

**Dictamen 1/2023 (sesión de 3 de marzo de 2023): Concepto de “superficie comercial” y “superficie de venta” en las NNUU del PGOU de València para la tramitación de los expedientes relativos a instrumentos de intervención ambiental para la implantación de actividades dedicadas al uso urbanístico comercial.**

1.- Considerar que los conceptos de “superficie comercial” y “superficie de venta”, en cuanto a las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor son términos análogos y así deberá tenerse en consideración en la aplicación de lo dispuesto en los diferentes preceptos de las NNUU del PGOU, a la hora de emitir los diferentes informes en relación con los expedientes relativos a la tramitación de títulos habilitantes para el ejercicio de tales actividades. En este sentido se estará a la definición de superficie comercial del art. 33.5 Ley 3/2011, de 3 de marzo, del Comercio, según el cual “se entiende por superficie comercial de los 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.

Cuando ésta no esté claramente definida, se considerará como tal el 60 % de la superficie construida prevista del establecimiento, sin considerar accesos y espacios destinados a aparcamiento y almacenaje”.

En cuanto a la definición de superficie comercial se tendrán en consideración las siguientes notas:

a) Se entiende por “espacios internos destinados al tránsito de personas”, en los establecimientos individuales los pasillos entre las estanterías por donde circulan los y las clientes. En el caso de establecimientos colectivos, serán los mall o pasillos que comunican los diferentes locales del centro comercial.

b) Se computará como “superficie comercial”:

- El espacio que ocupan las cajas de cobro (normalmente en línea y donde se perfecciona la compra). En el caso del espacio entre la línea de cajas y la salida donde normalmente se sitúan los carros y las cestas de compra, solo se computará como superficie comercial si en el mismo se realizan ofertas de productos con carácter ocasional o permanente (p.e máquinas de vending o que ocasionalmente expongan productos que estén en promoción en el establecimiento).

- El espacio que ocupa el mostrador y el transmostrador donde se encuentre el personal del establecimiento que atiendan a la clientela. Las zonas destinadas a la elaboración de comidas preparadas se computan como el resto de zonas, incluyendo mostradores y transmostradores.

- En los establecimientos o cualquier otro establecimiento especializados en bricolaje, materiales de construcción, jardinería y automóviles donde frecuentemente se exponen productos en el exterior, toda la superficie que dedican a ofertar esos productos, antes de llegar al interior del establecimiento y antes de la línea de cajas.

c) El cómputo de la superficie comercial se realizará, en los establecimientos individuales, con carácter general, desde la línea de cajas, salvo en los supuestos arriba mencionados, donde se computaría el espacio en que se exponen los productos.

2.- En las actividades de venta de comidas y bebidas para su consumo en el local, se entiende como superficie de venta, la superficie útil de la zona de consumo, tanto en el interior del local como aquellas zonas de consumo o permanencia de público al aire

libre en el interior de la parcela. Quedan excluidos de este cómputo las superficies de aseos y aparcamiento, así como las superficies previstas para instalaciones, almacenajes, zonas de carga y descarga, oficinas, zonas de elaboración y/o preparación de productos y, en general, las dependencias cuyo acceso esté restringido al público.

3.- En las actividades de prestación de servicios a particulares, se entenderá por superficie de venta la superficie útil del local a la que se pueda acceder al público. Quedan excluidas de este cómputo las superficies de aseos y aparcamiento, así como las superficies previstas para instalaciones, almacenajes, zonas de carga y descarga, y en general, cualquiera dependencia sin acceso esté restringido al público.

4.- A los efectos de la determinación de la dotación de aparcamiento en parcelas, edificios o locales de uso comercial será de aplicación lo dispuesto en el art. 38 PATSECOVA. En este sentido y en atención a su redacción actual, se atenderá a la “superficie construida”, independientemente de que se trate de establecimientos de venta de productos ocasionales, de alimentación o mixtos, sin perjuicio de lo que se determine una vez aprobada definitivamente la modificación del citado artículo del PATSECOVA.

5.- A efectos de la determinación del instrumento de intervención ambiental, se estará a la definición contemplada en el art. 33.5 Ley 3/2011, de 3 de marzo, del Comercio, antes reproducida.

6.- Régimen transitorio: Respecto de aquellas actividades con títulos habilitantes existentes antes de la fecha de aprobación de este dictamen interpretativo del concepto de superficie comercial y superficie de venta existente en las NNUU del PGOU de València, que pretendan una modificación de la actividad que implique una afección (incremento o disminución) de la superficie comercial o de venta, el cómputo global de la nueva superficie resultante se realizará siguiendo los parámetros establecidos anteriormente. No obstante, la persona titular interesada podrá optar a que estos parámetros para el cálculo de la superficie comercial o superficie de venta solo sean aplicables respecto de la modificación propuesta (incremento o disminución).

7.- Que se tenga en consideración por el Servicio de Planeamiento para actualizar los términos de superficie comercial y superficie de venta existente en las NNUU del PGOU de València, en los términos expuestos en el presente dictamen.