

# PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES



## DIRECTIVA 2006/123/CEE

### Directiva Bolkestein

## Nueva Ley Reguladora de la Licencia Comercial de Canarias

### Artículos 4 y 5

#### Equipamientos Comerciales sometidos a Licencia Comercial

- Centros Comerciales
  - GC y TF - 9.000 m<sup>2</sup> SUV
  - FV, LZ y LP - 6.000 m<sup>2</sup> SUV
  - LG y EH - 3.000 m<sup>2</sup> SUV
- Grandes Establecimientos Comerciales
  - GC y TF - 2.500 m<sup>2</sup> SUV
  - LZ - 1.650 m<sup>2</sup> SUV
  - FV - 1.250 m<sup>2</sup> SUV
  - LP - 1.000 m<sup>2</sup> SUV
  - LG y EH - 500 m<sup>2</sup> SUV

### Artículo 6

#### Criterios y requisitos para la concesión de licencia comercial

*“1. La resolución de otorgamiento de la licencia Comercial deberá estar condicionada al cumplimiento por el solicitante de las determinaciones del PTE-GEC o el planeamiento territorial aplicable, en su caso, de la isla en que pretenda implantarse el gran establecimiento comercial o el centro comercial.(...)”*

### Artículo 17

De la Planificación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales.  
Objeto de los Planes

## PTE de GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

- Definir la “Incidencia Territorial Amplia” de la implantación de GEC.
- Detectar los suelos con capacidad para acoger la implantación de GEC.

Suelos Aptos para la Implantación de GEC



## OBJETO

Centros Comerciales de 6.000 o más m<sup>2</sup> de Superficie Útil de Venta

**CC**

L 12/2009 Reguladora de la Licencia Comercial

SUV

Grandes Establecimientos Comerciales de 1.250 o más m<sup>2</sup> de Superficie Útil de Venta

**GEC**

L 12/2009 Reguladora de la Licencia Comercial

SUV

Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas mediante la Ley 19/2003, de 14 de abril, Directriz de Ordenación General 136:

**equipamientos comerciales con incidencia territorial amplia...**

**Con carácter supramunicipal**



## OBJETIVOS GENERALES

1. Proporcionar un **nivel adecuado** de equipamiento comercial para el territorio insular.

Se busca el “equilibrio territorial” en la distribución de SUV, de cara a minimizar el número de desplazamientos y las distancias.

2. Proponer los **suelos aptos** para la implantación de nuevos equipamientos comerciales respetando valores ambientales y territoriales.

Se determinan los suelos con capacidad para acoger la implantación de un GEC, desde el punto de vista ambiental y territorial.

3. Facilitar a los consumidores una **accesibilidad cercana** a los equipamientos comerciales en función de las infraestructuras de transporte existente, minimizando la movilidad generada.

Se establece como premisa de trabajo el fomento de la igualdad de condiciones en la accesibilidad de los ciudadanos a los servicios comerciales.

4. Proponer soluciones en coherencia y **coordinación con los planes** y propuestas territoriales de infraestructuras y turísticos.

Se asumen las determinaciones de los instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores: Plan Insular de Ordenación, Planes Territoriales, Instrumentos de Ordenación de los Espacios Naturales, etc...



**NIVEL 1 Análisis Previo**

Ámbito de Estudio  
LA ISLA



ANÁLISIS  
Ambiental  
Jurídico  
Territorial  
Socioeconómico



Descarte  
de áreas



Áreas Aptas  
de Localización (AAL)

**AAL:** Áreas que pueden ser calificadas como aptas para la implantación de los Grandes Equipamientos Comerciales por criterios ambientales, jurídicos, territoriales y socioeconómicos previos al PTE-GEC.

**NIVEL 2 Avance**

Ámbito de Estudio  
LAS AAL



ANÁLISIS  
Territorial y  
socioeconómico  
Ambiental  
Determinación del efecto  
en el territorio de los  
GEC



Suelos capaces  
de acoger  
implantaciones  
de GEC



Áreas de Implantación  
Comercial (AIC)

**AIC:** Ámbitos con capacidad territorial para acoger la implantación de Grandes Equipamientos Comerciales.

**NIVEL 3 Avance**

Ámbito de Estudio  
LAS AIC



CRITERIOS  
Territoriales  
Modelos de implantación  
comercial  
Socioeconómicos



Alternativas  
de ordenación

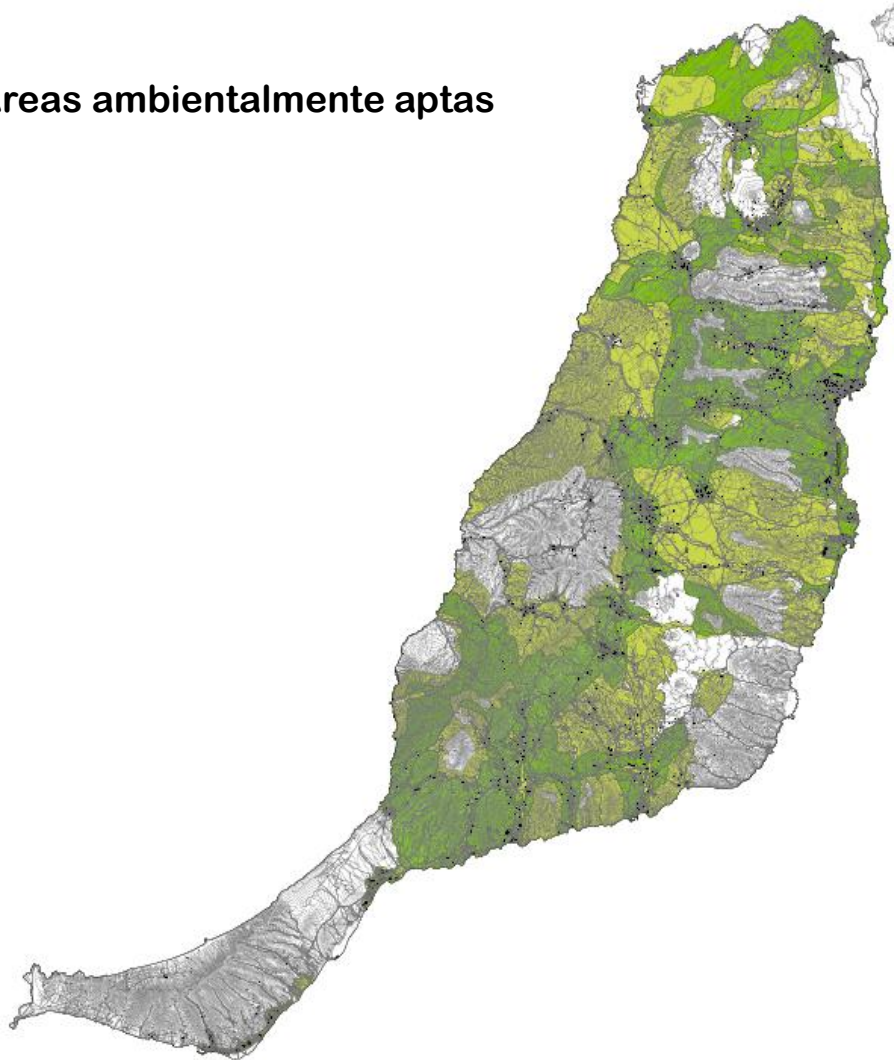


Propuesta de  
Ordenación





## ANÁLISIS PREVIO

Áreas ambientalmente aptas



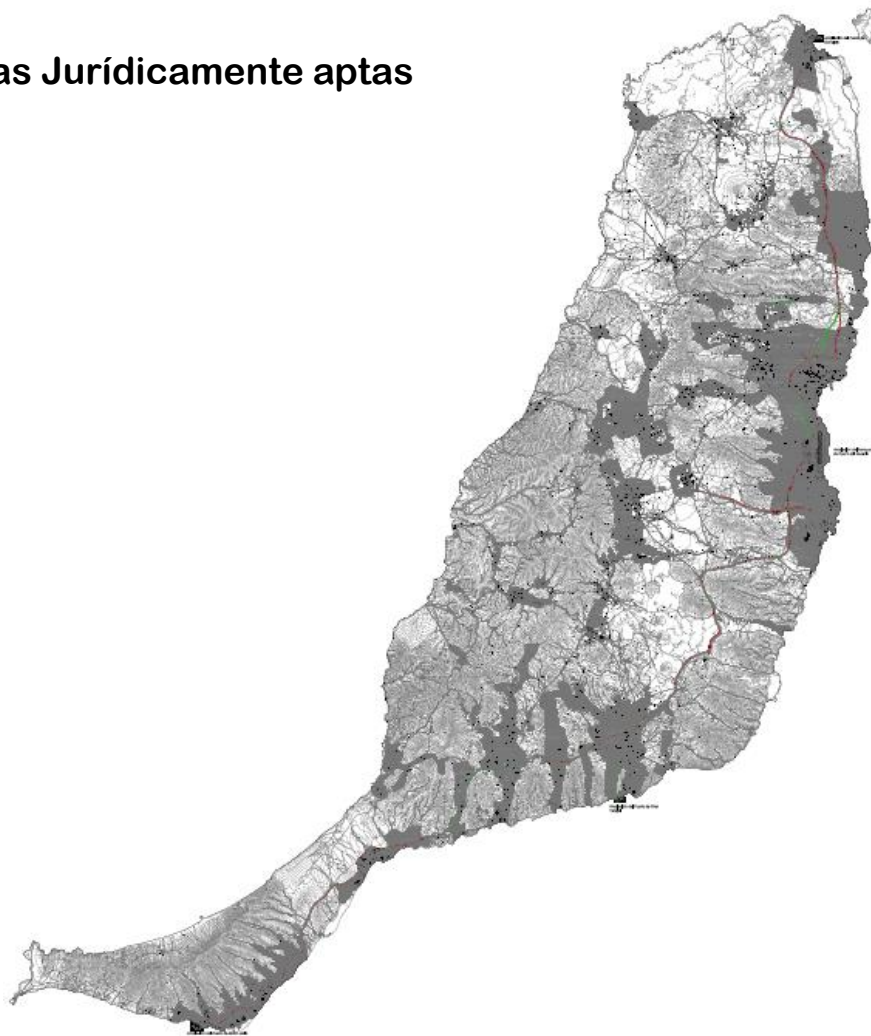
### ÁREAS AMBIENTALMENTE APTAS

-  Áreas ambientalmente aptas
-  Áreas ambientalmente aptas con medidas correctoras









## ANÁLISIS PREVIO

### Áreas Jurídicamente aptas



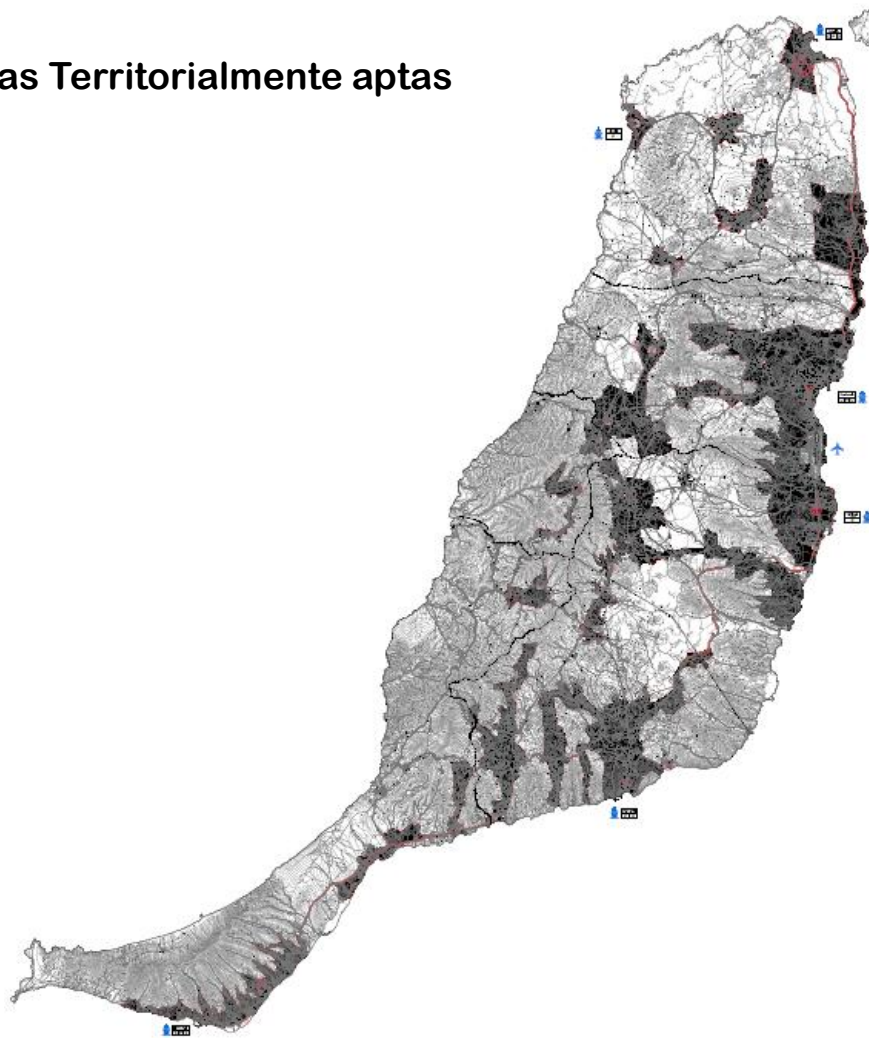
#### ÁREAS JURÍDICAMENTE APTAS

-  Ampliación del aeropuerto
-  Ampliación del puerto
-  Trazado viario vinculante
-  Trazado viario orientativo
-  Localización orientativa de las rotondas
-  Áreas jurídicamente aptas



## ANÁLISIS PREVIO

### Áreas Territorialmente aptas



#### SISTEMA URBANO

- Núcleos II
- Núcleos III
- Núcleos IV

#### SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA

##### INFRAESTRUCTURA VIARIA

##### Carretera convencional

- De Interés Regional
- Red Principal
- Red Complementaria
- Resto de la Red

##### INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE: PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS

- Aeropuerto
- Puertos

- Área territorialmente apta





# ANÁLISIS PREVIO

## Síntesis de Áreas Aptas

### SÍNTESIS DE LA VARIABLE SOCIOECONÓMICA

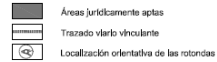
#### NÚCLEOS DE POBLACIÓN



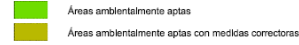
#### APTITUD



### SÍNTESIS DE LA VARIABLE JURÍDICA



### SÍNTESIS DE LA VARIABLE AMBIENTAL



### SÍNTESIS DE LA VARIABLE TERRITORIAL

#### SISTEMA URBANO

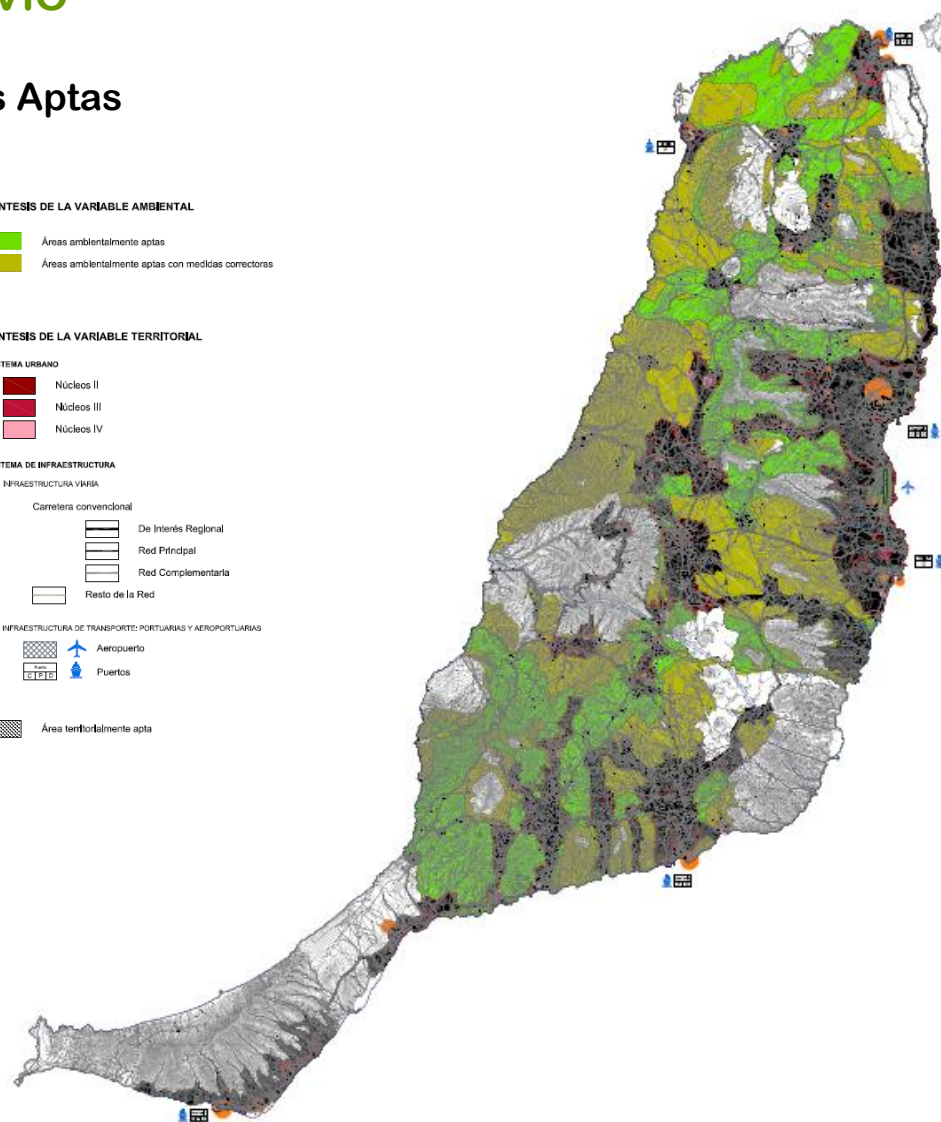
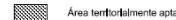


#### SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA

##### INFRAESTRUCTURA VIARIA



##### INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE: PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS



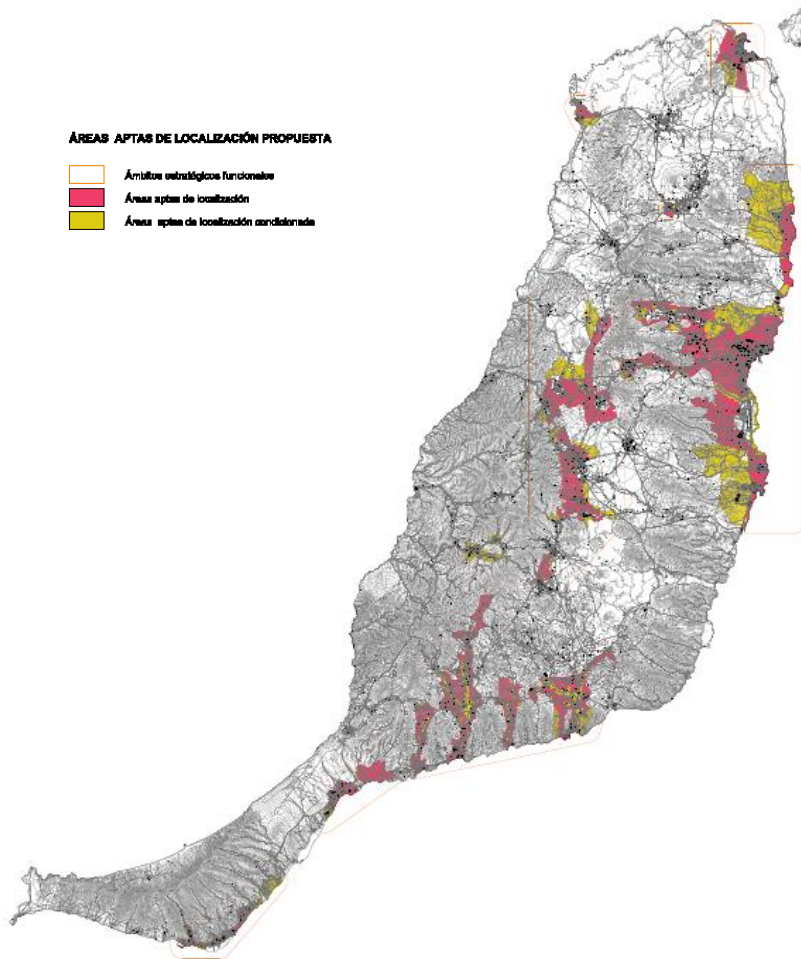
## Conclusión del Análisis Previo

ÁREAS APTAS DE LOCALIZACIÓN  
AAL

ÁMBITO EXTENSO

### ÁREAS APTAS DE LOCALIZACIÓN PROPUESTA

- Ámbitos estratégicos funcionales
- Áreas aptas de localización
- Áreas aptas de localización condicionada



ALTERNATIVA 0



## METODOLOGÍA DE LA FASE DE AVANCE

- Se parte de las Áreas Aptas de Localización. Descarte previo de los suelos que no pueden acoger estos equipamientos.
- El objeto de esta fase es detectar los suelos que no tienen capacidad para acoger la implantación del mínimo regulado por los PTE-GEC.

### I. MALLAS TERRITORIALES

I.1 Gravitaciones

I.2 Infraestructura Viaria

I.3 Movilidad Generada y Área de Influencia

I.4 Análisis de los Núcleos Potenciales de Implantación

I.5 Factores generadores de sinergias dentro del Ámbito Extenso

### II. DIAGNÓSTICO

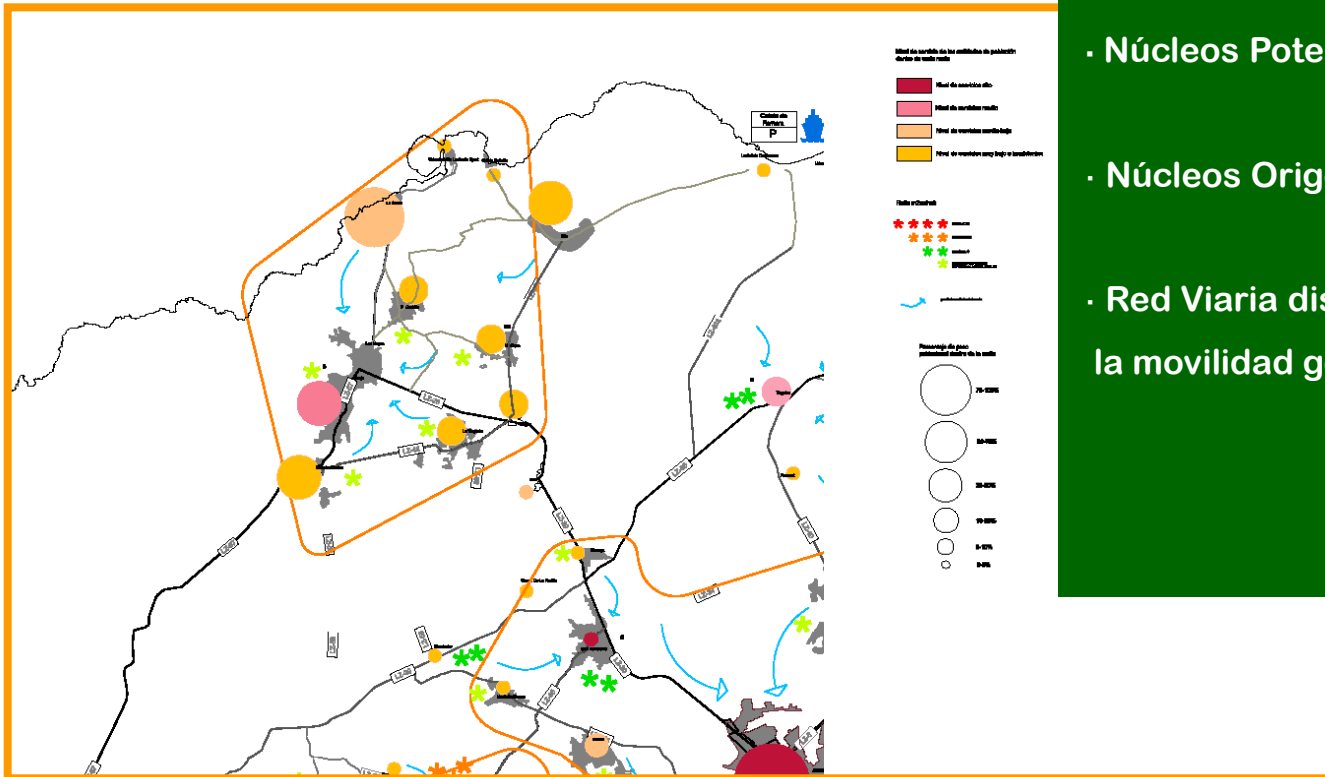
### III. ÁREAS DE IMPLANTACIÓN COMERCIAL. AIC

### IV. ALTERNATIVAS



# I. MALLAS TERRITORIALES

## I.1 GRAVITACIONES



### OBJETIVOS

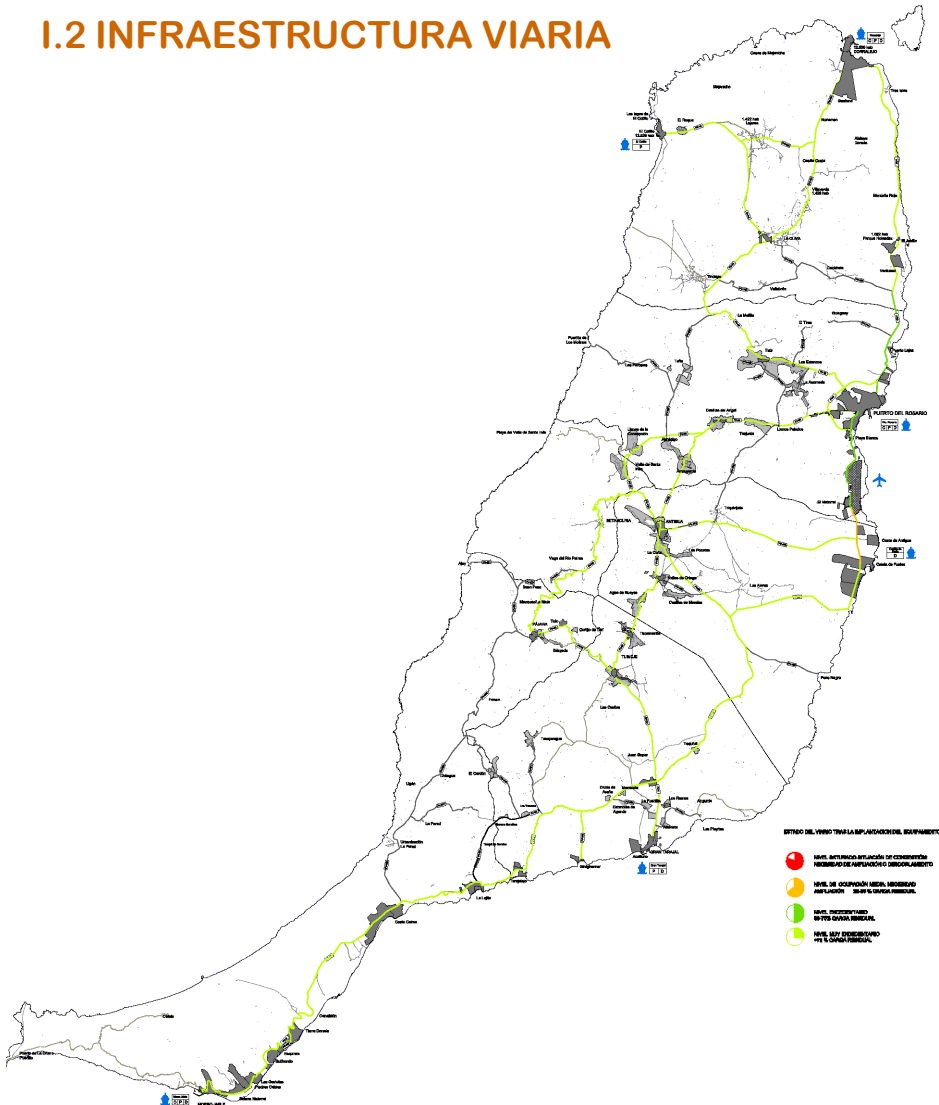
- Núcleos Potenciales de Implantación
- Núcleos Origen de Movilidad
- Red Viaria distribuidora de la movilidad generada





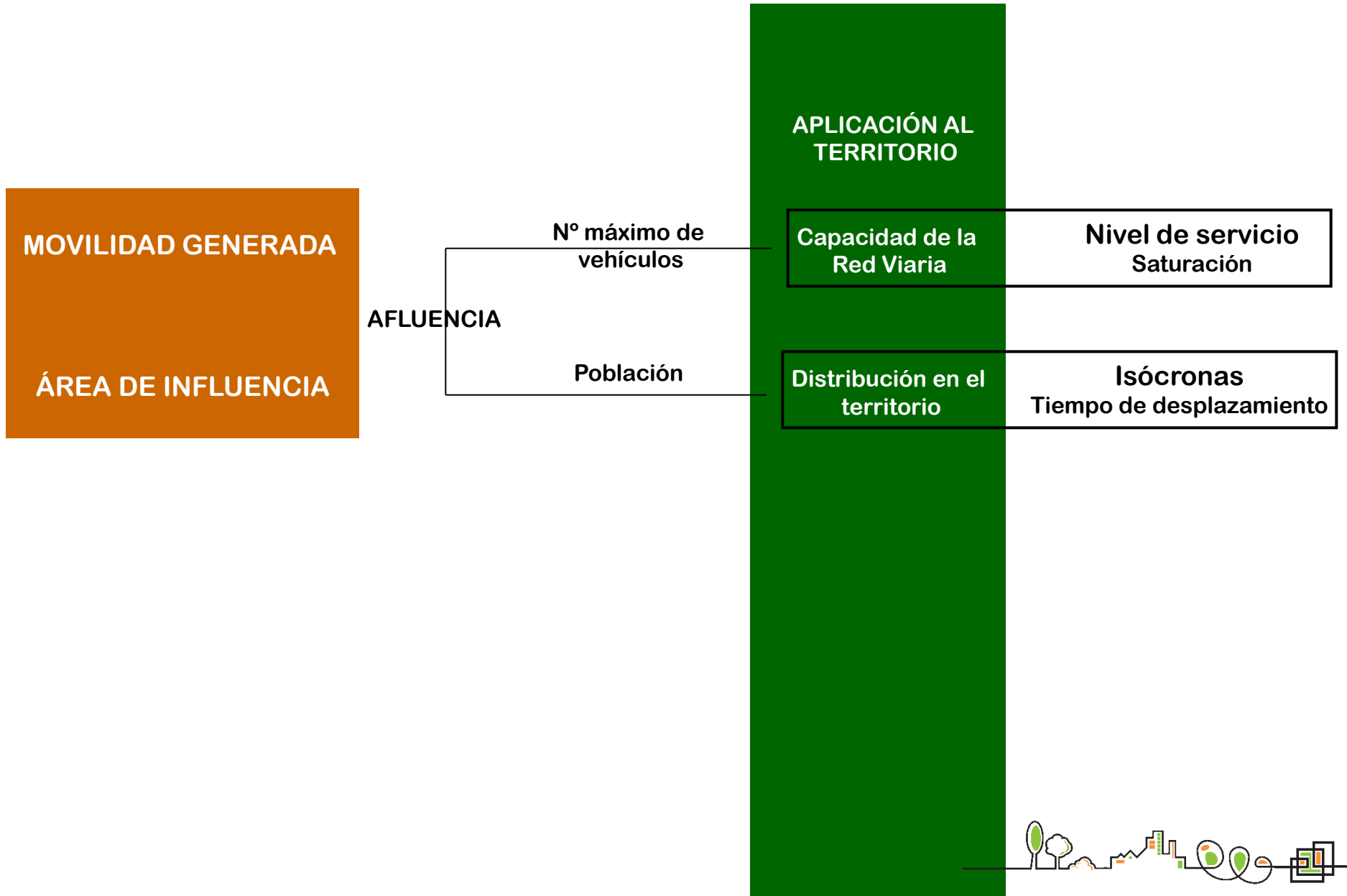
# I. MALLAS TERRITORIALES

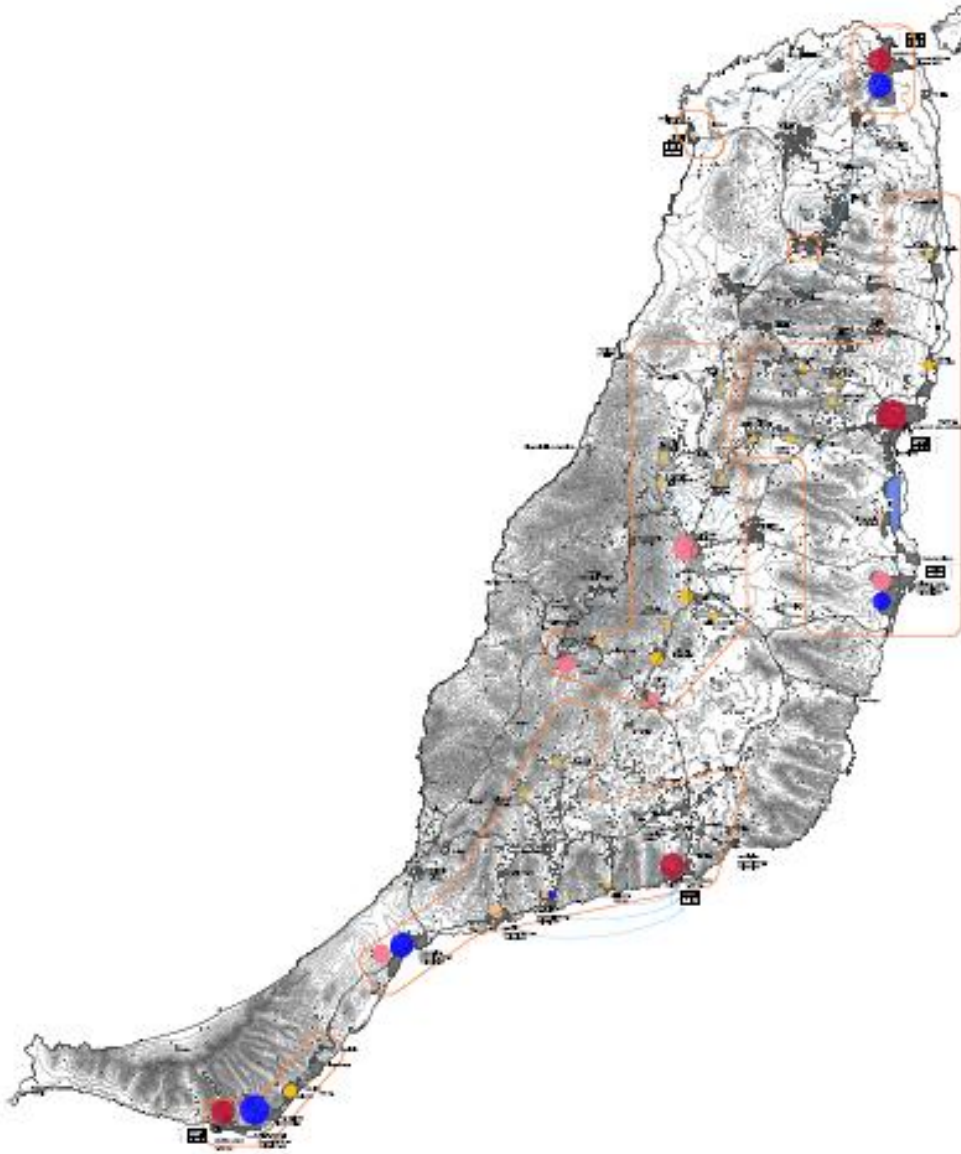
## I.2 INFRAESTRUCTURA VIARIA



### OBJETIVOS

- Nivel de servicio de las vías
- Capacidad residual de las vías





## ISÓCRONA TERRITORIAL 20 minutos

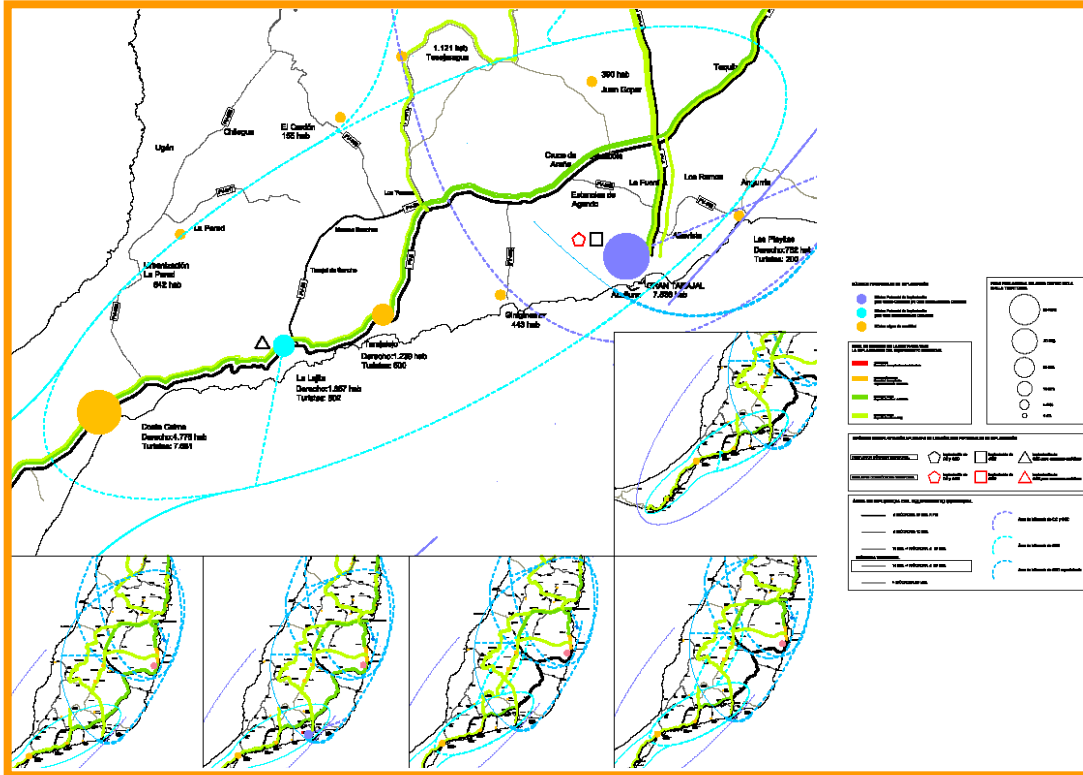
Tiempo de desplazamiento máximo  
territorialmente óptimo.



# I. MALLAS TERRITORIALES

## I.4 ANÁLISIS DE LOS NÚCLEOS POTENCIALES DE IMPLANTACIÓN

Se aplica a los Núcleos Potenciales de Implantación (I.1) y a la red viaria (I.1 y I.2) la Afluencia y el Área de Influencia generadas por los Grandes Equipamientos Comerciales mínimos sometidos a LCE (I.3).



- ### OBJETIVOS
- Núcleos de Implantación
  - Capacidad Residual vías > Afluencia
  - Isócrona Territorial- 20 min.  
75% Pob. Área de Influencia < Isóc. Territorial





## I. MALLAS TERRITORIALES

### I.5 FACTORES GENERADORES DE SINERGIAS DENTRO DEL ÁMBITO EXTENSO

#### · SUPERFICIE ÚTIL DE VENTA Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

Distribución de la SUV a nivel insular, de cara a minimizar el número de desplazamientos y las distancias.

#### · RELACIÓN PARO/POBLACIÓN/EMPLEO Y MOVILIDAD

Municipios atractores y emisores de empleo.

#### · RENTA Y NIVEL ADQUISITIVO

Concentración de la renta a nivel insular por municipios.

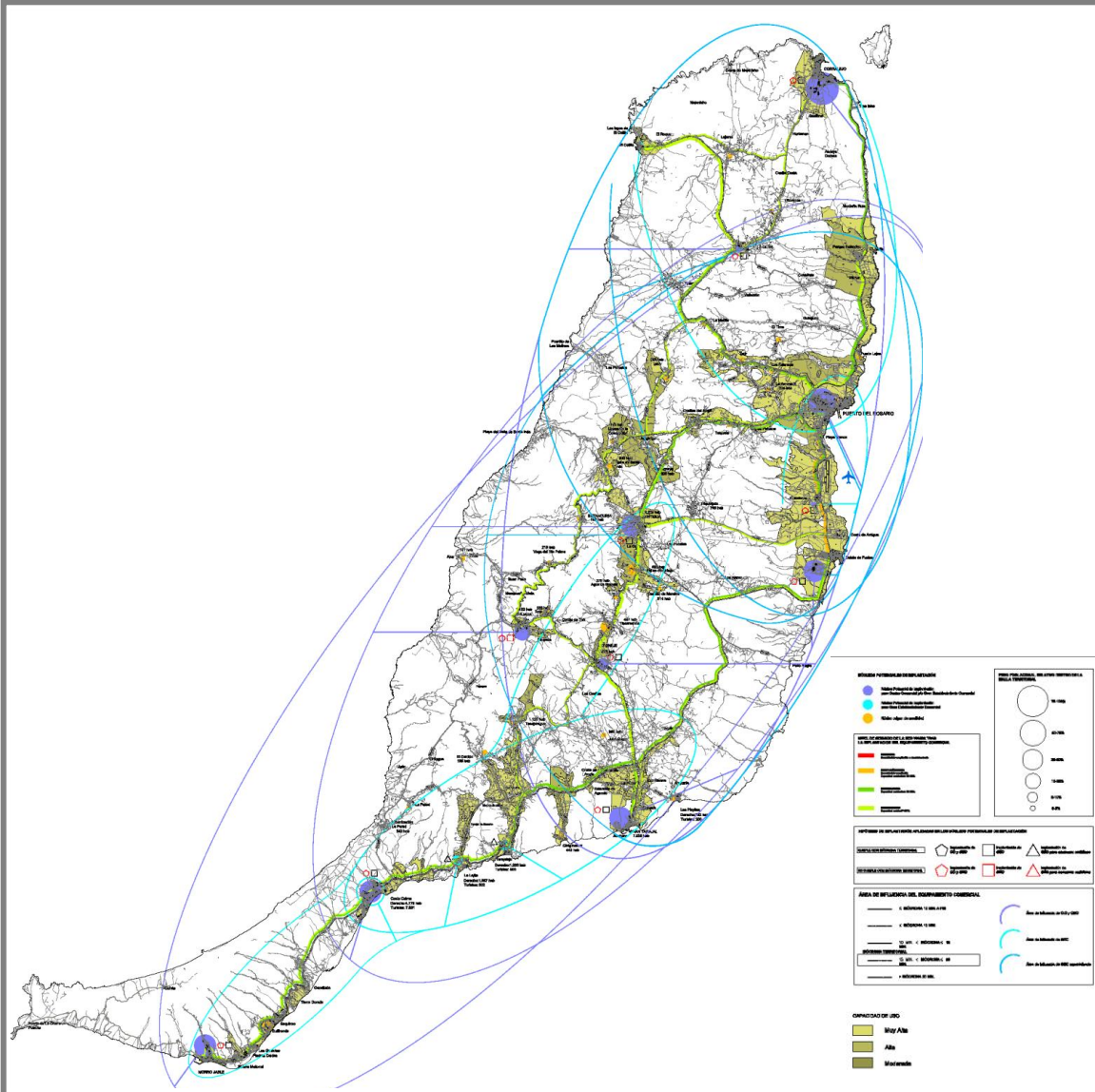
#### OBJETIVOS

- Aportar criterios para el diagnóstico conjunto del Ámbito Extenso.





## II. DIAGNÓSTICO



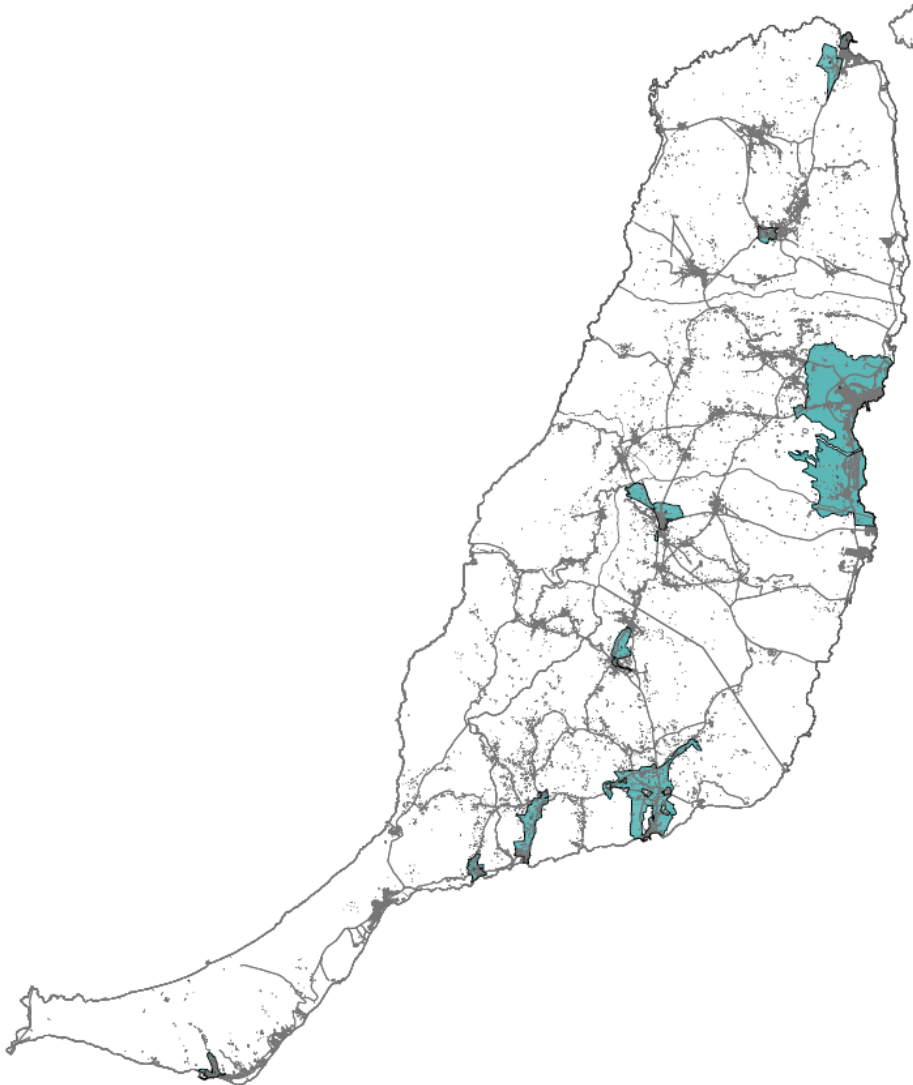
- CAPACIDAD DE USO
- NÚCLEOS DE IMPLANTACIÓN
- ÁREAS DE INFLUENCIA
- CAPACIDAD DE LA RED VIARIA

### OBJETIVO

Determinar los suelos con capacidad de acogida para implantaciones de Grandes Equipamientos Comerciales



### III. ÁREAS DE IMPLANTACIÓN COMERCIAL. AIC



	Núcleo de Implantación	Gran Equipamiento Comercial a implantar
AIC 1	Morro Jable	GECcc
AIC 2	Gran Tarajal La Lajita Tarajalejo	GECcc
AIC 3	Tuineje	GECe y GECcc
AIC 4	Antigua	GECcc
AIC 5	El Matorral	GECe y GECcc
AIC 6	Puerto del Rosario	GECe y GECcc
AIC 7	La Oliva	GECe y GECcc
AIC 8	Corralejo	GECe y GECcc

## SOBRE EL DOCUMENTO DE AVANCE

### PERÍODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

- Durante este período de participación pública y consulta se recibieron:
  - catorce (14) informes de las diferentes Administraciones Públicas,
  - ocho (9) escritos de sugerencias.

De la totalidad de los informes y sugerencias recibidos,

- tomadas en consideración: dos (3),
- parcialmente estimadas: trece (13),
- desestimadas: seis (6)
- Informe favorable emitido por parte del Ministerio de Defensa.

### CAMBIOS SOBRE EL DOCUMENTO DE AVANCE

1. Ampliación del número de criterios de valoración de las AIC.
2. Elección de la Alternativa 1 como propuesta de ordenación.
3. Inclusión de áreas industriales: la zona de El Matorral de Antigua (AIC 5); La Cerquita, Antigua (AIC 4).
4. Ajuste de borde en la AIC 2, Gran Tarajal, incluyendo la totalidad del suelo industrial de El Cuchillete.
5. Corrección de errores: AIC 6, se amplía hasta la zona de costa; AIC 8, capacidad para GECe y GECcc.





### III. ÁREAS DE IMPLANTACIÓN COMERCIAL. AIC

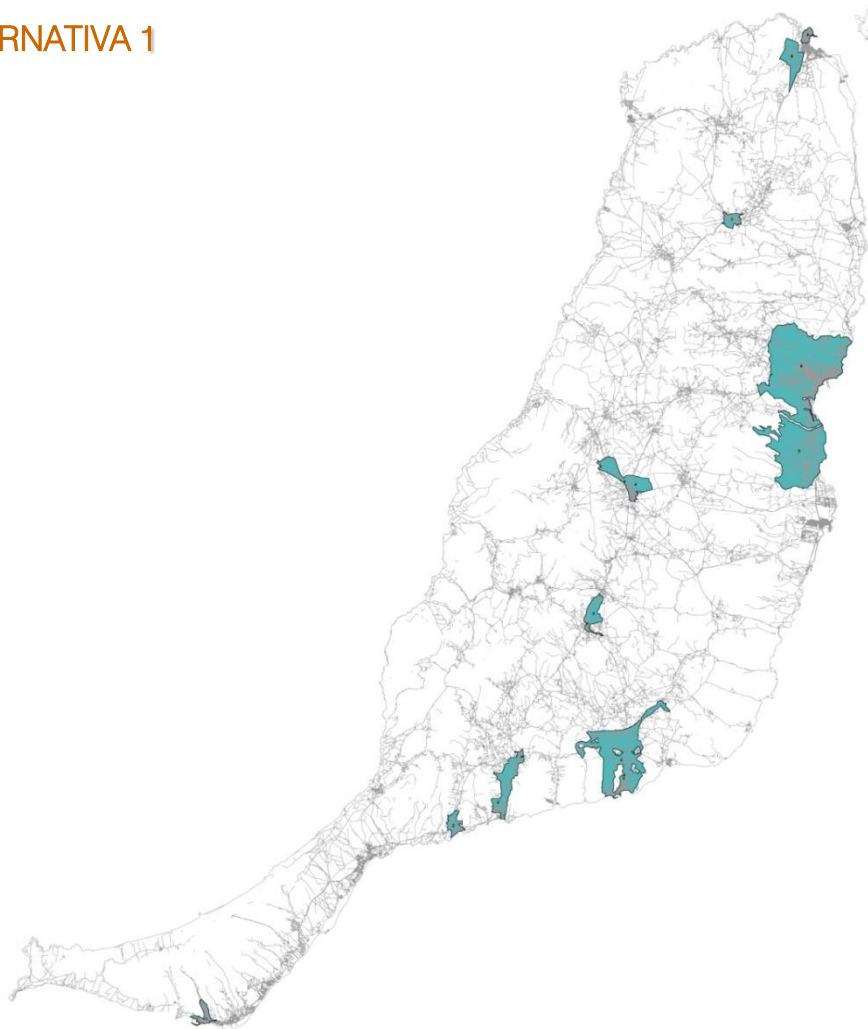


	Núcleo de Implantación	Gran Equipamiento Comercial a implantar
AIC 1	Morro Jable	GECcc
AIC 2	Gran Tarajal La Lajita Tarajalejo	GECcc
AIC 3	Tuineje	GECe y GECcc
AIC 4	Antigua	GECcc
AIC 5	El Matorral	GECe y GECcc
AIC 6	Puerto del Rosario	GECe y GECcc
AIC 7	La Oliva	GECe y GECcc
AIC 8	Corralejo	GECe y GECcc



## AVANCE ALTERNATIVAS

### ALTERNATIVA 1



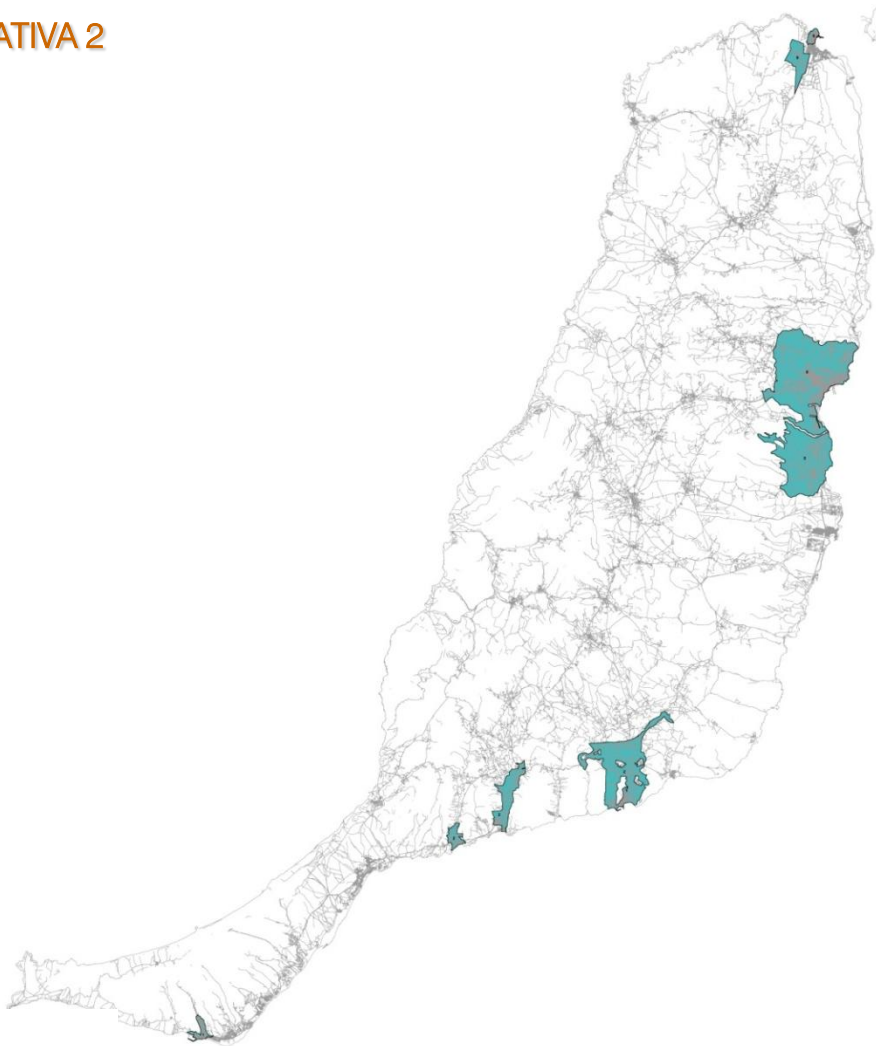
	Núcleo de Implantación	Gran Equipamiento Comercial a implantar
AIC 1	Morro Jable	GECcc
AIC 2	La Lajita, Tarajalejo y Gran Tarajal	GECcc
AIC 3	Tuineje	GECe y GECcc
AIC 4	Antigua	GECcc
AIC 5	El Matorral	GECe y GECcc
AIC 6	Puerto del Rosario	GECe y GECcc
AIC 7	La Oliva	GECe y GECcc
AIC 8	Corralejo	GECe y GECcc





## AVANCE ALTERNATIVAS

### ALTERNATIVA 2



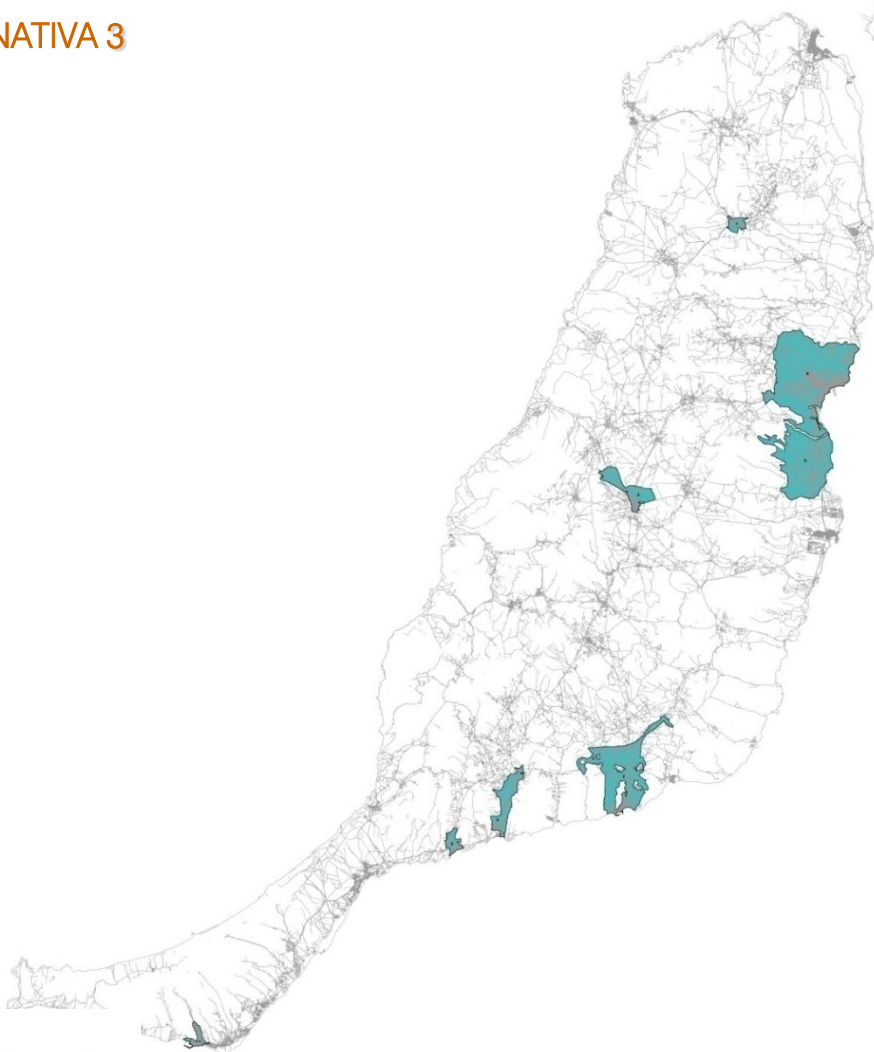
	Núcleo de Implantación	Gran Equipamiento Comercial a implantar
AIC 1	Morro Jable	GECcc
AIC 2	La Lajita, Tarajalejo y Gran Tarajal	GECcc
AIC 5	El Matorral	GECe y GECcc
AIC 6	Puerto del Rosario	GECe y GECcc
AIC 8	Corralejo	GECe y GECcc





## AVANCE ALTERNATIVAS

### ALTERNATIVA 3



Núcleo de Implantación		Gran Equipamiento Comercial a implantar
AIC 1	Morro Jable	GECcc
AIC 2	La Lajita, Tarajalejo y Gran Tarajal	GECcc
AIC 4	Antigua	GECcc
AIC 5	El Matorral	GECe y GECcc
AIC 6	Puerto del Rosario	GECe y GECcc
AIC 7	La Oliva	GECe y GECcc



## CRITERIOS DE VALORACION DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

1. La adecuación de la propuesta a las estrategias insulares del marco jurídico vigente.
2. Número de potenciales implantaciones (nº de NPI).
3. La contribución de la propuesta al Equilibrio Territorial.
4. La contribución a la minimización del número de desplazamientos.
5. El nivel de servicio resultante de la red viaria.
6. Capacidad de uso de los diferentes suelos.
7. Implicación de las administraciones locales (número de municipios afectados).
8. Conexión e integración de las redes viarias de primer nivel existentes, minimizando al máximo las nuevas, para mayor integración ambiental y paisajística del territorio insular.
9. Variedad de tipologías potenciales a implantar.



## VALORACION DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Objetivos del PTE-GEC	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
1 Adecuación a las estrategias insulares	Medio	Alto	Medio
2 N° NPI	Muy Alto	Medio	Alto
3 Contribución al Equilibrio Territorial	Medio	Bajo	Alto
4 Minimización del número de desplazamientos	Alto	Medio	Alto
5 Nivel de servicio de la red viaria	Muy Alto	Alto	Muy Alto
6 Capacidad de Uso	Alto	Muy Alto	Medio
7 N° de municipios	Muy Alto	Alto	Muy Alto
8 Conexión con vías de primer nivel existentes	Bajo	Muy Alto	Medio
9 Variedad en tipologías	Medio	Bajo	Bajo

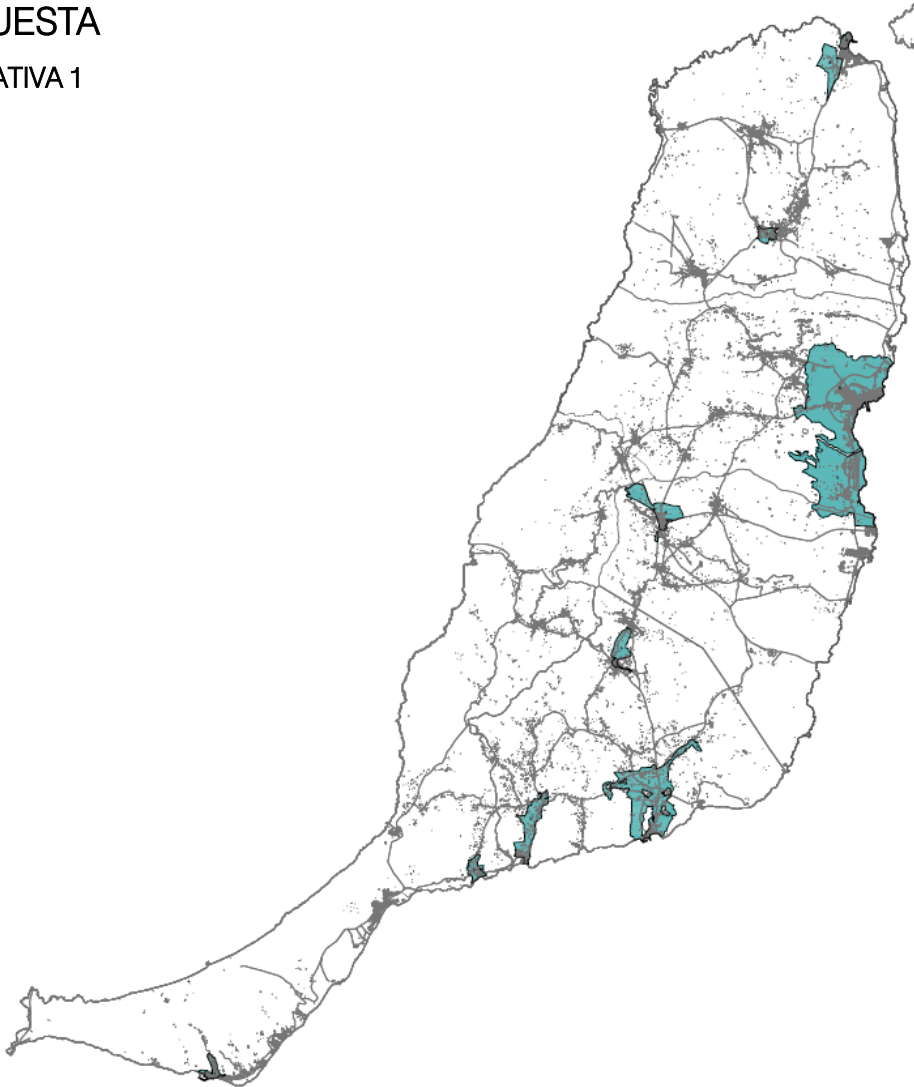
ALTERNATIVA MEJOR VALORADA-

ALTERNATIVA 1





PROPUESTA  
ALTERNATIVA 1



Núcleo de Implantación		Gran Equipamiento Comercial a implantar
AIC 1	Morro Jable	GECcc
AIC 2	La Lajita, Tarajalejo y Gran Tarajal	GECcc
AIC 3	Tuineje	GECe y GECcc
AIC 4	Antigua	GECcc
AIC 5	El Matorral	GECe y GECcc
AIC 6	Puerto del Rosario	GECe y GECcc
AIC 7	La Oliva	GECe y GECcc
AIC 8	Corralejo	GECe y GECcc



## EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA

IMPLANTACIÓN DE UN  
GRAN EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Acción

Efecto

..... Determinaciones

Efecto

..... Determinaciones

Acción

Efecto

..... Determinaciones

Efecto

..... Determinaciones

Acción

Efecto

..... Determinaciones

Efecto

..... Determinaciones

**NORMATIVA**

## ...SITUACIONES DE IMPLANTACIÓN

### Situación de ENTORNO ESTRUCTURADO

- Los principales centros urbanos. · Los núcleos urbanos con una trama urbana definida y consolidada. · Los núcleos urbanos que, aún no contando con una trama urbana definida en todo su ámbito, sí presentan un grado de colmatación del tejido edificado que no permitiría la transformación de dicha trama.
- Los suelos ocupados por grandes equipamientos, con muy limitada o nula capacidad de transformación.

### Situación de ENTORNO NO ESTRUCTURADO

- Las áreas de borde de los núcleos urbanos donde es posible la continuidad con el tejido urbano existente. · Las áreas residenciales con un alto grado de dispersión de la edificación, presentando, en parte o en su totalidad, una trama difusa y sin estructurar, permitiendo así la transformación de la misma hacia un tejido urbano bien articulado. · Las áreas industriales poco estructuradas, con escasa edificación y urbanización.

### Situación de ENTORNO PERIFÉRICO

- Las áreas sin contigüidad con tejidos urbanos, consolidados o no. · Las áreas de borde de tejidos urbanos, sin posibilidad de contigüidad con éstos por la existencia de elementos físicos que actúan como barrera.





## NORMATIVA

## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1 Objeto (NAD)
- Artículo 2 Naturaleza jurídica y ámbito de aplicación (NAD)
- Artículo 3 Alcance normativo (NAD)
- Artículo 4 Ejecutividad y obligatoriedad (NAD)
- Artículo 5 Vigencia, revisión y modificación (NAD)
- Artículo 6 Contenido documental (NAD)
- Artículo 7 Interpretación (NAD)

## TITULO II GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

## Y ÁREAS DE IMPLANTACIÓN COMERCIAL

## CAPITULO I GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

- Artículo 8 Clases (NAD)
- Artículo 9 Categorías (NAD)

## CAPITULO II ÁREAS DE IMPLANTACIÓN COMERCIAL

- Artículo 10 Concepto (NAD)
- Artículo 11 Régimen general

## TITULO III CONDICIONES AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

## CAPITULO I CRITERIOS PRELIMINARES

- Sección 1ª. Localización y ordenación pormenorizada
- Artículo 12 Localización de los Grandes Equipamientos Comerciales (ND)
- Artículo 13 Ordenación pormenorizada de los Grandes Equipamientos Comerciales (ND)
- Sección 2ª. Situaciones de implantación
- Artículo 14 Supuestos (ND)
- Artículo 15 Situación de Entorno Estructurado (ND)
- Artículo 16 Situación de Entorno No Estructurado (ND)
- Artículo 17 Situación de Entorno Periférico (ND)

## CAPITULO II

## DETERMINACIONES DE IMPLANTACIÓN

## Sección 1ª.

## Implantación en Situación de Entorno Estructurado

- Artículo 18 Determinaciones relativas a la implantación del uso comercial (ND)
- Artículo 19 Determinaciones relativas a la ocupación de suelo (ND)
- Artículo 20 Determinaciones relativas a la generación de fachada urbana (ND)
- Artículo 21 Determinaciones relativas a la movilidad generada (ND)

## Sección 2ª.

## Implantación en Situación de Entorno No Estructurado

- Artículo 22 Determinaciones relativas a la implantación del uso comercial (ND)
- Artículo 23 Determinaciones relativas a la ocupación de suelo (ND)
- Artículo 24 Determinaciones relativas a la generación de fachada urbana (ND)
- Artículo 25 Determinaciones relativas a implantación volumétrica (ND)
- Artículo 26 Determinaciones relativas a la movilidad generada (ND)

## Sección 3ª.

## Implantación en Situación de Entorno Periférico

- Artículo 27 Determinaciones relativas a la implantación del uso comercial (ND)
- Artículo 28 Determinaciones relativas a la ocupación de suelo (ND)
- Artículo 29 Determinaciones relativas a la generación de fachada urbana (ND)
- Artículo 30 Determinaciones relativas a la implantación volumétrica (ND)
- Artículo 31 Determinaciones relativas a la movilidad generada (ND)

## Sección 4ª.

## Determinaciones comunes de implantación

- Artículo 32 Servidumbres legales y dominio público (NAD)
- Artículo 33 Determinaciones relativas a la protección de la geología y geomorfología (ND)
- Artículo 34 Determinaciones relativas a la protección de los suelos (ND)
- Artículo 35 Determinaciones relativas a la protección de la vegetación (ND)
- Artículo 36 Determinaciones relativas a la protección de la fauna (ND)
- Artículo 37 Determinaciones relativas a la protección del paisaje (ND)

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

## DISPOSICIÓN FINAL

## ANEXO

## Abreviaturas

