

Dictamen 1/2023 (sessió de 3 de març de 2023): Concepte de “superfície comercial” i “superfície de venda” en les NNUU del PGOU de València per a la tramitació dels expedients relatius a instruments d'intervenció ambiental per a la implantació d'activitats dedicades a l'ús urbanístic comercial.

1.- Considerar que els conceptes de “superfície comercial” i “superfície de venda”, quant a les activitats destinades al subministrament de mercaderies al públic mitjançant vendes al detall són termes anàlegs i així haurà de tindre's en consideració en l'aplicació del que es disposa en els diferents preceptes de les NNUU del PGOU, a l'hora d'emetre els diferents informes en relació amb els expedients relatius a la tramitació de títols habilitants per a l'exercici de tals activitats. En este sentit s'estarà a la definició de superfície comercial de l'art. 33.5 Llei 3/2011, de 3 de març, del Comerç, segons el qual “s'entén per superfície comercial dels establiments comercials de caràcter individual o col·lectiu, la superfície total de les àrees o locals on s'exposen els productes amb caràcter habitual i permanent, o els destinats a tal finalitat amb caràcter eventual o periòdic, als quals pugua accedir el client, així com els aparadors i els espais interns destinats al trànsit de les persones i a la presentació o dispensació dels productes.

Quan esta no estiga clarament definida, es considerarà com a tal el 60% de la superfície construïda prevista de l'establiment, sense considerar accessos i espais destinats a aparcament i magatzematge”.

Quant a la definició de superfície comercial es tindran en consideració les següents notes:

a) S'entén per “espais interns destinats al trànsit de persones”, en els establiments individuals els corredors entre les prestatgeries per on circulen els i les clients. En el cas d'establiments col·lectius, seran els *mall o corredors que comuniquen els diferents locals del centre comercial.

b) Es computarà com a “superfície comercial”:

- L'espai que ocupen les caixes de cobrament (normalment en línia i on es perfecciona la compra). En el cas de l'espai entre la línia de caixes i l'eixida on normalment se situen els carros i les cistelles de compra, només es computarà com a superfície comercial si en el mateix es realitzen ofertes de productes amb caràcter ocasional o permanent (p.e màquines de vending o que ocasionalment exposen productes que estiguen en promoció en l'establiment).

- L'espai que ocupa el taulell i el transmostrador on es trobe el personal de l'establiment que atenguen la clientela. Les zones destinades a l'elaboració de menjars preparats es computen com la resta de zones, incloent-hi taulells i *transmostradores.

- En els establiments o qualsevol altre establecimiento especialitzats en bricolatge, materials de construcció, jardineria i automòbils on sovint s'exposen productes en l'exterior, tota la superfície que dediquen a oferir eixos productes, abans d'arribar a l'interior de l'establiment i abans de la línia de caixes.

c) El còmput de la superfície comercial es realitzarà, en els establiments individuals, amb caràcter general, des de la línia de caixes, excepte en els supòsits a dalt esmentats, on es computaria l'espai en què s'exposen els productes.

2.- En les activitats de venda de menjars i begudes per al seu consum en el local, s'entén com a superfície de venda, la superfície útil de la zona de consum, tant a l'interior del local com aquelles zones de consum o permanència de públic a l'aire lliure a l'interior de la parcel·la. Queden exclosos d'este còmput les superfícies de lavabos i aparcament, així com les superfícies previstes per a instal·lacions, magatzematges, zones de càrrega i

descàrrega, oficines, zones d'elaboració i/o preparació de productes i, en general, les dependències l'accés de les quals estiga restringit al públic.

3.- En les activitats de prestació de servicis a particulars, s'entendrà per superfície de venda la superfície útil del local a la qual es puga accedir al públic. Queden excloses d'este còmput les superfícies de lavabos i aparcament, així com les superfícies previstes per a instal·lacions, magatzematges, zones de càrrega i descàrrega, i en general, qualsevol dependència sense accés estiga restringit al públic.

4.- A l'efecte de la determinació de la dotació d'aparcament en parcel·les, edificis o locals d'ús comercial serà aplicable el que es disposa en l'art. 38 PATSECOVA. En este sentit i en atenció a la seua redacció actual, s'atendrà la "superfície construïda", independentment que es tracte d'establiments de venda de productes ocasionals, d'alimentació o mixtos, sense perjudi del que es determine una vegada aprovada definitivament la modificació del citat article del PATSECOVA.

5.- A l'efecte de la determinació de l'instrument d'intervenció ambiental, s'estarà a la definició contemplada en l'art. 33.5 Llei 3/2011, de 3 de març, del Comerç, abans reproduïda.

6.- Règim transitori: Respecte d'aquelles activitats amb títols habilitants existents abans de la data d'aprovació d'este dictamen interpretatiu del concepte de superfície comercial i superfície de venda existent en les NNUU del PGOU de València, que pretenguen una modificació de l'activitat que implique una afeció (increment o disminució) de la superfície comercial o de venda, el còmput global de la nova superfície resultant es realitzarà seguint els paràmetres establits anteriorment. No obstant això, la persona titular interessada podrà optar al fet que estos paràmetres per al càlcul de la superfície comercial o superfície de venda només siguen aplicables respecte de la modificació proposada (increment o disminució).

7.- Que es tinga en consideració pel Servei de Planejament per a actualitzar els termes de superfície comercial i superfície de venda existent en les NNUU del PGOU de València, en els termes exposats en el present dictamen.