

**B. DERECHO
MERCANTIL**

**SUPERFICIE COMERCIAL.
APERTURA**

**Núm.
127/2004**

Patricia ORTIZ SEIJAS
Licenciada en Derecho

• **ENUNCIADO:**

Luis, promotor de un sector clasificado como suelo no urbanizable en un término municipal de Valencia, va a solicitar del Ayuntamiento la Licencia Municipal correspondiente para proceder a la implantación de una Gran Superficie Comercial, de más de 1.000 metros de superficie dedicada a venta. En el Ayuntamiento le indican que para poder obtener la citada Licencia es necesaria la obtención preceptiva de la correspondiente autorización expedida por la Comunidad Autónoma para la apertura futura de la gran superficie. Ante el absoluto desconocimiento de esta autorización autonómica, Luis acude a un despacho de abogados para que le asesoren sobre los trámites a seguir para continuar con el proyecto y proceder a la apertura de la gran superficie comercial.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Legislación aplicable.
2. Definición de Grandes Superficies Comerciales.
3. Autorización de apertura.
4. Declaración de interés comunitario.
5. Documentación requerida.
6. Resolución del expediente de autorización.

• **SOLUCIÓN:**

1. El artículo 6.º de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, dispone que la apertura de grandes establecimientos comerciales estará sujeta a una Licencia específica cuyo otorgamiento corresponde a la Administración Autonómica.

El otorgamiento o denegación de licencia se acordará ponderando especialmente la existencia o no de un equipamiento comercial adecuado en la zona afectada por el nuevo emplazamiento y los efectos que éste pudiera ejercer sobre la estructura comercial.

Las diversas Comunidades Autónomas han procedido a establecer su propia normativa, y, en concreto, y para el caso que nos ocupa, la Comunidad Valenciana ha dictado la siguiente normativa:

- Ley de 29 de diciembre de 1986, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales (art. 17).
- Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.
- Ley de 5 de junio de 1992, sobre Suelo No Urbanizable (art. 16).

2. Establece el artículo 2.º del citado Decreto sobre autorización administrativa:

«1. A los efectos de lo establecido en el presente Decreto, se consideran Grandes Superficies de venta al detalle los establecimientos individuales o colectivos donde se practique la actividad comercial de carácter minorista, que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 1.000 metros cuadrados o, en municipios con población de derecho inferior a 40.000 habitantes, los que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 600 metros cuadrados.

2. Se entiende por establecimientos de carácter colectivo aquellos integrados por un conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente, o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente.

La apertura, modificación o ampliación de grandes superficies de venta al detalle que estén incluidas en establecimientos colectivos quedan sujetas igualmente a la obligación de obtener autorización de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, aunque el establecimiento colectivo haya obtenido, a instancias de su promotor, autorización como gran superficie.

3. Se entiende por superficie dedicada a la venta de establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.»

3. Conforme al artículo 1.º del referido Decreto y al artículo 17 de la Ley de Ordenación del Comercio, para la apertura, modificación o ampliación de grandes superficies comerciales de venta al detalle, se requerirá autorización de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo.

Para la concesión por los Ayuntamientos de la Licencia Municipal de los establecimientos comerciales clasificados como gran superficie de venta al detalle, será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización antes indicada.

Para la tramitación de la autorización de apertura, deberán distinguirse los siguientes supuestos:

- Autorización de una gran superficie proyectada sobre suelo no urbanizable (art. 3.º del Decreto).
- Autorización de una gran superficie determinada en los instrumentos de planeamiento urbanístico (art. 4.º 2 del Decreto).
- Autorización de gran superficie no encuadrable en los dos supuestos anteriormente contemplados (art. 5.º del Decreto).

La obtención de la correspondiente autorización para el centro comercial que tiene previsto construir Luis se encuadra dentro del primero de los supuestos comentados, y para ello la normativa prevé lo siguiente:

«Cuando se trate de una Gran Superficie de venta al detalle proyectada sobre suelo clasificado como no urbanizable, la autorización a que hace referencia el artículo 1.º se tramitará conjuntamente con la solicitud de declaración de interés comunitario prevista en la Ley de la Generalidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable.

El solicitante aportará, con la solicitud de declaración de interés comunitario ante la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, la documentación que se señala en el artículo 5.º. Recibida la citada documentación, será remitida a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, que informará con carácter preceptivo el expediente de declaración de interés comunitario.»

4. La declaración de interés comunitario a tramitar junto a la autorización para implantar una gran superficie en suelo no urbanizable obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de aprovechamiento urbanístico y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

Esta declaración se adoptará, previo informe municipal favorable, ponderando las circunstancias siguientes:

- Características de las actividades a realizar y de las construcciones necesarias para las mismas y su incidencia sobre la ordenación territorial adecuada y el destino y el carácter generales del suelo no urbanizable común del municipio que resulte afectado.
- Incidencia de las referidas actividades por su ubicación prevista, considerando especialmente su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- Oportunidad y conveniencia de las actividades desde el punto de vista del desarrollo económico-social, autonómico y general.
- Evaluación del impacto en el medio físico y en la utilización de los recursos naturales, el paisaje y los espacios clasificados de suelo no urbanizable protegido.

5. En el supuesto que nos ocupa (autorización de superficie de venta al detalle proyectado sobre suelo clasificado como no urbanizable), el promotor de la actuación deberá aportar, además de la preceptiva de carácter urbanístico, la siguiente documentación:

- Tipo de establecimiento que se desea implantar, con indicación de la superficie edificada total y de venta proyectada, y de los productos que se pretenden comercializar.
- En caso de que afecte al suelo no urbanizable, la categoría de los terrenos sobre los que pretende asentarse la instalación, definida conforme a la Ley sobre Suelo No Urbanizable.
- Inversión y plazos previstos para su ejecución.
- Ejecución económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- En caso de iniciativa particular, número de puestos de trabajo de creación directa previstos.
- Estudio de mercado en el que se fundamente la viabilidad y necesidad del proyecto, así como su dimensionado y características. El estudio deberá hacer referencia, al menos, a la definición de la zona de influencia del área comercial y sus características socio económicas, al equipamiento comercial afectado y características del mismo, a los hábitos de compra, al gasto comercializable total del área de la cuota de participación prevista del equipamiento proyectado. Igualmente deberán especificarse las fuentes de información utilizadas para su realización.
- Determinación y evaluación del impacto económico, social y especial del proyecto. El promotor podrá aportar un plan de acciones por el que se comprometa a la realización de un conjunto de medidas para paliar al máximo los posibles efectos derivados de su implantación.

Para la emisión de los informes sobre el planeamiento y para la resolución de los expedientes de autorización, se valorarán entre otros extremos el número de habitantes y la incidencia sobre la actividad comercial del municipio, así como la naturaleza de los productos ofrecidos, a través de la consideración de los aspectos siguientes:

- En relación con la localización del equipamiento comercial, si existe una correlación suficiente entre, de una parte, el tamaño y el tipo de punto de venta, y, de otra, el territorio en el cual se implanta, atendiendo al peso demográfico de su área de influencia; y si la implantación proyectada está concebida para promover un equilibrio funcional entre la periferia y los centros comerciales existentes.

- En relación con los consumidores y usuarios se tendrán en cuenta los efectos sobre los hábitos de consumo y las necesidades de compra; el análisis comparativo entre la oferta y la demanda; la accesibilidad del establecimiento, así como la dotación de plazas de aparcamiento y la incidencia en el tráfico rodado; y la influencia sobre los niveles de precio y de prestación de servicios.

- En relación con el empleo se tendrá en cuenta la contribución al mantenimiento, o a la expansión del nivel de ocupación de la zona; la estabilidad de los puestos de trabajo ofrecidos y características; y la contribución a la mejora de la cualificación profesional y a la incentivación de la utilización de las nuevas tecnologías.

6. La Dirección General de Comercio elevará la propuesta de resolución al Consejero de Industria, Comercio y Turismo. La resolución contendrá las condiciones y demás obligaciones que afecten al desarrollo del proyecto.

Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud en la forma y requisitos señalados anteriormente, si no hubiera recaído resolución expresa, se entenderá concedida la autorización, excepto en el supuesto de que la implantación se proyecte sobre suelo no urbanizable, en cuyo caso, el expediente de autorización se paralizará en el momento inmediatamente anterior a la elaboración de la propuesta de resolución, hasta que se dicte resolución sobre la declaración de interés comunitario.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley 8/1986 (Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales).**
- **Ley 4/1992 (Suelo No Urbanizable).**
- **Decreto 256/1994 (Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle).**