” debería ser delimitada por los propios Ayuntamientos en su Plan General de Ordenación Urbana y la ratificación autonómica podría articularse a través de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco mediante la previsión expresa de este trámite en el Plan Territorial Sectorial.

EN CONCLUSIÓN, respecto a las tres alternativas que se incorporan en el documento de Avance, debemos manifestar lo siguiente;

A) No se valora la Alternativa 1 porque entendemos que su adopción ni siquiera se ajusta a las exigencias que incorpora el artículo 13 y la Disposición Final Tercera de la Ley 7/1994 de Actividad Comercial respecto al propio documento del Plan Territorial Sectorial.

B) Manifestamos nuestra preferencia por la Alternativa 2 que, según lo argumentado en el escrito, debería incorporar, entre otras señaladas en el texto, con carácter principal las siguientes cuestiones;

B.1) En el artículo 2 deberían definirse de forma independiente los Establecimientos Comerciales de Carácter Singular.

B.2) En el artículo 2 deberían definirse el concepto de los Grandes Establecimientos Comerciales en línea con lo que es preceptivo según el artículo 13 de la Ley 7/1994, de Actividad Comercial (más de 700 m²t). Incluyendo, en su caso, la separación de los grandes establecimientos comerciales de escala territorial (más de 1.500 m²t) y escala urbana (de 700 m²t a 1.500 m²t).

B.3) En el artículo 2, a la hora de definir el concepto de “trama urbana consolidada” debería establecerse un procedimiento de delimitación municipal (hemos propuesto que podría ser el Plan General de Ordenación Urbana) y una validación posterior

por parte de la Consejería (por ejemplo, en el trámite del informe preceptivo y vinculante de la COTPV por su incorporación al PTS)

B.4) Enriquecer los principios del artículo 3 y específicamente incorporar en los mismos los principios de cohesión social, equilibrio territorial y la función social del comercio urbano; valores todos ellos a proteger en la futura normativa.

B.5) Modificar el artículo 4 sobre criterios de ordenación en el siguiente sentido:

- Establecer la preferencia de implantación periférica del comercio singular.
- Limitar la posibilidad de la reconversión, incluso parcial, de los polígonos industriales o terciarios a nuevos polos comerciales de la siguiente forma;
 - Permitir la implantación de grandes establecimientos comerciales singulares exclusivamente o bien,
 - Limitar la implantación de grandes establecimientos comerciales a los que tengan una superficie de techo inferior a 1.500 m²t (escala urbana) y señalando para los mismos un ratio de compatibilidad sustancialmente inferior al establecido (30%), por ejemplo 10% y, en cualquier caso, vinculando un valor numérico de techo máximo.
- Definir con claridad el porcentaje de compatibilidad del techo comercial respecto al techo del uso característico residencial de las "tramas urbanas residenciales". Así, se ha propuesto que, con objeto de poder preservar un adecuado equilibrio territorial en la trama urbana residencial y favorecer la hibridación de los usos terciarios, el techo comercial previsto no pueda superar ni el 30% de la edificabilidad residencial del área en el que se implante o se amplie ni tampoco pueda superar el 10% de la edificabilidad global del municipio.
- Completar las limitaciones para la defensa ambiental del entorno natural y urbano en el sentido de lo dispuesto en el artículo 13.6 de la Ley 7/1994, de Actividad Comercial así como incorporar a la normativa la consideración de otros impactos que puedan ser previsibles en infraestructuras distintas pero que no sean de comunicaciones (servicios urbanos, etc.)
- No permitir fuera de la trama urbana consolidada la calificación de nuevos suelos con uso principal comercial con la única excepción de implantación de comercio de carácter singular.

Confiando en que las aportaciones sean tenidas en cuenta, quedamos a su disposición para contrastar o aclarar lo que entiendan procedente respecto de las mismas.



En Basauri a 28 de marzo de 2018