



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

A. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Conforme al artículo 4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la actividad urbanística pública debe procurar el progreso social y económico regulando el uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de inversiones y la incorporación de innovaciones tecnológicas. También debe promover la cohesión social previendo las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad y fomentar el transporte público y el desarrollo urbano compacto.

A tales objetivos respondía el Plan Regional de Equipamiento Comercial aprobado por Decreto 104/2005, de 29 de diciembre. Ese Plan ha sido derogado por el Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de medidas de impulso de las actividades de servicios en Castilla y León, asumiendo las limitaciones que la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior, impone respecto a la posibilidad de regular la actividad comercial. No obstante, la directiva admite que se señalen criterios de carácter urbanístico que garanticen la adecuada implantación y funcionalidad de los establecimientos sujetos a licencia comercial. Establecer tales criterios en la Comunidad de Castilla y León es el objeto de este decreto que se dicta en ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad autónoma en materia de urbanismo conforme al artículo 70.1.6.º de su Estatuto de Autonomía.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León no define expresamente el equipamiento comercial, pero su disposición adicional única permite considerar los usos comerciales como equipamiento cuando se acredite su carácter de servicio básico a la comunidad. En Castilla y León tal reconocimiento se plasma en la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León –modificada por el Decreto Ley 3/2009–. Esta norma dispensa un tratamiento especial a los grandes establecimientos comerciales, a causa de sus relevantes efectos sobre la estructura urbana. Son precisamente esos efectos los que justifican que una Norma Técnica Urbanística señale criterios para el planeamiento urbanístico que prevea, permita o habilite la implantación de dichos establecimientos, tanto respecto a su ubicación como en cuanto a las condiciones que han de reunir los servicios y dotaciones asociadas.

La disposición adicional cuarta de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, desarrollada en el artículo 78 del Reglamento de Urbanismo, autoriza a la Consejería competente en materia de urbanismo para proponer a la Junta de Castilla y León la aprobación de Normas Técnicas Urbanísticas, de rango reglamentario, vinculantes para la Administración local, y que pueden tener por objeto señalar criterios para concretar las determinaciones del planeamiento, en especial en lo relativo a las dotaciones urbanísticas

–concepto que incluye a los equipamientos– así como el desarrollo de otros aspectos de la normativa urbanística que precisen de aclaración: en este caso las especialidades de procedimiento y documentación del planeamiento relacionado con los grandes establecimientos comerciales.

En cuanto al contenido de esta Norma Técnica Urbanística, su capítulo primero define su objeto y su relación con la legislación comercial. El capítulo segundo señala criterios para que el planeamiento general ordene el equipamiento comercial, más concretos en cuanto a la implantación de grandes establecimientos comerciales: se exige así su localización dentro del sistema urbano continuo, con acceso a la red viaria principal y sin excesiva concentración. Todo ello de forma coherente con los objetivos de la normativa urbanística de Castilla y León, guiados por el principio de desarrollo sostenible y el modelo de ciudad compacta tradicional en nuestra Comunidad. El tercer capítulo se dedica al planeamiento habilitante, que no es un nuevo instrumento, sino el planeamiento de desarrollo cuyas determinaciones de ordenación detallada prevean la implantación de grandes establecimientos comerciales. Se detallan aquí los criterios para que dichos establecimientos se inserten de forma adecuada en su entorno y en la estructura urbana, garantizando condiciones óptimas de acceso, conexión a las redes de servicios –en especial al transporte público– y dotación de aparcamientos.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de julio de 2010

DISPONE:

Artículo Único.– Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial.

Se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial, cuyo texto se inserta a continuación del presente Decreto.

Disposición Transitoria.– Adaptación del planeamiento.

1.– Durante el primer año de vigencia de este Decreto, la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial sólo se aplicará a los instrumentos de planeamiento que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Decreto. Los instrumentos que ya contaran con aprobación inicial a la entrada en vigor de este Decreto podrán continuar su tramitación en los términos previstos en el apartado tercero de la Disposición Transitoria tercera del Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de medidas de impulso de las actividades de servicios en Castilla y León.

2.– Una vez transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, todos los instrumentos de planeamiento que no hayan sido aprobados definitivamente deberán cumplir lo dispuesto en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial.

Disposición Final.– Desarrollo y entrada en vigor.

1.– Se autoriza al Consejero de Fomento y al Director General de Urbanismo y Política de Suelo a dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

2.– Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid, a 22 de julio de 2010.

*El Presidente de la Junta
de Castilla y León,*

Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

El Consejero de Fomento,
Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ

NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA SOBRE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

CAPÍTULO I

Objeto

Artículo 1.– Objeto.

1.– El objeto de esta Norma Técnica Urbanística es desarrollar lo previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, señalando criterios para concretar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en lo relativo a la ordenación de las dotaciones urbanísticas que conforman el equipamiento comercial, y en especial en cuanto a la ubicación y funcionalidad de los grandes establecimientos comerciales, todo ello con el fin de contribuir al desarrollo equilibrado y sostenible de Castilla y León.

2.– A los efectos de esta Norma, 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, se atenderá a los establecidos y regulados en la legislación sobre comercio de Castilla y León.

CAPÍTULO II

Criterios para el planeamiento general

Artículo 2.– Criterios sobre equipamiento comercial.

Los instrumentos de planeamiento general deben cumplir lo dispuesto en esta Norma Técnica Urbanística. A tal efecto:

a) Todos los instrumentos de planeamiento general deben:

- 1.º– Tomar las decisiones sobre localización de equipamientos comerciales con criterios de proximidad a los consumidores, facilidad de acceso y uso por la población, movilidad sostenible, integración con el uso residencial, protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y artístico y del paisaje, y coherencia con el modelo de ciudad compacta y compleja característico de Castilla y León.

- 2.º– Hacer compatible el uso comercial en los sectores con uso predominante residencial, en cuyas ordenanzas se deberá admitir expresamente la compatibilidad del uso comercial al menos en la planta baja de los edificios de uso residencial plurifamiliar y terciario.
- b) Además de lo anterior, los Planes Generales de Ordenación Urbana también deben:
- 1.º– Incluir criterios, normas y medidas para la rehabilitación y dinamización de las áreas comerciales emplazadas en el interior de la trama urbana consolidada, y en especial en el centro urbano y en los barrios vinculados al comercio tradicional.
 - 2.º– Favorecer la implantación de equipamientos comerciales en las unidades urbanas con déficit de equipamiento comercial.

Artículo 3.– Criterios sobre grandes establecimientos comerciales.

Los instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales deben incluir los siguientes criterios, en cuya ausencia no será posible aprobar definitivamente el correspondiente planeamiento de desarrollo habilitante:

- a) Los grandes establecimientos comerciales se localizarán en todo caso:
- 1.º– En terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable; se prohíbe expresamente su implantación en suelo rústico.
 - 2.º– En torno a la red viaria principal y conectados a la misma, favoreciendo la mejor accesibilidad y la racionalidad en la creación de infraestructuras y la prestación de servicios.
 - 3.º– En emplazamientos a salvo de riesgos de inundabilidad o torrencialidad y que faciliten la evacuación rápida y segura de la población en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.
 - 4.º– En emplazamientos articulados con la estructura urbana preexistente, que permitan una conexión con la red de transporte público técnica y económicamente viable.
- b) Las decisiones sobre localización de grandes equipamientos comerciales:
- 1.º– Tendrán en cuenta las repercusiones que su implantación produzca en el conjunto del término municipal y en el área urbana definida en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto en los términos municipales colindantes.
 - 2.º– Darán prioridad a los emplazamientos que completen, conecten o estructuren las tramas urbanas existentes.

- 3.º– Evitarán una localización excesivamente focalizada en una o varias zonas determinadas, favoreciendo por el contrario su distribución equilibrada.
- 4.º– Favorecerán pautas de movilidad sostenibles que prioricen efectivamente el transporte público y el acceso peatonal y ciclista.

Artículo 4.– Estudios e informes necesarios.

1.– Sin perjuicio de las demás exigencias de la normativa urbanística y sectorial, la documentación de aquellos instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales debe incluir:

- a) Un estudio de movilidad, que analice las repercusiones de los grandes establecimientos comerciales previstos sobre el tráfico, la capacidad y funcionalidad de la red viaria existente, la capacidad, funcionalidad y viabilidad de los sistemas y redes de transporte público, las redes de movilidad ciclista y peatonal, y los sistemas de evacuación en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.
- b) Un estudio de la repercusión urbanística de los grandes establecimientos comerciales previstos sobre el conjunto del término municipal y sobre el área urbana, tal como se defina en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto sobre los términos municipales colindantes.

2.– Sin perjuicio de las demás exigencias de la normativa urbanística y sectorial, durante la tramitación de aquellos instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Además de los informes previstos en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y con su mismo alcance y efectos, previamente a la aprobación inicial se solicitarán en todo caso:
 - 1.º– Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, respecto de la afección a la red de carreteras del Estado.
 - 2.º– Informe de la Consejería de Fomento, respecto de la afección a la red de carreteras de la Comunidad Autónoma y de la capacidad, funcionalidad y viabilidad de los sistemas y redes de transporte público.
- b) Durante el período de información pública se solicitará informe de los Ayuntamientos incluidos en el área urbana definida en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto de los Ayuntamientos colindantes.

CAPÍTULO III

Criterios para el planeamiento habilitante

Artículo 5.– Planeamiento habilitante.

1.– La implantación de grandes establecimientos comerciales debe estar habilitada por un instrumento de planeamiento de desarrollo, previsto en el planeamiento general,

que la incluya entre sus determinaciones de ordenación detallada y que cumpla los criterios señalados en los siguientes artículos. Dicho instrumento, denominado planeamiento habilitante, debe ser:

- a) En suelo urbano consolidado, un Plan Especial.
- b) En suelo urbano no consolidado, un Plan Especial que establezca la ordenación detallada del sector correspondiente completo.
- c) En suelo urbanizable, un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector correspondiente completo.

2.– Sin perjuicio de las demás exigencias de la legislación sectorial, para la aprobación del planeamiento habilitante deben solicitarse los informes e incluirse los documentos citados en el artículo 4, con el nivel de detalle correspondiente a la ordenación detallada.

Artículo 6.– Integración en el entorno urbano.

El planeamiento habilitante asegurará la integración del gran establecimiento comercial en el entorno urbano:

- a) Organizándolo la movilidad que produzca.
- b) Generando espacios públicos, tales como plazas y ejes comerciales, que favorezcan la articulación espacial y la interacción funcional con el tejido urbano del entorno, conforme al modelo de ciudad compacta y compleja característico de Castilla y León.
- c) Garantizando que los espacios libres públicos creados con la actuación se conectan de forma efectiva con el sistema general correspondiente.

Artículo 7.– Acceso.

El planeamiento habilitante debe resolver íntegramente las necesidades de acceso al gran establecimiento comercial. A tal efecto el planeamiento habilitante debe:

- a) Analizar el aumento de la movilidad que previsiblemente inducirá en su entorno el gran establecimiento comercial, y establecer las medidas precisas para asegurar un acceso eficiente y evitar la congestión de la red viaria, incluyendo tanto los nuevos viales como los refuerzos de la red existente. Las obras necesarias serán incluidas en el mismo proyecto que las del gran establecimiento comercial, y serán costeadas íntegramente por la promoción.
- b) Garantizar una conexión suficiente a la red de transporte público, de forma que pueda ponerse en funcionamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia de apertura del gran establecimiento comercial.
- c) Priorizar de forma efectiva el acceso peatonal y ciclista, asegurando la conexión con las redes locales correspondientes.

- d) Garantizar una evacuación rápida y segura en caso de incendio, contaminación, accidente o cualquier otro riesgo para la población.
- e) Cumplir las previsiones de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Artículo 8.– Conexión a las redes de servicios urbanos.

1.– El planeamiento habilitante debe garantizar la resolución autónoma de las conexiones del gran establecimiento comercial con las redes de servicios urbanos, incluida:

- a) El abastecimiento de agua, justificando tanto la existencia como la procedencia de los recursos hídricos necesarios para satisfacer las demandas que se generen.
- b) La depuración de las aguas residuales, justificando que las soluciones de saneamiento y depuración cumplen las normas de calidad del Plan Hidrológico de Cuenca correspondiente cuando se prevean vertidos al dominio público hidráulico.
- c) Los refuerzos de las redes existentes que sean necesarios.

2.– Las obras de urbanización necesarias para cumplir lo dispuesto en el apartado anterior se incluirán en el mismo proyecto que las correspondientes al gran establecimiento comercial, y se costearán íntegramente por la promoción.

Artículo 9.– Aparcamientos.

1.– El planeamiento habilitante preverá la siguiente dotación mínima de aparcamiento de uso público al servicio exclusivo del establecimiento comercial, situado sobre terreno cuya titularidad o posesión corresponda al solicitante de la licencia:

- a) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como especializados en bienes de consumo cotidiano, se preverán:
 - 6 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 8.000 metros cuadrados.
 - 5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 5.000 metros cuadrados.
 - 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea inferior a 5.000 e igual o superior a 2.500 metros cuadrados.
- b) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como especializados en equipamiento de la persona y del hogar, se preverán:
 - 5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 8.000 metros cuadrados.

- 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea inferior a 8.000 e igual o superior a 2.500 metros cuadrados.
 - c) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como aquellos que comercialicen de forma exclusiva productos que por su naturaleza requieran grandes espacios para su venta, se preverán 3 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público ponderada, obtenida multiplicando la superficie de venta al público por un índice corrector de 0,30.
 - d) Para los grandes establecimientos comerciales colectivos, además de las plazas que correspondan a los establecimientos individuales incluidos en ellos, se preverán otras 2 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie construida total, excluyendo la superficie de aparcamientos y la superficie construida de los grandes establecimientos individuales que estén incluidos en el colectivo.
 - e) Asimismo se preverán en todo caso 5 plazas de estacionamiento ciclista por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, así como espacios dimensionados para el estacionamiento y maniobra del transporte público.
- 2.– No obstante, el planeamiento general podrá establecer coeficientes de ponderación que permitan reducir hasta un 50% la exigencia de plazas de aparcamiento en función de la proximidad del gran establecimiento comercial al centro urbano.
- 3.– Al menos el 25 por ciento de las plazas de aparcamiento que se exigen en este artículo se situarán dentro de la edificación o bien en situación subterránea.
- 4.– La reserva prevista en este artículo es independiente de la que sea exigible para el sector afectado conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.