

## 1 Modificación del Artículo 6.5.39. Condiciones de implantación, del Uso Grandes Superficies Comerciales

### IDENTIFICACIÓN:

LIBRO I. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES  
TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS  
CAPÍTULO V. USO TERCIARIO  
SECCIÓN OCTAVA: CONDICIONES DEL USO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

**TIPO DE MODIFICACIÓN:** Alteración y Adición

### JUSTIFICACIÓN:

Permitir, bajo determinadas condiciones, la implantación del uso de Gran Superficie Comercial como uso compatible del uso Servicios Terciarios en suelo urbanizable y urbano no consolidado.

Para ello se propone modificar el apartado 1 del artículo 6.5.39 "Condiciones de Implantación", manteniendo los apartados 2, 3 y 4.

La presente modificación viene justificada por tres aspectos interrelacionados y que son los siguientes:

1. La nueva regulación de la actividad comercial, que deberá basarse en la DIRECTIVA EUROPEA 2006/123/CE del Parlamento Europeo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior y, como consecuencia de ella, la modificación de la Ley del Comercio Interior en Andalucía, cuya tramitación se encuentra suficientemente avanzada como para que sus determinaciones deban ser consideradas. Además de las anteriores y en el mismo sentido, debe considerarse el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007-2010 aprobado por Decreto 208/2007 de 17 de julio.

A través de ellas, se pretenden encauzar las nuevas demandas surgidas como consecuencia, fundamentalmente, del cambio en los formatos comerciales y del libre mercado. En este sentido, el Plan Andaluz de Orientación Comercial al resumir los principales cambios producidos entre 2003 y 2006, ha hecho expresa referencia al incremento en Andalucía en un 80% de la superficie de venta de Centros Comerciales detallistas, siendo Sevilla una de las tres zonas donde se localiza dicho aumento.

2. La nueva situación económica, que resulta radicalmente distinta a la existente durante la redacción y tramitación del vigente Plan General. Este cambio económico de efecto inmediato y, en cierta manera, imprevisible, ha provocado desequilibrios en el sistema de mercado y en el desarrollo previsto para la ciudad. En este sentido, no se puede olvidar el importante papel que, como instrumento del desarrollo económico, juega el Plan General, una de las herramientas más eficaces con que cuentan los municipios para encauzar adecuadamente las actividades terciarias. A tal efecto, cabe recordar la importancia que tiene la regulación de la implantación de Grandes Superficies Comerciales desde el planeamiento general.
3. El Plan General, aprobado inicialmente en junio de 2004 y definitivamente en julio de 2006, no tuvo oportunidad ni espacio temporal de adaptarse y conocer las circunstancias relatadas en los dos apartados anteriores.

Por tal motivo y frente a la alternativa contemplada del uso de Gran Superficie Comercial como actividad aislada, resulta ahora adecuada su concepción dentro de un marco más amplio y relacionado con otras actividades terciarias, al objeto de propiciar iniciativas tendentes a complementar y favorecer la mezcla de usos pormenorizados del uso global terciario.

Así, se trata de posibilitar nuevos desarrollos de actividades terciarias como lugares de encuentro en los que se ofrezca un amplio abanico de posibilidades, tanto comerciales como de servicios. Se pretende de esta manera, también, la integración con equipamientos, públicos o privados, que puedan cubrir posibles carencias existentes y aportar rasgos innovadores.

**TEXTO VIGENTE:** Artículo 6.5.39. apartado 1

### Artículo 6.5.39. Condiciones de implantación

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y de tamaño que el planeamiento establezca expresamente. Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes con que deban contar cuando proceda, de conformidad con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/07 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

**TEXTO MODIFICADO:** Artículo 6.5.39. apartado 1

### Artículo 6.5.39. Condiciones de implantación

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en los casos en que el planeamiento lo establezca y los siguientes:
  - a) Aquellos suelos calificados como gran superficie comercial por el Plan General que están recogidos en el plano de calificación y usos pormenorizados y que se regirán por el presente artículo y los contenidos en el capítulo XIII. "Condiciones Particulares de la Ordenación de Grandes Superficies Comerciales".
  - b) Mediante Planes Parciales en suelo urbanizable y mediante el instrumento de ordenación pormenorizada correspondiente en áreas o sectores de suelo urbano no consolidado, podrán implantarse grandes superficies comerciales como uso compatible del de Servicios Terciarios cumpliendo las siguientes condiciones:
    - b.1) Sólo podrá considerarse compatible el uso de Gran Superficie comercial del de Servicios Terciarios cuando la edificabilidad prevista para Servicios Terciarios, en la correspondiente ficha de planeamiento, sea superior a 50.000 m<sup>2</sup> de techo.
    - b.2) De la edificabilidad total de Servicios Terciarios, podrá destinarse al uso compatible de Gran Superficie Comercial una cantidad no superior al 49% de dicha edificabilidad total.
    - b.3) El exceso de aprovechamiento que se derive de la aplicación de los coeficientes de homogeneización de uso y tipología establecidos en el artículo 3.2.2. de las Normas Urbanísticas del Plan vigente, será de cesión obligatoria a la administración actuante.
    - b.4) El correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada deberá ir acompañado del oportuno estudio de tráfico e infraestructuras, a los efectos de justificar la viabilidad de la implantación del uso de Gran Superficie Comercial.
  - c) Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes con que deban contar cuando proceda, de conformidad con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/07 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y la Ley 1/96 de 10 de enero modificada por Ley 6/02 de 16 de diciembre sobre el Comercio Interior de Andalucía y cualquier otra que resultare de aplicación.