

ADMINISTRACIÓN LOCAL

4614/14

AYUNTAMIENTO DE VERA

EDICTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

«Artículo 71.- USOS TERCIARIOS

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), (artículo 2.3 del TRLCIA), relativo al ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa.
- Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.
- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

Artículo 72.- USOS ESPECÍFICOS Y CARACTERÍSTICAS DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

Según la tipología, entidad o morfología organizativa de la actividad comercial, se diferencian las siguientes clases o usos específicos:

• **Actividad comercial minorista** (Artículo 3 del TRLCIA)

La actividad comercial de carácter minorista es el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

No tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

- a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.
- b) La venta directa por personas agricultoras y ganaderas de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.
- c) La venta realizada por las personas artesanas de sus productos en su propio taller.

• **Actividad comercial mayorista** (Artículo 4 del TRLCIA)

La actividad comercial de carácter mayorista es el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- b) Empresarios o empresarias industriales o personas artesanas para su transformación.

• **Establecimientos comerciales** (Artículo 21 del TRLCIA)

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

3. Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

4. Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

5. Exclusivamente las grandes superficies minoristas estarán sometidas al procedimiento de autorización previsto en el TRLCIA.

Artículo 73.- USO PORMENORIZADO O ESPECÍFICO DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA

En el planeamiento general vigente para el T.M. de Vera (Almería) se prevé expresamente, en virtud del presente artículo, la calificación, mediante el planeamiento de desarrollo, de parcelas de uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista. (Artículo 22 del TRLCIA)

1) DEFINICIÓN DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de Oportunidades definidas en el artículo 78.bis, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

3. A los efectos de la aplicación del TRLCIA, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial

2) DEFINICIÓN DE SUPERFICIE ÚTIL PARA LA EXPOSICIÓN Y VENTA AL PÚBLICO

La Superficie útil para la exposición y venta al público se define como sigue: (Artículo 23 del TRLCIA)

1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 del TRLCIA

3) OTRAS DEFINICIONES (Artículo 24 del TRLCIA)

1. Implantación de grandes superficies minoristas: Proceso que engloba tanto su planificación como su instalación.

2. Localización de grandes superficies minoristas: Determinaciones relativas a su ubicación que pueda establecer el Plan de Establecimientos Comerciales o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

3. Emplazamiento de grandes superficies minoristas: Determinaciones relativas a su ubicación que pueda establecer el planeamiento urbanístico.

4. Instalación de grandes superficies minoristas: Proceso de construcción de las mismas.

5. Espacio comercial: Zona de la trama urbana donde se produce una concentración de comercio minorista que contribuye a la centralidad de la ciudad, compuesto mayoritaria o exclusivamente por pequeños comercios.

6. Ámbitos aptos: Espacios de naturaleza territorial, identificados en el Plan de Establecimientos Comerciales, que tienen por finalidad servir de referencia al planeamiento urbanístico para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas mediante la calificación de suelo de uso pormenorizado de gran superficie minorista.

4) USOS COMPLEMENTARIOS, INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS RESPECTO UNA GRAN SUPERFICIE MINORISTA (Artículo 22 del TRLCIA)

Respecto a una Gran Superficie Minorista, los siguientes usos serán:

- Complementarios con una Gran Superficie Minorista, el resto de establecimientos comerciales incluidos en el uso Terciario, el uso Hotelero y el uso de Oficinas.

- Compatibles con una Gran Superficie Minorista, los usos Dotacionales, Espacios Libres y Aparcamientos

- Incompatibles o Prohibidos con una Gran Superficie Minorista, los usos

Residenciales o usos Industriales

5) REQUISITOS PARA LA INSTALACIÓN DE UNA GRAN SUPERFICIE MINORISTA**A) CRITERIOS TERRITORIALES**

a) La cohesión y el equilibrio territorial mediante el fomento de la centralidad a través de la definición de espacios estratégicos para la ubicación de una oferta supramunicipal, localizados en los municipios que componen la zona, en función de los niveles de jerarquía establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

b) La ciudad compacta, a través de la preferencia por los sectores limítrofes o contiguos a áreas urbanas, capaces de articular territorios fragmentados y de contribuir en todo caso a consolidar un espacio urbano compacto y diversificado, evitando soluciones aisladas de implantación que conlleven efectos expansivos no deseados.

c) La cercanía y el fácil acceso de la oferta comercial para las personas consumidoras.

d) La previsión de la capacidad de la red viaria, urbana e interurbana, y de las redes generales de servicio necesarias, para soportar los flujos de tráfico que genere la nueva implantación.

e) La conexión con redes de transporte público, en especial las de gran capacidad.

f) La preferencia por la ampliación de las instalaciones comerciales existentes, frente a la instalación de establecimientos aislados.

g) Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán definir como deberes de la urbanización para la implantación de una gran superficie minorista, los previstos en el capítulo II del título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

h) En ningún caso podrá planificarse o autorizarse la implantación de grandes superficies minoristas en suelo clasificado como no urbanizable.

B) ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN.

1. El planeamiento comercial, territorial o urbanístico que prevea o permita la implantación de grandes superficies minoristas, deberá utilizar los conceptos y definiciones de este texto refundido sobre establecimiento comercial, grandes superficies minoristas, superficie útil para la exposición y venta al público y espacios comerciales.

2. El planeamiento comercial, de acuerdo con el alcance de sus determinaciones, deberá incorporar a su contenido, información de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local, el derecho de las personas consumidoras y el análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes.

3. Igualmente, el planeamiento urbanístico, cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones.

4. La planificación, en los supuestos anteriores, deberá contener entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con los criterios previstos en este texto refundido".

Contra el presente Acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Vera, a 25 de junio de 2014.

EL ALCALDE – PRESIDENTE, José Carmelo Jorge Blanco.