

CLAVES URBANÍSTICAS PARA IMPLANTAR UNA GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

La implantación de una gran superficie comercial, entendiéndola como un establecimiento comercial individual o colectivo con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 m², **requiere el cumplimiento de una serie de requisitos dependiendo de la Comunidad Autónoma** (son quienes tienen la competencia en materia de Comercio) **y del municipio dónde se quiera ubicar**. Los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo. Los de carácter colectivo son los integrados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios compartiendo imagen y elementos o servicios comunes y que han sido proyectados conjuntamente con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente.

Control autonómico y municipal previo

La implantación de un gran establecimiento comercial, entendiéndola por tal la apertura o ampliación del mismo, puede producir importantes efectos con incidencia supramunicipal, para la sostenibilidad del desarrollo urbano, rural y medio ambiental.

Por ello, su implantación siempre ha exigido de un control previo por parte de la Comunidad Autónoma mediante la concesión de la oportuna licencia o autorización comercial. Sin dicha autorización autonómica previa, no se puede conceder ninguna de las licencias municipales que se exigen por parte de la Administración Local (obras, actividad, funcionamiento o apertura y primera ocupación si fuera preciso), en tanto en cuanto estas últimas, deberán respetar las características generales del proyecto y no podrán superar los metros cuadrados autorizados de superficie de venta al público contenidos en la licencia comercial.

No obstante lo anterior, con la transposición de [la Directiva relativa a los servicios en el mercado interior](#), más conocida como **Directiva Bolkestein o Directiva de Servicios**, dicha exigencia autonómica ha ido desapareciendo no sólo en la Ley estatal de comercio minorista, sino en muchas de las legislaciones comerciales autonómicas. Únicamente, puede quedar sometida a una única autorización autonómica, que se concederá por tiempo indefinido, cuando las instalaciones o infraestructuras físicas necesarias para el ejercicio de la actividad sean susceptibles de generar daños sobre el medio ambiente, el entorno urbano y el patrimonio histórico-artístico, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación previa.

Importante: el instrumento de planeamiento urbanístico habilitante

Por otro lado, es importante recordar que, con carácter previo a la solicitud de licencia comercial, si todavía fuera necesaria, la implantación de un gran establecimiento comercial tiene que estar amparada por un instrumento de **planeamiento urbanístico habilitante**. Si el planeamiento urbanístico no lo autoriza o permite, será absolutamente imposible poder implantarlo.

Asimismo, es habitual que dicho instrumento urbanístico requiera del beneplácito medioambiental mediante una evaluación de impacto ambiental, según normativa ambiental y urbanística de cada Comunidad Autónoma.

Por último, y no menos importante, para la implantación de cualquier gran superficie comercial, y con el fin de garantizar la correcta implantación del oportuno proyecto **es necesario tener en cuenta todas las autorizaciones necesarias impuestas por las correspondientes normativas sectoriales, incidiendo de manera especial en la movilidad generada y en la adecuada accesibilidad futura rodada y peatonal así como en su influencia sobre el tráfico preexistente y previsible.**

Isaac Arroyo

Abogado en DJV Abogados