

INFORME COMERCIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO ACERCA DE LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE UMBRETE EN EL ÁMBITO DEL "PARQUE EMPRESARIAL DEL ALJARAFE", SEVILLA.



1.- CUADRO INFORMATIVO.

Nº EXPEDIENTE	URB 007/16/SE
FECHA APROBACIÓN INICIAL	30 de julio de 2015.
ENTRADA COMISIÓN PROVINCIAL DE COORDINACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA	11 de abril de 2016
ENTRADA DG COMERCIO	19 de abril de 2016
NATURALEZA DEL INSTRUMENTO	Planeamiento general: Aprobación Inicial de la Modificación del Planeamiento General de Umbrete en el ámbito del Parque Empresarial del Aljarafe, Sevilla.
PLAN DE ORDENACIÓN SUBREGIONAL	Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla.
ASPECTOS COMERCIALES	Uso terciario complementario.
NATURALEZA DEL INFORME	Preceptivo y no vinculante.
SENTIDO	Favorable condicionado.
FINALIZACIÓN DE PLAZO	11 de julio de 2016

2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

A) El **Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA)**, modificado por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y por el **Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre**, que establece el régimen jurídico para la emisión del informe comercial

En primer lugar y respecto del ámbito del informe que nos ocupa, el artículo 33 del TRLCIA precisa que se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento urbanístico general y las innovaciones de los mismos que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

En el artículo 33.2 del TRLCIA establece que *“igualmente, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de grandes superficies minoristas.*

3. Este informe tendrá carácter preceptivo y no vinculante”.

En segundo lugar y conforme al artículo 35, la petición de informe comercial deberá presentarse tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento a través de las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística cuando se trate de instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, o directamente en los demás casos.

Cuando se tramite a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística seguirá el procedimiento y plazos establecidos en la Disposición adicional primera de Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En otro caso, se atenderá a lo establecido en el artículo 35.2 y 3, según el cual la *“Consejería competente en materia de comercio interior deberá emitir el informe solicitado respecto al planeamiento general en el plazo máximo de tres meses. Cuando se trate de planeamiento de desarrollo el plazo será de un mes a contar desde la entrada de la solicitud con la documentación completa en el registro del órgano competente para su emisión. 3. De no emitirse el informe solicitado en el plazo indicado en el apartado anterior, éste se entenderá con carácter favorable”.*

B) El **Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía** a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación, dispone en su artículo 52, relativo a la actividad comercial, que el planeamiento urbanístico establecerá la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales de acuerdo con los criterios de la legislación y la planificación comercial y del Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional correspondiente, en su caso, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad urbana, la integración urbana y paisajística y el mantenimiento de las formas de comercio tradicional presentes en la ciudad, considerará específicamente la regulación espacial del pequeño y mediano comercio de las áreas urbanas, favoreciendo su desarrollo como elemento básico del modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.

3.- TRAMITACIÓN.

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de julio de 2016 se aprueba inicialmente el documento de la Modificación del Planeamiento General de Umbrete en el ámbito del Parque Empresarial Aljarafe.

Este informe se emite a solicitud del Ayuntamiento de Umbrete con fecha de registro de entrada en la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Sevilla del 11 de abril de 2016, y se incardina en el procedimiento de formulación y aprobación de dicho instrumento de ordenación urbanística, conforme al artículo 35 del TRLCIA.

4.- ANÁLISIS DESCRIPTIVO.

1º.- Objeto.

Con el documento presentado se pretende la modificación de la sectorización del área de reparto denominada AR "La Cortijada", consistente en la unión de los tres sectores establecidos inicialmente por el documento "Modificación del Planeamiento General para la creación del Parque Empresarial del Aljarafe", con el fin de simplificar la gestión y redacción del planeamiento de desarrollo y clarificar el contenido del documento anterior.

2º.- Memoria.

La Memoria Justificativa establece que, atendiendo a los fines de la Modificación se ha procedido a la corrección de las discrepancias en cuanto al carácter del uso Terciario, aclarándose que corresponde a un uso complementario.

En este sentido se modifica el artículo 14 de la Modificación del Planeamiento General en el que *"se entiende por uso complementario aquel uso que se desarrolla en un sector en cohabitación con el uso global del citado ámbito, pero con una menor intensidad de uso"*. En el apartado 2. cita los usos complementarios que tienen cabida en el ámbito de la misma, incorporando el Terciario.

El artículo 20 señala que tienen cabida en el sector delimitado los usos complementarios: Terciario, Equipamiento comunitario, y Servicios de infraestructuras y transporte.

3º.- Normas Urbanísticas.

El artículo 15 de las Normas Urbanísticas de la Modificación establece que se entiende por uso prohibido aquel uso que no puede desarrollarse en un sector puesto que imposibilita la consecución de los objetivos de la propuesta de modificación.

Así mismo, en el artículo 35 de las Normas Urbanísticas, en cuanto a las condiciones de uso e implantación de actividades, establece que queda prohibido el uso residencial en el AR "La Cortijada". Citando a continuación al artículo 15 puesto que la exclusión de un uso global implica la de todos y cada uno de los usos pormenorizados.

4.º.- Ficha Urbanística.

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES AR – LA CORTIJADA				
Área de reparto	Denominación	AR – "La Cortijada" SECRETARIA		
	Superficie (m ²)	681.584'51 m ²		
Clasificación		Urbanizable		
Categoría		Sectorizado		
Uso global	Característico	Industrial		
	Complementario	Terciario, Equipamiento Comunitario y Servicios de Infraestructuras y Transporte		
Sectorización	Denominación	Sector único: SUS – I "La Cortijada "		
	Superficie Sector (m ²)	681.584,51 m ²		
superficies	Uso Industrial	644.569,89 m ²		
	Sistemas generales incluidos	SG-V "La Cortijada"	SG-IN "La Cortijada"	SG-EL "La Cortijada"
		6.214'33 m ²	1.500'00 m ²	29.300'29 m ²
Edificabilidad (m ² /m ²)		0'60		
Techo máximo (m ²)	Uso industrial (lucrativo) 386.741'93 m ²		SG-IN (no lucrativo) 900 m ²	
	Total AR "La cortijada" 387.641'93 m ² .t			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (u.a.) Coef. Ponderación uso : 1,00 Coef. Ponderación localización : 1,00	SUS-I	SG-V	SG-IN	SG-EL
	386.741,93	0,00	0,00	0,00
	Total Aprov. Objetivo del A. Reparto: 386.741'93m ²			
Aprovechamiento medio, AM (u. a./m ² s)		0'56741596137		
Aprov. Objetivo equivalente, (u. a.)	SUS-I	SG-V	SG-IN	SG-EL
	365.739,25	3.526,11	851,12	16.625,45
Diferencias AO – AU (u. a.)	21.002,68	-3.526,11	-851,12	-16.625,45
	TOTAL DIFERENCIAS 0,00			
Aprovechamiento subjetivo, AS (u. a.)	329.165,33	3.173,50	766,01	14.962,91
	TOTAL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 348.067,75			
Cesión 10% Ayuntamiento (u. a.)	36.573,92	352,61	85,11	1.662,54
	TOTAL CESION 10%			38.674,18
Elementos estructurantes	Localización de los viales estructurantes de acceso al Parque Empresarial Conexión con el viario estructurante propuesto por el POI Ubicación preferente de los sistemas locales de equipamiento Ubicación de los sistemas locales de espacios libres Ubicación de dos paradas para transporte público			

5.- VALORACIÓN SEGÚN EL TRLCIA.

El artículo 36 del TRLCIA establece el contenido del informe comercial, que versará sobre la adecuación o no del instrumento del planeamiento urbanístico a los criterios que referidos a la actividad comercial se establecen en esta Ley y, en su caso, en el Plan de Establecimientos Comerciales y específicamente versará sobre:

"a) La adecuación a los criterios de los artículos 25, 31, 32 y 34.

- b) *El empleo de los conceptos comerciales.*
- c) *La estrategia para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas.*
- d) *El plan de movilidad urbana."*

a) La adecuación a los criterios de los artículos 25, 31, 32 y 34.

▪ **Criterios territoriales para la implantación de grandes superficies minoristas.**

El artículo 34 del TRLCIA, introducido por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, establece una serie de criterios, con carácter orientativo, para la localización de las grandes superficies minoristas, atendiendo a la articulación territorial y el acceso igualitario a los bienes y servicios. Estos criterios son los siguientes:

a) *Núcleos principales de los municipios que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía identifica como ciudad principal o ciudad media.*

b) *Núcleos principales de los municipios con relevancia territorial con más de 5.000 habitantes.*

c) *Núcleos principales o secundarios con población superior a 20.000 habitantes.*

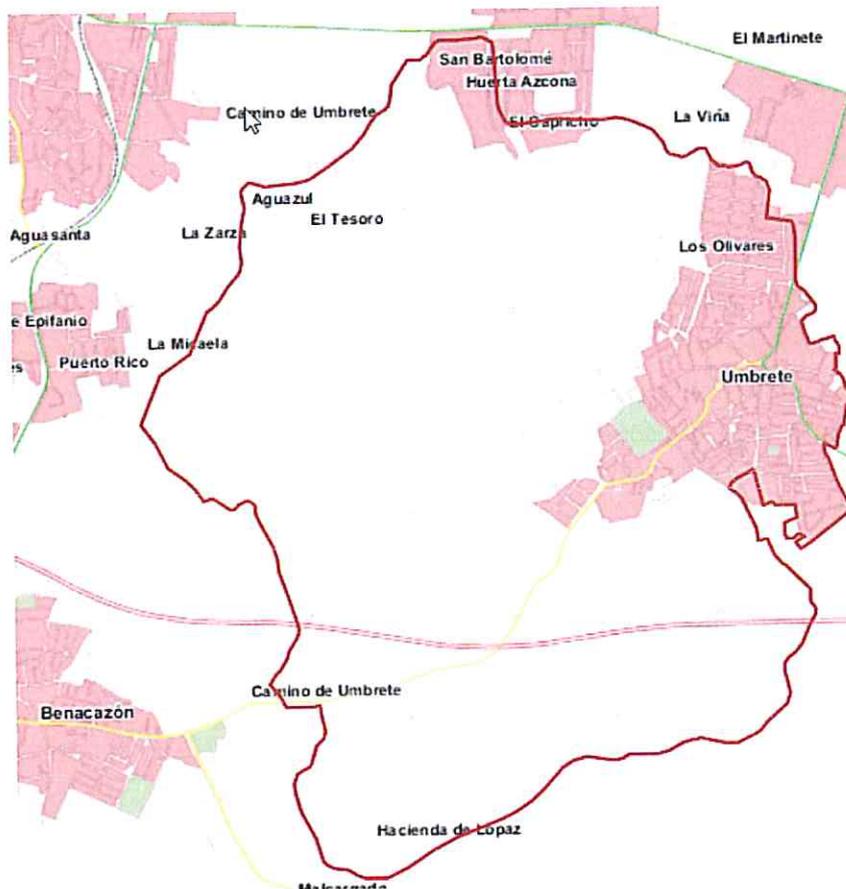
d) *Núcleos de población identificados en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para la localización preferente de equipamientos y dotaciones supramunicipales o en aquellos suelos estratégicos para actividades económicas que contemplen la implantación de grandes superficies minoristas como uso compatible.*

El artículo 34.2 establece que, en el caso de permitirse "la implantación de una gran superficie minorista en un núcleo de población diferente a los señalados en el apartado anterior deberá quedar suficientemente justificada en el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que la autorice, en razón al ámbito funcional y a las condiciones de accesibilidad territorial de dicho núcleo".

Así mismo, en esta línea debemos recordar que el artículo 21.4 del TRLCIA considera que, "en todo caso, tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista".

1.- Población y distribución espacial.

El núcleo principal del municipio de Umbrete tiene una población de 8.483 habitantes, según datos de 2015 (INE).



2.- Referentes territoriales del POT.

El POT integra al municipio de Umbrete en la unidad territorial del Centro Regional de Sevilla y dentro de la jerarquía del sistema de ciudades tiene la posición de asentamiento cabecera municipal.

3.- Calificación del Decreto 150/2003.

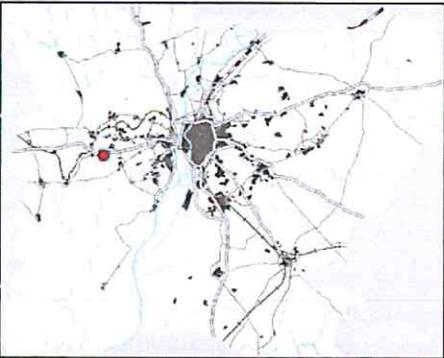
Este municipio tiene la calificación de municipio con relevancia territorial, conforme al Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a los efectos de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.- Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Se encuadra en el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla que se aprueba por el Decreto 267/2009, de 9 de junio, en el que se establece un área de oportunidad destinada a la actividad empresarial en este sector.

Según la ficha del Área de Oportunidad E23 Parque Empresarial del Aljarafe del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, *"el planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que de respuesta especialmente a la implantación de usos tecnológicos y empresariales, excluyendo las grandes superficies comerciales"*.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD		
IDENTIFICACIÓN	E23 Parque Empresarial del Aljarafe	
MUNICIPIO	Umbrete	
SUPERFICIE	69 hectáreas	
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2000. Suelo no urbanizable	
TIPO DE ÁREA	Empresarial	
JUSTIFICACIÓN		
<p>Corregir los desequilibrios provocados en el Aljarafe por el excesivo predominio de los usos residenciales requiere incrementar la oferta de suelo ligado a usos productivos. El desarrollo del Área de Oportunidad del Parque Empresarial del Aljarafe supondrá una mejora sustancial de esta oferta, así como una recalificación de la misma en un ámbito estratégico por sus condiciones de accesibilidad desde la A-49.</p>		
CRITERIOS DE ACTUACIÓN		
<ul style="list-style-type: none"> - El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. - Deberá redactarse un Estudio de Movilidad que analice, entre otras cuestiones, la incidencia de los nuevos suelos productivos sobre la A-49, y establezca las medidas necesarias para dotar de transporte público al Parque Empresarial. - El desarrollo del área de oportunidad quedará condicionado a la resolución del acceso a la misma desde la A-49, de manera que no sea necesaria la travesía de los núcleos urbanos de Umbrete y/o Benacazón; a la prolongación de la plataforma reservada de la A-49 y a la mejora de la conexión de los dos márgenes del citado viario de conexión exterior, a través de la SE-3308. - Preservar e integrar en la ordenación la vía pecuaria localizada en el límite del ámbito. - El planeamiento urbanístico, en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que de respuesta especialmente a la implantación de usos tecnológicos y empresariales, excluyendo las grandes superficies comerciales. 		

5.- Conclusión.

De conformidad con lo expuesto anteriormente y lo establecido en el artículo 34 del TRLCIA, se comprueba que **el núcleo principal del municipio de Umbrete tiene capacidad territorial para acoger una gran superficie minorista, por tener el núcleo principal del municipio más de 5.000 habitantes y la calificación de relevancia territorial.** Sin embargo, conforme con la ficha del área de oportunidad del POTAUS dicha uso pormenorizado no tiene cabida el ámbito del "Parque Empresarial Aljarafe".

▪ **Determinaciones sobre la necesidad de previsión por parte de la planificación urbanística de las grandes superficies minoristas**

El Artículo 31 del TRLCIA establece:

"1. Las grandes superficies minoristas constituyen un elemento integrante de la planificación urbanística, la cual deberá pronunciarse sobre su idoneidad, emplazamiento y protección de su entorno, de conformidad con los criterios establecidos en este texto refundido.

2. Esta planificación deberá realizarse de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos y la salud pública.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística deberá definir el uso pormenorizado de gran superficie minorista, así como establecer expresamente la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos.

4. El planeamiento urbanístico, ya sea general o de desarrollo, preverá el emplazamiento de las grandes superficies minoristas en suelo calificado de uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo instalarse en ninguna otra calificación de suelo.

5. El instrumento de planeamiento urbanístico que prevea de forma pormenorizada el emplazamiento de una gran superficie minorista deberá incorporar un plan de movilidad urbana, referido a dicha implantación, que priorice la accesibilidad peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público."

La propuesta presentada para el documento de Modificación del Planeamiento General de Umbrete prevé la posibilidad de que la ordenación pormenorizada incluya suelos de uso terciario como uso complementario, asignándose por el planeamiento de desarrollo los usos pormenorizados propios del uso global terciario. En este sentido, no se ha excluido por el planeamiento urbanístico, tal como requiere el POT AUS, la implantación de grandes superficies comerciales.

b) El empleo de los conceptos de carácter comercial establecidos en esta Ley.

"El planeamiento comercial, territorial o urbanístico que prevea o permita la implantación de grandes superficies minoristas, deberá utilizar los conceptos y definiciones del decreto legislativo sobre establecimiento comercial, grandes superficies minoristas, superficie útil para la exposición y venta al público y espacios comerciales "(artículo 26 del TRLCIA).

Debemos remarcar la definición que el TRLCIA hace en el artículo 22 de las grandes superficies minoristas, entendiéndolo por tales "todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil de exposición y venta al público superior a 2500 m²."

El documento presentado no incorpora los conceptos de carácter comercial establecidos en el TRLCIA, sobre: "grandes superficies minoristas", "establecimientos comerciales", "espacios comerciales" y "superficie útil para la exposición y venta al público".

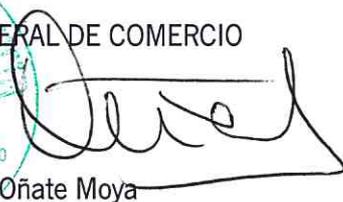
7.- CONCLUSIÓN.

En conclusión, el informe es favorable condicionado a la exclusión expresa de implantar grandes superficies minoristas en el ámbito del "Parque Empresarial Aljarafe", por estar excluidas por el propio POT AUS.

Todo ello sin perjuicio de lo que establezca el pronunciamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo en el ámbito de su competencia.

Sevilla, a 3 de mayo de 2016

LA DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO



Fdo.: Silvia Oñate Moya

