

IP 13/10-U

Informe Previo sobre el proyecto de Decreto  
por el que se aprueba la norma técnica  
urbanística sobre equipamiento comercial

Fecha de aprobación:  
*Comisión Permanente 20 de mayo de 2010*



## **Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León**

Con fecha 7 de mayo de 2010 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Castilla y León solicitud de Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

A la solicitud realizada por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León se acompaña el Proyecto de Decreto sobre el que se solicita Informe y la documentación que ha servido para su elaboración.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3.1 a) de la Ley 13/1990, de 28 de noviembre del Consejo Económico y Social de Castilla y León, la Consejería solicita por el procedimiento de urgencia dicho Informe, justificando dicha urgencia en la imposibilidad de retrasar esta norma, *sin que se resienta el principio de seguridad jurídica en un marco de tan profundo cambio del contexto normativo regulador de la actividad comercial.*

El Pleno del CES, en su reunión de 28 de junio de 2006, acordó que con independencia de la utilización del trámite de urgencia, cuando así se solicitara, se convocaría, siempre que fuera posible, a la Comisión de Trabajo que correspondiera para que debatiera en profundidad la norma a informar, con carácter previo a su preceptivo paso a la Comisión Permanente.

Así, la Comisión de Economía analizó el texto en su reunión de 17 de mayo de 2010 y con posterioridad, la Comisión Permanente del CES aprobó el presente

Informe Previo, en su reunión de 20 de mayo de 2010, acordándose dar cuenta al Pleno en su siguiente reunión.

## **I. Antecedentes**

### **a) de la Unión Europea:**

- Reglamento CE nº 2006/2004, de 27 de octubre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la cooperación entre las autoridades nacionales encargadas de la aplicación de la legislación de protección de los consumidores.
- Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

### **b) estatales:**

- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (la denominada "*Ley paraguas*"), de transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva 2006/123/CE de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (denominada Ley Ómnibus).
- Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, modificada por Ley 1/2010, de 1 de marzo, para adaptarla al nuevo marco normativo derivado de la trasposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva de Servicios.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, que derogó expresamente la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo al refundirla en su articulado junto a otras disposiciones estatales con rango de ley en la materia.



### c) e Castilla y León:

- Estatuto de Autonomía de Castilla y León, reformado por LO 14/2007, de 30 de noviembre, atribuye a la Comunidad la competencia exclusiva en materia de “ordenación del territorio y urbanismo”, en su artículo 70.1.6º y en materia de comercio interior en su artículo 70.1.20º, reconociendo expresamente dentro de esta materia la “regulación y autorización de grandes superficies comerciales, en el marco de la unidad de mercado”.
- La Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, que hace referencia a la necesidad de definir un modelo territorial para la Comunidad, capaz de favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible, de hacer posible el desarrollo del sistema productivo y el urbanístico con la protección del medio ambiente.
- La Ley 11/1998, de 5 de diciembre, de Defensa de los Consumidores y Usuarios de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, para adaptar la Ley de Urbanismo de nuestra Comunidad a los preceptos de carácter básico de la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (posteriormente derogada al ser refundida en el texto del Real Decreto Legislativo 2/2008). La Disposición Adicional Cuarta de esta Ley prevé que la Administración de la Comunidad podrá elaborar normas técnicas-urbanísticas de rango reglamentario.
- Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León, modificada por el Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre. Particularmente, Título II “Del equipamiento comercial” (artículos 14 a 24).
- La Ley 3/2008, de 17 de junio, que aprobó las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, establece los principios y objetivos de la ordenación del territorio de la Comunidad, define un modelo territorial que



sirva como marco de referencia a partir de unas Directrices Esenciales, de rango legal y unas Directrices complementarias, de rango reglamentario.

En su directriz 56 habla de la *“necesidad de fomentar un urbanismo más sostenible”* y de *“garantizar que la entrada en servicio de los equipamientos y las infraestructuras de servicios básicos es previa o simultánea a la incorporación de nuevos desarrollos urbanos”*.

- Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las actividades de servicios en Castilla y León, que opera como norma ómnibus de modificación de la normativa de Castilla y León afectada por la Directiva Europea 2006/123/CE relativa a servicios en el mercado interior. Esta norma afectó, entre otras, a la Ley de Comercio de Castilla y León.
- Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, derogado expresamente por el Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio, en especial su artículo 78.1.
- Además del ya citado de 2005, también deben mencionarse los Planes de Equipamientos Comerciales de Castilla y León de los años 1997, 2001 que sirvieron para ordenar la implantación de las grandes superficies con arreglo a los criterios en cada caso establecidos.

#### **d) de otras Comunidades Autónomas:**

- La Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, modificada posteriormente por Ley 6/2002, de 16 de diciembre, y más tarde por Decreto Ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se modifican diversas leyes para la transposición de la Directiva 2006/123/CEE, relativa a los servicios en el mercado interior.



- El Decreto Ley 1/2010, de 27 de abril, de la Comunidad de Aragón que modifica diversas leyes para la transposición de la Directiva 2006/123/CEE relativa a los servicios en el mercado interior.
- Ley 11/2001, de 15 de junio, sobre la Ordenación de la Actividad Comercial en las Illes Balears, modificada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, sobre ordenación de la actividad comercial para la transposición de la Directiva 2006/123/CEE relativa a los servicios en el mercado interior.
- Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial de la Comunidad de Canarias.
- Ley 8/2006, de 27 de junio, de Estructuras Comerciales, de la Comunidad de Cantabria.
- El resto de las Comunidades cuentan con instrumentos normativos que regulan los equipamientos comerciales en sus respectivos ámbitos territoriales con arreglo a sus correspondientes legislaciones comerciales, estando pendientes de su modificación por transposición de la Directiva Europea.
- El Decreto Ley 1/2009, de 22 de diciembre, sobre Ordenación de los Equipamientos Comerciales de Cataluña, tiene en cuenta la regulación de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Ley 7/2006, de 9 de noviembre, de Licencia Específica para implantación de Comercios de descuento duro en la Comunidad de Extremadura.
- Ley 7/2009, de 22 de diciembre, que modifica la Ley 10/1998, de 20 de julio de Ordenación del Comercio Interior en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, que modifica la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.



- Ley 11/2009, de 11 de diciembre, por la que modifican diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CEE y, entre ellas, la Ley 11/2006, de 22 de diciembre, sobre Régimen del Comercio Minorista de la Región de Murcia.
- Ley Foral 6/2010, de 6 de abril, de modificación de diversas leyes forales para su adaptación a la Directiva 2006/123/CEE y entre ellas la Ley Foral 17/2001 de 12 de julio reguladora del Comercio en Navarra.
- Ley 7/2008, de 25 de junio, de segunda modificación de la Ley de Actividad Comercial de 7/1994 de 27 de mayo del País Vasco.

**e) otros:**

- Informe Previo del CES de Castilla y León 1/1998 sobre el Anteproyecto de Ley de la Actividad Urbanística de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).
- Informe Previo del CES de Castilla y León 12/2001 sobre el Anteproyecto de Ley de Comercio de Castilla y León (Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León).
- Informe Previo del CES de Castilla y León 12/2005 sobre el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León).
- Informe Previo del CES de Castilla y León 1/2008 sobre el Anteproyecto de Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo).
- Informe Previo del CES de Castilla y León 4/2009 sobre el Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009,

de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

#### **f) Trámite de audiencia:**

El Proyecto de Decreto ha cumplido los trámites de información pública (BOCyL de 28 de octubre de 2009) y de audiencia, dando traslado a este fin del Proyecto de Decreto a las Consejerías y Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León, a los Ministerios, Conferencias Hidrográficas y Demarcaciones de Carreteras de la Administración Pública del Estado relacionadas con la materia, a las Administraciones Locales de Castilla y León, a las Universidades, a los Colegios Profesionales a los que puedan interesar la materia que regula, a las Cámaras de Contratistas, al Consejo de Cámaras Oficiales de Industria, al Consejo Regional de Cámaras de la Propiedad Urbana, al Procurador del Común, a la Confederación Castellano Leonesa de la Construcción, a las organizaciones empresariales del sector, a las Organizaciones Sindicales UGT y CC.OO., a la Confederación de Asociaciones de Vecinos, a la Unión de Consumidores y Usuarios (UCE) y a la Administración Local, así como a un nutrido grupo de expertos en la materia.

## **II. Estructura de la norma**

El Proyecto de Decreto consta de un Preámbulo, un Artículo Único aprobatorio de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, una Disposición Transitoria y una Disposición Final sobre el desarrollo y entrada en vigor.

A continuación del Decreto se incorpora la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (en adelante NTU).

La NTU, cuyo texto se inserta a continuación del Decreto, según recoge el artículo único del mismo, consta de tres Capítulos y nueve artículos con el siguiente detalle:





- *El Capítulo I (artículo 1)*, fija el *objeto* de la norma en el establecimiento de criterios precisos para que el planeamiento urbanístico ordene adecuadamente el equipamiento comercial y para que la ubicación y funcionalidad de los grandes equipamientos comerciales contribuya al desarrollo equilibrado y sostenible de las estructuras urbanas en las que se asienten.

También se remite a la legislación sobre comercio de Castilla y León en relación a los términos “*equipamiento comercial*”, “*grandes establecimientos comerciales*” e “*implantación de grandes establecimientos comerciales*”, así como a los diferentes tipos de estos últimos.

- *El Capítulo II (artículos 2 al 4)*, establece los *criterios para el planeamiento general*, diferenciando los que se refieren al equipamiento comercial y los referidos a grandes establecimientos comerciales, exigiendo así su localización dentro del sistema urbano continuo, todo ello de forma coherente con los objetivos de la normativa urbanística de Castilla y León.

En este mismo Capítulo, se recogen los estudios e informes que deben incorporarse a la documentación de los instrumentos de planeamiento general, en los que se prevea o permita la implantación de grandes establecimientos comerciales.

- *El Capítulo III (artículos 5 a 9)*, recoge los *criterios para el planeamiento habilitante*, estableciendo la necesidad de que la implantación de grandes establecimientos comerciales requiera la habilitación en un instrumento de planeamiento de desarrollo, que atendiendo al tipo de suelo, urbano o urbanizable, será un Plan Especial o un Plan Parcial.

Este Capítulo recoge también los criterios de integración en el entorno urbano, las necesidades de acceso, la conexión a las redes de servicios urbanos y la dotación mínima de aparcamientos.



### III. Observaciones Generales

**Primera.-** La Transposición de la Directiva de Servicios implica un nuevo marco normativo que para el ámbito del comercio supone que sólo podrán establecerse regímenes de autorización para la instalación de establecimientos comerciales cuando esté justificado *por razones imperiosas de interés general* relacionadas con la distribución comercial, como son la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la ordenación del territorio, la conservación del patrimonio histórico-artístico y la protección de los consumidores.

En concreto, la Exposición de Motivos de la Ley 1/2010, de reforma de la Ley de Ordenación del Comercio Minorista, señala que a la hora de someter a autorización administrativa la instalación de establecimientos comerciales, deben tomarse en consideración los estudios de la doctrina científica, según la cual podría generar impacto ambiental y territorial la instalación y apertura de establecimientos comerciales a partir de los 2.500 metros cuadrados de superficie comercial.

**Segunda.-** La Ley de Comercio de Castilla y León tras la modificación operada por Decreto-Ley 3/2009, sólo somete a autorización administrativa de carácter comercial los supuestos de implantación (esto es, apertura y ampliación) de grandes establecimientos comerciales (entendiendo por tales los establecimientos comerciales individuales o colectivos, con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados).

**Tercera.-** El Proyecto de Decreto que se informa contempla los aspectos mencionados en la Observación anterior desde una perspectiva urbanística, por lo que tiene por objeto establecer los criterios precisos para que el planeamiento urbanístico ordene adecuadamente el equipamiento comercial (constituido por la dotación de establecimientos comerciales, tanto de carácter individual como colectivo), y en especial en lo relativo a los grandes establecimientos comerciales.



**Cuarta.-** El preámbulo del Proyecto de Decreto da cuenta de la intención y alcance de la norma. En el mismo se citan los antecedentes normativos que habilitan la norma y justifican su necesidad y oportunidad.

La derogación del *Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, que aprobó el Plan Regional de ámbito sectorial de Equipamiento Comercial (PRASEC)* por el *Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de medidas de impulso de las actividades de servicios en Castilla y León*, por adecuación a las exigencias de la *Directiva 2006/123/CE*, dejaba un vacío sobre el modo de garantizar que la implantación de establecimientos comerciales se realice de forma adecuada, respetando los intereses de los consumidores, la coherencia con el modelo de ciudad, y la integración en la cohesión social; particularmente para el caso de los grandes establecimientos comerciales, por sus efectos en la estructura urbana y el transporte público.

La NTU regula los aspectos urbanísticos de la implantación de establecimientos comerciales, en cuanto esta dotación urbanística requiere contar con criterios precisos para su adecuada ordenación, teniendo en cuenta además que los grandes establecimientos comerciales van a seguir sujetándose a la licencia comercial oportuna a la vez que a los mencionados criterios generales que sobre los equipamientos comerciales se contengan en el planeamiento urbanístico respectivo.

**Quinta.-** La NTU en cierto modo sustituye al PRASEC como nueva regulación ajustada al derecho de la Unión Europea, que permite expresamente la fijación de “*criterios urbanísticos*” en esta materia, y hace posible contar con un instrumento de técnica urbanística que servirá para ordenar los intereses que confluyen en la instalación de este tipo de dotaciones comerciales, desde criterios claros objetivos y acordes con los contenidos que el derecho comunitario europeo considere integrantes del concepto “*razones imperiosas de interés general*” (mencionadas en el *artículo 3.11* de la *Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, que constituye legislación básica al respecto).



**Sexta.-** El texto informado fija criterios de carácter vinculante en lo relativo a la normativa urbanística de Castilla y León, según la naturaleza de las NTU.

Así, el *Reglamento de Urbanismo*, en su *artículo 78.1 c)* determina como una de las finalidades de las NTU “*el desarrollo de criterios para la concreción de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en especial, las dotaciones urbanísticas*”, siendo el equipamiento comercial una dotación urbanística.

**Séptima.-** La norma que se informa si bien se ocupa del equipamiento comercial en general, dedica especial atención a la implantación de los grandes establecimientos de esta naturaleza, y pretende conjugar todos los elementos que confluyen en el asentamiento de una estructura comercial de envergadura, con importantes efectos sobre la estructura urbana: localización, acceso, dotaciones, conexión a redes de servicio, condiciones de seguridad, etc.

Precisamente la incidencia en el área urbana, el como afecte a la trama urbana y su necesaria ubicación en suelo urbano o urbanizable, es lo que justifica más claramente una norma de esta naturaleza.

**Octava.-** El CES considera que en el caso de la presente norma, debería haberse solicitado el Informe preceptivo a esta Institución por el trámite ordinario, ya que requiere un reposado análisis, por la trascendencia que la misma tiene.

#### **IV. Observaciones Particulares.**

**Primera.- artículo 1. (Objeto).** La NTU, centra el objeto de la misma en el establecimiento de criterios precisos para que sirvan de ordenación del equipamiento comercial a través del planeamiento urbanístico, refiriéndose especialmente a la



ubicación y funcionalidad de los grandes establecimientos comerciales, de tal forma que esta norma desarrolla criterios para concretar las determinaciones del planeamiento, en especial en lo relativo a las dotaciones urbanísticas y centrándose en el equipamiento comercial.

Este artículo en su *apartado 2*, remite “a los efectos de esta norma”, a conceptos establecidos y regulados en la legislación de comercio. Al margen de esta remisión general, considera el CES que resultaría más adecuado que en la definición del objeto, incluida en esta disposición, fuera lo más concreto posible, acomodándose a los extremos que como tales son susceptibles de constituir el objeto de este tipo de disposiciones, y en concreto, a lo dispuesto en el *artículo 78.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*.

**Segunda.- artículo 2. (Criterio sobre equipamiento comercial).** Este artículo se ocupa de los criterios aplicables a todos los instrumentos del planeamiento general y de los que han de incluirse en los Planes Generales de Ordenación Urbana (en adelante PGOU).

Estos criterios de aplicación a todos los instrumentos del planeamiento general, son de ordenación, de tal modo que deben afectar a las decisiones que se tomen sobre la ubicación de los establecimientos mercantiles y se refieren a la proximidad, a las necesidades de los consumidores, al acceso, a la movilidad sostenible, a la integración en el uso residencial, a la protección al medio ambiente y coherencia con el modelo de ciudad de Castilla y León. La norma pone especial cuidado en garantizar la compatibilidad del uso comercial con el uso residencial, admitiendo el uso comercial en la planta baja de los edificios residenciales.

Dentro de estos instrumentos de planeamiento general se recogen criterios más específicos para los PGOU, que atienden a la rehabilitación y dinamización de las áreas comerciales de los centros urbanos y barrios vinculados al comercio tradicional, así como a completar el equipamiento comercial en donde exista déficit.



En este mismo artículo, al comienzo, se hace una llamada al cumplimiento en los instrumentos del planeamiento general de la normativa comercial, cuestión que resulta improcedente a criterio del CES, por la distinta naturaleza de ambas regulaciones, lo que ha motivado la Recomendación Tercera del presente Informe.

**Tercera.- Artículo 2 b 2º).** Continuando con el análisis del artículo 2 de la NTU, en la letra b 2º, refiriéndose a los planes generales de ordenación urbana, establece que deben: *“favorecer la implantación de equipamientos comerciales en las unidades urbanas con déficit de equipamiento”*, entendiéndose el CES que es conveniente concretar la expresión *“unidades urbanas”*, pues la misma puede dar lugar a confusión en la aplicación de la norma. Asimismo debe sustituirse la expresión *“déficit de equipamiento”* por *“déficit de equipamiento comercial”*.

**Cuarta.- artículo 3. (Criterios sobre grandes establecimientos comerciales).** El artículo da un carácter necesario a la inclusión de los criterios que han de recogerse en el planeamiento general que prevea o permita la implantación de grandes establecimientos comerciales, y *en cuya ausencia no será posible aprobar el correspondiente planeamiento de desarrollo habilitante.*

Los criterios se refieren a la localización de los grandes establecimientos, que habrá de ser necesariamente en suelo urbano o urbanizable, nunca en rústico, y en emplazamientos que resulten articulados con la estructura urbana, conectados con la red de transporte público, y que reúnan condiciones de accesibilidad y a salvo de riesgos para las personas.

Asimismo, el artículo recoge una especie de baremo a tener en cuenta a la hora de prever en el instrumento del planeamiento general, criterios a considerar sobre la implantación de estas grandes superficies, refiriéndose a las repercusiones que su implantación produzca en el término municipal, a su capacidad para completar tramas urbanas, a la distribución equilibrada de sus efectos y a la movilidad sostenible.



En el apartado 2º de la letra a) de este artículo se hace referencia a la localización, en todo caso, de grandes establecimientos comerciales “*en torno a la red viaria principal*” cuando el CES considera más correcto decir “*en el entorno y conectado a la red viaria principal*”, puesto que la referencia a “*en torno a*”, permite un margen de interpretación muy amplio.

**Quinta.- artículo 4. (Estudios e informes necesarios).** La documentación que debe incluirse en los PGOU que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales ya venía recogida en parte en el *artículo 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León*, cuyo desarrollo reglamentario se establece en el *artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*. Sin embargo la NTU añade la necesidad de otros dos informes, respecto de la afección a la red de carreteras del Estado y también a la red de carreteras de la Comunidad Autónoma, por venir exigidos por la legislación sectorial, informes que deberán solicitarse a la Demarcación de Carreteras del Estado, y a la Consejería de Fomento, respectivamente.

Asimismo, durante el trámite de información pública será necesario solicitar el informe de los ayuntamientos afectados, por la implicación que para ellos podría tener la instalación de una nueva gran superficie.

**Sexta.-** Respecto al mismo *artículo 4*, el CES no considera totalmente apropiada la redacción actual del *apartado 1 letra b)*, ya que en la dicción del texto a informar el denominado “*estudio de la repercusión de los grandes establecimientos comerciales previstos sobre el conjunto del término municipal y sobre el área urbana definida en un instrumento de ordenación del territorio vigente*”, puesto que hay que recordar que los criterios a que debe referirse el “estudio de la repercusión” han de ser de naturaleza medio ambiental, urbanísticos y de protección del patrimonio histórico artístico, que son los únicos que pueden ser tenidos en cuenta en esta materia, tras la transposición de la Directiva de Servicios.



**Séptima.- artículo 5. (*Planeamiento habilitante*).** Es requisito imprescindible para la instalación de un gran establecimiento que esté previsto en el planeamiento general y se habilite en el planeamiento de desarrollo. En este mismo artículo se exige también contar con los informes y documentos que se recogen en el *artículo 4, con el nivel de detalle correspondiente a la ordenación detallada*.

No obstante, la expresión “*planeamiento habilitante*” no es propia de la terminología urbanística, que es la propia de la norma que se informa, y a juicio del CES sería más correcto sustituirla por “*planeamiento de desarrollo*”, pues los instrumentos del llamado planeamiento habilitante son los planes especiales en el caso del suelo urbano consolidado o no consolidado, o los planes parciales para el caso del suelo urbanizable.

**Octava.- artículo 6. (*Integración en el entorno urbano*).** En este artículo se busca la implantación del establecimiento comercial sin estorbar al entorno urbano, minimizando su impacto y asegurando que estas instalaciones respeten el modelo de ciudad al que se incorporan, ya que como veíamos en el análisis del *artículo 3* de la norma, se prohíbe expresamente su implantación en suelo rústico, todo lo cual es valorado favorablemente por este Consejo.

**Novena.- artículo 7. (*Acceso*).** Una preocupación principal en la NTU, recogida en este artículo, que el CES valora positivamente, es regular la implantación del gran establecimiento comercial resolviendo las necesidades de acceso a estas superficies con la red viaria preexistente, garantizando una conexión efectiva que resuelva los posibles efectos derivados del aumento de la movilidad, con anterioridad a la apertura del establecimiento.





**Décima.- artículo 8. (Conexión a las redes de servicios urbanos).** La incorporación de un gran establecimiento comercial supone dar solución a una serie de necesidades, tales como abastecimiento y depuración de aguas, los refuerzos necesarios sobre redes preexistentes, etc., que habrán de resolverse de forma autónoma respecto a las redes de servicios urbanos. Todas las obras de urbanización que resulten necesarias para cumplir los requisitos anteriores deben figurar en el Proyecto referido al gran establecimiento comercial, debiendo realizarse a cargo del promotor.

**Undécima.- artículo 9. (Aparcamientos).** En esta materia la NTU complementa y desarrolla la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León atendiendo a los diferentes tipos de suelo y en función de la especialización de los establecimientos a instalar. En todo caso la dotación mínima de aparcamientos ha de hacerse en terreno del promotor (titular o poseedor), y asegurar el cumplimiento de las dotaciones mínimas de aparcamiento de uso público al servicio exclusivo del establecimiento comercial, en las cuantías y condiciones que fija la norma. No obstante, podrán establecerse coeficientes de ponderación que permitan reducir hasta un 50% la exigencia de plazas en función de la proximidad del gran establecimiento comercial al centro urbano.

El CES cree que la utilización adecuada de la capacidad de ponderación de los coeficientes de plazas de aparcamiento puede contribuir a la implantación de grandes establecimientos en los casos de proximidad a los centros urbanos, asegurando más fácilmente la integración de estas superficies en el modelo de ciudad, tal y como exige el artículo 6 de la NTU. No obstante, al igual que en la NTU se fija un mínimo de plazas de aparcamiento, sería necesario establecer, a juicio del Consejo, también el número máximo de las mismas.

**Duodécima.- (Disposición Transitoria del Proyecto de Decreto por el que se aprueba la NTU).** Como corresponde a su naturaleza, esta Disposición regula el



régimen transitorio de los instrumentos de planeamiento que hayan sido inicialmente aprobados antes de la entrada en vigor del Decreto informado.

Durante el primer año de vigencia del Decreto, existe la posibilidad de continuar la tramitación de dichos expedientes con arreglo a lo dispuesto en el *Decreto 104/2005 del PRASEC*. Transcurrido ese primer año, los instrumentos de planeamiento de este tipo que no hayan sido aprobados, deberán ajustarse a los requisitos de la NTU.

## V. Conclusiones y Recomendaciones

**Primera.-** El CES valora positivamente el Proyecto de Decreto que se informa por cuanto aporta una regulación necesaria para concretar las determinaciones del planeamiento urbanístico al caso de la ubicación de los grandes establecimientos comerciales, de forma que al tiempo que se garantice la libertad de establecimiento de los prestadores de servicios en un régimen de mercado único, se establezcan criterios objetivos para que la implantación en el caso de grandes establecimientos mercantiles resulte integrada en la ciudad, accesible, sostenible y contribuya a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

**Segunda.-** El CES confía en que la NTU resulte un instrumento útil para agilizar la implantación de los proyectos en tramitación y los futuros; sirva para garantizar un desarrollo urbanístico sostenible y respetuoso con la calidad de su entorno, integrado en el modelo de ciudad en el que se ubiquen, y del que también forma parte el tradicional comercio minorista, estando ambos modelos llamados a coexistir compitiendo en un mercado único desde las estrategias más idóneas para sus formatos, capacidades y características.



**Tercera.-** El artículo 2 de la NTU en el que se establece los *criterios sobre equipamiento comercial*, señala que “*los instrumentos de planeamiento general deben cumplir lo dispuesto en esta Norma Técnica Urbanística y en la normativa comercial*”.

El CES entiende que no es técnicamente adecuado que una norma de naturaleza urbanística exija el cumplimiento de la legislación comercial, por lo que propone suprimir esa mención, por resultar obvia en todo caso.

**Cuarta.-** El CES considera que con carácter general esta norma debe mejorar su redacción, relacionando su terminología con la propia de la regulación urbanística de Castilla y León, definiendo claramente los nuevos términos que utiliza y suprimiendo expresiones como “colmaten”, “espacios intersticiales”, “efectos congestivos”, etc, así como conceptos jurídicos indeterminados, tales como “*darán prioridad a emplazamientos que completen tramas urbanas existentes...*”, “*un estudio de la repercusión de los grandes establecimientos comerciales*”, entre otros.

Valladolid, 20 de mayo de 2010

El Presidente

El Secretario General

Fdo.: José Luis Díez Hoces de la Guardia

Fdo.: José Carlos Rodríguez Fernández