

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

10600 *Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.*

Se hace saber a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la siguiente Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La ordenación territorial del País Vasco tiene por objeto la fijación de criterios y procedimientos indispensables para garantizar la coordinación de las acciones con incidencia en el territorio que desarrollan las diferentes administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias, con el fin, entre otros, de regular los procesos de asentamiento de las diferentes actividades económicas y sociales y asegurar de este modo el necesario equilibrio territorial de interés general, así como la determinación de las condiciones precisas para atraer su implantación en los espacios territoriales idóneos.

A la consecución de dichos objetivos se orienta el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales del País Vasco, aprobado mediante Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, como instrumento de referencia para la intervención, sectorial y urbanística, en operaciones de promoción pública de suelo para actividades económicas de carácter estratégico e interés general, y la definición de pautas para la implantación de grandes establecimientos comerciales. La experiencia acumulada desde su entrada en vigor ha demostrado que es una herramienta útil para la ordenación del suelo destinado a usos comerciales y económicos con criterios de sostenibilidad.

Sin embargo, la anulación judicial de las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales que han impuesto limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales mediante las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2015 ha obligado a la apertura de un período de reflexión con objeto de acomodar su contenido a estas últimas. Lo que en esencia se desprende de dichos pronunciamientos es que, primero, cualesquiera restricciones a la implantación de grandes establecimientos comerciales deben estar suficientemente motivadas en una norma con rango de ley; segundo, la introducción de limitaciones superficiales a su implantación no puede obedecer a razones exclusivamente comerciales y mercantiles, que como tales están proscritas por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior y la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; y, tercero, dichas restricciones deben observar la triple condición de no discriminación, necesidad y proporcionalidad.

En estas circunstancias se hace imprescindible la aprobación de un texto legal, desde la perspectiva de la ordenación del territorio, que, ajustándose a las exigencias derivadas del Derecho europeo y estatal y a la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo, garantice el insoslayable equilibrio territorial de interés general y defina las condiciones y reglas para la implantación de grandes establecimientos comerciales.

II

La presente ley toma como punto de partida la citada Directiva de Servicios 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior y la jurisprudencia recaída al respecto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, expresada en sentencias como las de 24 de marzo de 2011 (Comisión c. España) y 30 de enero de 2018 (Amersfoort y Appingedam). De ella se desprenden reglas claras.

En primer lugar, el establecimiento de limitaciones sobre el emplazamiento y el tamaño de los grandes establecimientos comerciales son admisibles siempre que se invoquen razones imperiosas de interés general y se acompañen del análisis de su oportunidad y proporcionalidad, así como de datos que las corroboren.

En segundo lugar, la introducción de medidas preventivas es adecuada per se para el logro de los objetivos de protección del medio ambiente y la ordenación del territorio.

En tercer lugar, la integración en el entorno urbano, los efectos sobre el uso de la red viaria y del transporte público y la variedad de la oferta disponible constituyen criterios lícitos, adecuados y proporcionados a los fines de la ordenación del territorio, la tutela del medio ambiente y la protección de las personas consumidoras.

En cuarto lugar, la preservación de la habitabilidad del centro urbano, evitando su vaciamiento, no entraña supeditar el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio a la acreditación de una necesidad económica o de una demanda en el mercado, a la evaluación de los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a una apreciación de su ajuste a los objetivos de programación económica establecidos por las autoridades competentes.

En quinto lugar, el sometimiento del acceso a una actividad de servicios o su ejercicio al respeto de un límite cuantitativo o territorial es conforme a la Directiva 2006/123/CE, siempre que cumpla las condiciones contempladas en su artículo 15.3, esto es, que no sea discriminatorio y que, a la inversa, sea necesario justificándose en una razón imperiosa de interés general y proporcionado, sin ir más allá de lo preciso a tal fin y no pudiendo ser sustituido por otra medida menos restrictiva que permita alcanzar idéntico resultado.

En sexto lugar, la protección del entorno urbano salvaguardando la habitabilidad del centro de las ciudades y previniendo la existencia de locales desocupados en interés de una buena ordenación territorial dota de justificación objetiva a la interdicción de la implantación de ciertas actividades comerciales en una concreta zona geográfica ubicada fuera de ellos, de forma que representa una razón imperiosa de interés general legitimadora.

En séptimo y último lugar, la protección del entorno urbano legitima el diferente tratamiento de la implantación de una actividad comercial de mercancía voluminosa y compra esporádica, dirigiéndola preferentemente a la periferia de los núcleos urbanos, con respecto a la de la actividad comercial más tradicional y frecuente, de implantación preferente en los núcleos de población.

III

Sobre esta base, la presente ley establece un marco jurídico general para la implantación y eventual ampliación de los grandes establecimientos comerciales en el territorio del País Vasco. Dicho marco jurídico descansa sobre cuatro pilares: por un lado, la libertad de empresa constitucionalmente garantizada; por otro lado, la libertad de establecimiento consagrada por el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, que no consiente más limitaciones cuantitativas o territoriales que las que se basen en razones imperiosas de interés general; adicionalmente, el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible contemplado tanto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, como en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y por último, el principio de coordinación interadministrativa.

Estos cuatro principios generales orientan e informan la ordenación de la implantación de los grandes establecimientos comerciales en aras de la consecución del equilibrio territorial de interés general que constituye la finalidad última de la política de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

IV

Los principios generales antedichos se encaminan al logro de nueve objetivos, que tienen su fundamento último en distintas razones imperiosas de interés general explicitadas en la Directiva 2006/123/CE: la ocupación sostenible y la preservación de los valores del suelo, incluidos los de carácter logístico; el fortalecimiento de un modelo de ciudad compacta en consonancia con la legislación, estatal y autonómica, en materia de ordenación del territorio y urbanismo; el estímulo y el fomento de la regeneración y la recalificación de las áreas centrales de los núcleos urbanos, así como su dinamización económica y social; el fomento de la existencia de una diversidad de ofertas y usos comerciales adaptados a las necesidades de la población, el estímulo de la movilidad sostenible; la limitación necesaria de la futura expansión de las infraestructuras de comunicación en un territorio de dimensiones reducidas como el País Vasco; el impulso de un medio urbano dotado de los indispensables servicios de proximidad, incluidos los comerciales, dinámico, equilibrado y activo, que prevenga la desocupación estructural de locales comerciales en el centro de las ciudades y garantice la accesibilidad a las redes de servicios comerciales por una población con necesidades diversas en razón de su creciente envejecimiento; la tutela del patrimonio histórico y artístico, en especial de los centros urbanos; y la protección del paisaje, rural y urbano, así como del patrimonio cultural y natural, y el fomento de la biodiversidad urbana. Todos estos objetivos están vinculados, de forma directa e indirecta, a razones imperiosas de interés general tales como la protección del entorno urbano y del medio ambiente, la conservación del patrimonio histórico y artístico, la protección de las personas consumidoras y la salud pública.

La ley persigue de este modo la creación de unos espacios urbanos de más densidad, dotados de una mayor intensidad urbana, en los que coexistan armoniosamente una diversidad de usos, incluidos los comerciales, que por su proximidad faciliten los desplazamientos, peatonales y análogos, así como la optimización del uso de las infraestructuras de comunicación existentes, el impulso de la densificación de aquellos ámbitos y sectores que cuenten con una buena conexión con las redes de transporte colectivo en aras de una movilidad sostenible y la regeneración y recalificación de sus áreas centrales.

V

Del análisis estadístico realizado sobre implantación de los grandes establecimientos comerciales en estos últimos quince años –entendiendo por los mismos, según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente hasta el momento, aquellos mayores de 700 metros cuadrados– se ha detectado una triple tipología, que ha mostrado evoluciones distintas. Por un lado, el comercio urbano tradicional, integrado en las áreas residenciales, en general de formato pequeño y mediano, ha sufrido una evolución recesiva en el periodo analizado.

Ello contrasta con la evolución positiva que ha mostrado otro tipo de actividad comercial de tamaño medio que se ha implantado fuertemente en las zonas de actividad económica, polígonos industriales, sustituyendo así la anterior actividad de uso productivo por el comercial; en particular, el de comercio menos cotidiano. Se observa también un retorno de este tipo de establecimientos de tamaño medio al entorno urbano y a las zonas residenciales, en correspondencia con dinámicas de revitalización urbana y comercial.

Finalmente, los grandes establecimientos comerciales de mayor tamaño, de localización periférica a los núcleos de población, que desarrollan su actividad sirviéndose de los principales núcleos de comunicación, han crecido ligeramente durante el periodo de tiempo analizado, entre otras razones, por los efectos limitativos del Plan Territorial Sectorial.

Se hace preciso entonces contrastar la realidad de la evolución de estos grandes establecimientos comerciales con las nuevas iniciativas y criterios que se plantean desde la ordenación urbana y territorial asociadas a los principios de interés general como la promoción del desarrollo sostenible, la cohesión territorial, la consecución de tejidos urbanos densos y complejos en aras a la regeneración y la revitalización urbana, la movilidad sostenible y la protección de las personas consumidoras disponiendo la preferencia de localización próxima entre la actividad residencial y la comercial, la protección del entorno urbano, entre otros.

Semejantes razones imperiosas de interés general sirven de fundamento para dos fines: uno, la definición de los grandes establecimientos comerciales mediante la utilización de una escala basada en la clasificación de los municipios del País Vasco en tres categorías (A, B y C) establecida por la planificación territorial, en combinación con un criterio poblacional para el logro del ajuste más adecuado; y dos, la determinación de las condiciones de implantación de los grandes establecimientos comerciales con preferencia en las zonas urbanas residenciales, en línea con lo que viene sucediendo. Se persigue así la revitalización del comercio urbano, limitando su localización periférica o exterior a los núcleos de población y revirtiendo el actual proceso de reconversión de antiguos pabellones industriales con nueva actividad comercial; y ello con el último objeto de coherencia con la lógica de la zonificación urbanística previa que exigiría la preservación de la actividad productiva y que, en último término, legitima la localización externa en este tipo de polígonos. La excepción estriba en la tipología de comercio de mercancía voluminosa y de compra esporádica, denominado en esta ley como comercio singular, que el principio de proporcionalidad justifica que sea localizado en el exterior de los núcleos de población –por ejemplo, por exigencias de carga y descarga, compra esporádica, etc.–.

La ley impone la implantación de los grandes establecimientos comerciales en la trama urbana residencial delimitada por la ordenación estructural del planeamiento urbanístico y, de forma excepcional y debidamente justificada, en suelos urbanos continuos y colindantes con otros ámbitos de ordenación integrados en la malla urbana, aunque tengan un uso característico diferente del residencial, siempre que sean observadas cuatro condiciones cumulativas: la colindancia entre los suelos urbanos incorporados a la trama urbana residencial debe comportar como mínimo un 20 % del perímetro del ámbito de ordenación incorporado, dicha incorporación no ha de sobrepasar ni el 10 % de la superficie de suelo en la trama urbana residencial, ni las edificabilidades urbanísticas máximas establecidas en función de la clasificación de los municipios (30.000 m²t tratándose de los municipios de máxima centralidad), y debe contar con informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. La ley ofrece así distintas alternativas que definen un marco flexible para la ubicación de los grandes establecimientos comerciales dentro del respeto a sus objetivos generales.

VI

La ley es plenamente respetuosa con la garantía institucional de la autonomía local, motivo por el que deja claro que compete al planeamiento urbanístico la fijación de los requisitos en materia de emplazamiento, dimensiones, etc., para la implantación o ampliación de los grandes establecimientos comerciales. De este modo, la ley habilita la posible consideración de otros criterios por el planeamiento urbanístico, en el marco del interés general.

Sin embargo, la concurrencia de intereses supramunicipales impone el establecimiento de ciertas condiciones que salvaguarden los objetivos generales de la

ley. Por tales motivos, la ley admite de manera excepcional la implantación de grandes establecimientos comerciales fuera de la trama urbana residencial en nuevas unidades territoriales delimitadas a tal fin por los instrumentos de ordenación territorial, cuando no superen las edificabilidades urbanísticas máximas predeterminadas en la misma (30.000 m² en los casos de municipios de máxima centralidad) y dichas unidades territoriales delimitadas no impliquen la determinación de ámbitos de ordenación de uso característico comercial de gran formato a tal fin.

De forma adicional, la ley prohíbe la proyección y la ejecución de nuevas redes en el sistema general viario y de comunicaciones, así como su mejora o complementación, y la saturación o afectación al aumento de su capacidad de servicio ejecutada durante los cinco años anteriores, exigiéndose a tal fin el informe favorable de la administración titular de la carretera afectada.

Asimismo, la ley prescribe la implantación preferente de los grandes establecimientos comerciales de carácter singular en ámbitos de suelo urbano con uso principal de actividades económicas, hasta el límite del 30 % de su edificabilidad urbanística.

Por lo demás, la ley contempla la posibilidad de la ampliación de los grandes establecimientos comerciales, siempre que sean observados varios requisitos, formales y materiales, dirigidos a garantizar la observancia de sus objetivos generales.

Además, la ley posibilita el desarrollo o establecimiento de criterios de ordenación de los grandes establecimientos comerciales de carácter complementario a través de la ordenación territorial y urbanística, dentro del respeto a la triple exigencia de no discriminación, necesidad y proporcionalidad.

Además, se admite la implantación de establecimientos comerciales de carácter minorista, distintos de los de carácter singular, en polígonos de actividad económica, terciario o industrial, ubicados en el exterior o periferia de los núcleos de población, y en todo caso, fuera de la trama urbana residencial cuando sobrepasen en su respectivo ámbito de ordenación los umbrales de dimensionamiento conjuntamente con los establecimientos ya preexistentes. Para ello, deberán revestir carácter complementario del uso principal del polígono, sin poder exceder el 30 % de su edificabilidad urbanística ni requerir el incremento de la capacidad de servicio de la red básica de infraestructuras de movilidad preexistentes.

VII

Por último, la ley contempla, entre otras previsiones, un régimen transitorio que posibilita la adaptación a la misma sin dificultades relevantes, deroga la regulación vigente hasta el presente, contenida en el artículo 13 de la Ley 7/1994, de 27 de mayo, de la Actividad Comercial, por razones de coherencia con su enfoque general y su propósito principal, así como la antedicha disposición final tercera de la Ley 7/2008, de 25 de junio, de segunda modificación de la Ley de Actividad Comercial, y que esta ley viene a sustituir, y autoriza al Gobierno Vasco para modificar, a través del correspondiente plan territorial parcial o plan territorial sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, la relación de municipios integrados en cada una de las categorías definidas en el artículo 3.9 y los anejos I y II de la presente ley.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de la presente ley es la determinación del marco jurídico general de la implantación y, en su caso, la ampliación de los grandes establecimientos comerciales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, de conformidad con lo dispuesto por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre

de 2006 y la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. La implantación o la ampliación de estos grandes establecimientos comerciales serán objeto de ordenación territorial y urbanística específica en función del impacto en el medio urbano y natural.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Quedan sujetos a la presente ley todos los grandes establecimientos comerciales ubicados en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. A los efectos de lo dispuesto en la disposición adicional única de esta ley, se asimila a la consideración de gran establecimiento comercial la presencia en un mismo ámbito de ordenación ubicado fuera de la trama urbana residencial de varios establecimientos comerciales de carácter no singular que, aun no superando individualmente estas dimensiones, la sobrepasen conjuntamente.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto por esta ley, los conceptos expuestos a continuación serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

1. Usos comerciales: los identificados como comerciales en el marco de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-2009).

2. Comercio singular: aquel cuya distribución comercial, no teniendo carácter mayorista, se destine principalmente a alguna de las siguientes actividades:

- a) Exposición y venta de muebles, electrodomésticos y aparatos electrónicos.
- b) Exposición y venta de embarcaciones y otros vehículos de automoción.
- c) Expedición de carburante.
- d) Exposición y venta de artículos de construcción como maquinaria, materiales para la construcción, saneamiento, bricolaje y ferretería.
- e) Centros de jardinería y viveros.

3. Grandes establecimientos comerciales: aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, así como sus dependencias, que estén afectas al ejercicio regular de actividades comerciales y cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:

a) Estar destinadas en mayor o menor medida (exclusiva, preferente, parcial, continuada, periódica, ocasional) a estos usos comerciales (de una sola o de dos o más modalidades), complementados, en su caso, con otros usos tales como los siguientes: servicios de alojamiento (hoteles, hostales, alojamientos turísticos, campings, etc.); hostelería (restaurantes, bares, etc.); actividades e instalaciones deportivas, culturales y de ocio (cines, golf, etc.); y cualesquiera otros complementarios.

b) Contar con una edificabilidad urbanística, sobre y bajo rasante destinada a los usos citados, siguiente:

– Municipios de categoría A (máxima centralidad) y población de derecho superior a 30.000 habitantes: 2.500 m² de superficie de venta y 3.500 m² de techo edificable.

– Municipios de categoría B (centralidad comarcal) y/o población de derecho superior a 10.000 habitantes e inferior a 30.000 habitantes: 1.800 m² de superficie de venta y 2.500 m² de techo edificable.

– Resto de municipios (categoría C) y/o población de derecho inferior a 10.000 habitantes: 700 m² de superficie de venta y 1.300 m² de techo edificable.

La ausencia de concurrencia simultánea de ambas condiciones (categoría y tamaño de población) determinará la prevalencia del criterio poblacional en detrimento de la clasificación.

4. Edificabilidad urbanística: superficie de techo edificable de todas las superficies construidas en cualquier planta, sobre y bajo rasante, al margen de su adscripción específica, ya sea a superficie útil de exposición y venta, ya a cualquier otro tipo de uso complementario, con la única excepción de las superficies destinadas a los aparcamientos, que no computan.

5. Implantación: el inicio de una actividad comercial nueva en un gran establecimiento comercial.

6. Ampliación: el incremento de la edificabilidad urbanística de un establecimiento comercial existente.

7. Trama urbana residencial: el conjunto territorial integrado por el suelo urbano de uso característico residencial delimitado en cada municipio por la ordenación estructural del planeamiento general. La delimitación de la trama urbana residencial figurará en el planeamiento estructural urbanístico como contenido de la determinación de ordenación estructural en la delimitación del suelo urbano, en aplicación del artículo 53.2.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En su defecto, se estará a la delimitación establecida, en el planeamiento correspondiente, del suelo urbano con uso característico residencial.

8. Unidad territorial: ámbito territorial que, en atención a su configuración territorial, su continuidad física (sin perjuicio de discontinuidad o interrupciones puntuales), su vinculación a una misma red de comunicaciones, etc., debe ser considerado como una única unidad territorial a los efectos de la implantación de grandes establecimientos comerciales.

Dicha unidad territorial podrá estar integrada por una, dos o más áreas, sectores, zonas globales, etc. Corresponderá al planeamiento territorial la delimitación de las unidades territoriales, que en todo caso tendrá carácter excepcional y habrá de ser debidamente justificada.

9. Categorías de municipios: a los efectos de la ordenación e implantación de grandes establecimientos comerciales, se distinguen las tres categorías que siguen:

- a) Categoría A: municipios de máxima centralidad, comprendidos en el anejo I.
- b) Categoría B: municipios de centralidad comarcal, comprendidos en el anejo II.
- c) Categoría C: restantes municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 4. *Principios generales.*

La presente ley descansa sobre los principios generales que siguen:

1. El principio de libertad de empresa en el marco de la economía de mercado.

2. El principio de libertad de establecimiento, que no consiente más limitaciones que las de carácter cuantitativo o territoriales que no sean discriminatorias y, por el contrario, resulten necesarias, estén justificadas por una razón imperiosa de interés general y se ajusten al principio de proporcionalidad porque sean adecuadas para garantizar el logro del objetivo perseguido, no vayan más allá de lo necesario a tal fin y no puedan ser sustituidas por otras medidas menos restrictivas que permitan alcanzar idéntico resultado.

3. Las limitaciones cuantitativas o territoriales a la libertad de establecimiento deberán atender tan solo a criterios fundados en razones imperiosas de interés general, tales como la tutela del medio ambiente y del entorno urbano, incluida la planificación urbana y rural, la salvaguardia de la salud pública, la conservación del patrimonio histórico y artístico o la protección de las personas consumidoras, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

4. El principio de desarrollo sostenible, que debe contribuir a un uso racional de los recursos naturales en armonía con las exigencias de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud, la protección de las personas consumidoras, la seguridad de la ciudadanía y la tutela del medio ambiente, la

preservación del entorno urbano, incluyendo la conservación del patrimonio histórico y artístico.

5. Los principios de cooperación y coordinación entre las administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco con competencias en materia sectorial, de ordenación territorial o urbanística.

Artículo 5. *Objetivos de la ley.*

Los principios generales de la ordenación e implantación de los grandes establecimientos comerciales están orientados a la consecución de los objetivos que siguen:

1. La ocupación sostenible del suelo y la preservación de sus valores, así como la protección de los entornos y del medio ambiente urbano, rural y natural, minimizando el impacto de las implantaciones de grandes establecimientos comerciales sobre el territorio, preservando por motivos de interés general los suelos de oportunidad estratégica con alto valor logístico situados en los nudos de comunicaciones y priorizando la localización externa a los núcleos de población de las actividades comerciales de carácter singular, atendiendo a sus mayores necesidades de superficie y la menor movilidad inducida que provocan.

2. El robustecimiento de un modelo de ciudad compacta en el que los usos residenciales se armonicen con actividades económicas compatibles con los mismos y en particular con actividades comerciales y de servicios en aras de su equilibrio y el de los núcleos residenciales, estimulando la mezcla y diversidad de usos, la mayor proximidad posible de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la población residente y la cohesión e integración social, a la vista del incremento sostenido de la esperanza de vida, el significativo envejecimiento poblacional y su crecimiento muy lento con una tendencia al estancamiento en los próximos años.

3. El favorecimiento y el fomento de la regeneración y la recualificación de las áreas centrales de los núcleos urbanos mediante la implantación de todo tipo de establecimientos comerciales en condiciones que permitan incentivar la proyección y ejecución de los procesos de regeneración urbana del medio urbano y, por esta vía, los de recualificación urbana (saneamiento de las, infraestructuras, modernización terciaria, reordenación viaria) de los centros históricos, ensanches urbanos, etc., como centros de referencia de la actividad y la vida urbana.

4. La incentivación y el estímulo de la dinamización económica y social de las áreas centrales de los núcleos urbanos a través de la implantación o la ampliación de todo tipo de establecimientos comerciales en la trama urbana residencial, en su caso complementada en la forma que dispone esta ley.

5. El fomento de la existencia de una variedad de ofertas y usos comerciales adaptados a las necesidades de la población.

6. El estímulo de la movilidad sostenible mediante el robustecimiento de las redes de transporte público y colectivo y la ordenación e implantación de una diversidad de usos compatibles, incluidos los comerciales, en condiciones de proximidad con las zonas residenciales de forma que permitan, en defensa de la salud pública, los desplazamientos peatonales y análogos y posibiliten la reducción de los desplazamientos en modos de transporte privado que, siendo innecesarios, congestionan las infraestructuras públicas y contribuyen a la producción de emisiones contaminantes a la atmósfera.

7. La incentivación de un medio urbano que disponga de los necesarios servicios de proximidad, incluidos los comerciales, sea dinámico, equilibrado y activo en los planos social y económico, así como intercediendo para evitar la desocupación estructural de locales comerciales en el centro de las ciudades, asegurando el acceso de la población a las redes de servicios comerciales adaptado a sus necesidades y eliminando barreras urbanísticas y arquitectónicas.

8. La protección del patrimonio histórico y artístico, especialmente de los centros históricos de carácter comercial, donde la presencia de una actividad comercial coadyuve a su rehabilitación económica, social y urbanística.

9. La preservación del paisaje, rural y urbano, y del patrimonio cultural y natural, y el fomento de la biodiversidad urbana como elemento de calidad de vida y mejora de la salud de la población.

TÍTULO II

Condiciones para el establecimiento y la ampliación de grandes establecimientos comerciales

Artículo 6. *Condiciones de implantación de los grandes establecimientos comerciales.*

1. La implantación de los grandes establecimientos comerciales no deberá precisar ni la proyección y ejecución de nuevas redes en el sistema general viario y de comunicaciones, ni su mejora o complementación, ni podrán conllevar su saturación o la afectación al incremento de su capacidad de servicio ejecutada en los cinco años anteriores. A tal fin, deberá recabarse informe favorable de la administración titular de la carretera afectada.

2. Los grandes establecimientos comerciales que no tengan carácter singular deberán implantarse en la trama urbana residencial delimitada por la ordenación estructural del planeamiento urbanístico.

3. Con carácter excepcional, y justificadamente, dicha trama urbana residencial podrá ser complementada por la ordenación urbanística estructural mediante la incorporación de suelos urbanos que sean continuos y colindantes con otros ámbitos de ordenación que, aun teniendo un uso característico distinto del residencial, queden comprendidos en la misma malla urbana. En todo caso, dicha complementación requerirá que se cumplan de forma cumulativa las siguientes circunstancias:

a) Que la colindancia entre los suelos urbanos incorporados con la trama urbana residencial comporte al menos un 20 % del perímetro del ámbito de ordenación así incorporado.

b) Que la incorporación no comporte más del 10 % de la superficie de suelo de la trama urbana residencial.

c) Que en ningún caso la incorporación tenga por objeto el establecimiento de establecimientos comerciales con edificabilidades urbanísticas superiores a las siguientes:

- Municipios de máxima centralidad: 30.000 m²t.
- Municipios de centralidad comarcal: 15.000 m²t.
- Resto de municipios: 2.000 m²t.

d) Que se obtenga el informe favorable por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

4. Excepcionalmente podrá admitirse la implantación de grandes establecimientos comerciales fuera de la trama urbana residencial en nuevas unidades territoriales delimitadas a tal fin por los instrumentos de ordenación territorial, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que los grandes establecimientos comerciales tengan las siguientes edificabilidades urbanísticas superiores máximas:

- Municipios de máxima centralidad: 30.000 m²t.
- Municipios de centralidad comarcal: 15.000 m²t.
- Resto de municipios: 2.000 m²t.

b) Que las unidades territoriales delimitadas no comporten la determinación de ámbitos de ordenación de uso característico comercial de gran formato para el establecimiento de grandes establecimientos comerciales.

5. Los grandes establecimientos comerciales que tengan carácter singular se implantarán preferentemente en ámbitos de suelo urbano con uso principal de actividades económicas, siempre que no sobrepasen el 30 % de su edificabilidad urbanística.

Artículo 7. *Condiciones de ampliación de los grandes establecimientos comerciales.*

La ampliación de los actuales grandes establecimientos comerciales estará sujeta al cumplimiento de los requisitos siguientes:

1. La justificación objetiva, debidamente acreditada, de su necesidad por razones de rehabilitación y/o recualificación urbana del entorno afectado.

2. No comportar la necesidad de incrementar la capacidad de servicio de la red básica de infraestructuras de movilidad preexistentes.

3. En los supuestos de grandes establecimientos comerciales situados fuera de la trama urbana residencial específicamente y con carácter cumulativo:

a) La observancia de un tope máximo del 10 % de la edificabilidad urbanística existente.

b) No sobrepasar los siguientes dimensionados máximos:

– Municipios de máxima centralidad: 33.000 m²t.

– Municipios de centralidad comarcal: 16.500 m²t.

– Resto de municipios: 2.200 m²t.

4. La obtención de un informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 8. *Condiciones complementarias de implantación o ampliación de los grandes establecimientos comerciales.*

1. La ordenación territorial y urbanística podrá desarrollar o establecer criterios de ordenación de los grandes establecimientos comerciales complementarios a los establecidos en los artículos anteriores con el objeto del logro de los fines de la ordenación establecidos en el artículo de esta ley u otros conexos, siempre que obedezcan a razones imperiosas de interés general, estén debidamente justificados y sean proporcionados a los fines perseguidos.

2. En particular, con relación a la implantación o la ampliación de grandes establecimientos comerciales, las normativas y ordenanzas de la ordenación correspondiente podrán, entre otras determinaciones posibles:

a) Desarrollar la categorización de los grandes establecimientos comerciales que se establece en esta ley.

b) Limitar y, en su caso, condicionar su implantación o la ampliación por razones imperiosas de interés general ligadas a la protección del patrimonio histórico o a la movilidad sostenible.

c) Exigir a la entidad promotora la aportación de unas dotaciones y servicios con carácter mínimo.

d) Imponer soluciones constructivas en la edificación para prevenir o minimizar el impacto ambiental en el entorno.

Disposición adicional única. *Implantación de otros establecimientos comerciales en polígonos de actividad económica con carácter periférico a los núcleos de población.*

La implantación de establecimientos comerciales de carácter minorista, que no tengan carácter singular, en polígonos de actividad económica, terciario o industrial, que estén situados de forma exterior o periférica a los núcleos de población y en todo caso fuera de la trama urbana residencial, y que comporten superar en su respectivo ámbito de ordenación, junto a los establecimientos ya preexistentes, los umbrales de dimensionamiento de los grandes establecimientos comerciales, quedarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Deberán tener carácter complementario del uso principal del polígono, no pudiendo sobrepasar el 30 % de la edificabilidad urbanística total del mismo.
2. No podrá comportar la necesidad de incrementar la capacidad de servicio de la red básica de infraestructuras de movilidad preexistentes.
3. En los municipios pertenecientes a las categorías B y C definidas en el articulado y anejos de la presente ley, no podrá comportar la superación del doble de las superficies de techo definidas en el artículo 3.3.b) de la presente ley a efectos de su consideración como gran establecimiento comercial para las categorías respectivas.

Estos tres extremos se habrán de justificar en la solicitud de licencia, de autorización o en la formulación de la comunicación, según corresponda, previa a su apertura.

Disposición transitoria.

En los supuestos de revisiones o de modificaciones puntuales de instrumentos de ordenación territorial y urbanística cuyo objeto sea habilitar la implantación o ampliación de grandes establecimientos comerciales, serán de aplicación las disposiciones de esta ley a aquellos instrumentos que no hayan sido aprobados provisionalmente, o inicialmente en el supuesto de que la tramitación correspondiente no exija la aprobación provisional, a la fecha de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley y, en particular:

- El artículo 13 de la Ley 7/1994, de 27 de mayo, de la Actividad Comercial.
- La disposición final tercera de la Ley 7/2008, de 25 de junio, de segunda modificación de la Ley de Actividad Comercial.

Disposición final primera.

Se autoriza al Gobierno Vasco para dictar cuantas disposiciones estime necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente ley.

Disposición final segunda.

Se autoriza al Gobierno Vasco para modificar, mediante el correspondiente plan territorial parcial o plan territorial sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, la relación de municipios integrados en cada una de las categorías definidas en el artículo 3.9 y los anejos I y II de la presente ley, siempre en consonancia con los principios y objetivos recogidos en la misma.

Disposición final tercera.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

Anexo I a Ley 10/2019, de 27 de junio

Categoría A:

Municipios de máxima centralidad y población superior a 30.000 habitantes:

– A.F. de Álava Central:

Vitoria-Gasteiz.

– A.F. de Bilbao Metropolitano:

Barakaldo.

Basauri.

Bilbao.

Getxo.

Leioa.

Portugalete.

Santurtzi.

– A.F. de Donostia/San Sebastián:

Donostia/San Sebastián:

Irun.

Errenteria.

Anexo II a la Ley 10/2019, de 27 de junio

Categoría B:

Municipios de centralidad comarcal y/o población de entre 10.000 y 30.000 habitantes.

– A.F. de Llodio (Ayala):

Amurrio.

Laudio/Llodio.

– A.F. de Bilbao Metropolitano:

Etxebarri.

Galdakao.

Sestao.

Sopela.

Valle de Trápaga-Trapagaran.

– A.F. de Durango (Duranguesado):

Amorebieta-Etxano.

Durango.

– A.F. de Gernika-Markina (Busturialdea-Artibai):

Gernika-Lumo.

– A.F. de Mungia (Mungialdea):

Mungia.

– A.F. de Arrasate-Bergara (Alto Deba):

Arrasate/Mondragón.
Bergara.

– A.F. de Eibar-Ermua (Bajo Deba):

Eibar.
Elgoibar.

– A.F. de Donostia/San Sebastián:

Andoain.
Hernani.
Hondarribia.
Lasarte-Oria.
Oiartzun.
Pasaia.

– A.F. de Beasain-Ordizia (Goierri):

Beasain.
Ordizia.

– A.F. de Tolosa (Tolosaldea):

Tolosa.

– A.F. de Zarauz-Azpeitia (Urola-Costa):

Azkoitia.
Azpeitia.
Zarautz.
Zumaia.

Por consiguiente, ordeno a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi, particulares y autoridades, que la guarden y hagan guardar.

Vitoria-Gasteiz, 2 de julio de 2019.–El Lehendakari, Iñigo Urkullu Renteria.

(Publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» número 129, de 9 de julio de 2019)