

INFORME SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL DE LA NORMA TERRITORIAL CAUTELAR PREVIA A LA FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE MALLORCA, ADOPTADA POR EL CONSEJO INSULAR DE MALLORCA EL 10/09/2015.

Tal como anunciaba el propio *Decreto-Ley 2/2015, de 24 de julio, de Medidas urgentes en materia de grandes establecimientos comerciales*, mediante el cual se modificaba algunos de los artículos de la *Ley 11/2014, de 15 de octubre, de Comercio de las Islas Baleares*, el Consejo Insular de Mallorca, haciendo uso de sus competencias en materia de ordenación del territorio para la Isla de Mallorca y los territorios insulares que dependen administrativamente de ella, adoptó en su pleno del pasado 10 de septiembre de 2015 una Norma Territorial Cautelar, dando así el primer paso en el procedimiento de formulación de un nuevo Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales en Baleares.

Como recordaremos de nuestro anterior informe sobre el Decreto-Ley 2/2015, éste, en su disposición adicional 1ª, establecía que:

“1. Durante el plazo de seis meses, que se contarán desde la entrada en vigor de este decreto ley, se suspende en el ámbito de las Illes Balears el otorgamiento de la autorización comercial única regulada en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, en la redacción dada por este decreto ley.

*2. El Gobierno y los consejos insulares, en el plazo de seis meses y en el marco de la regulación de los instrumentos de ordenación territorial contenida en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial, así como en consonancia con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, **podrán adoptar las medidas de ordenación urbanística y territorial de los equipamientos comerciales que se consideren necesarias** en atención a razones imperiosas de interés general relativas a la protección del medio ambiente, del entorno urbano y del patrimonio histórico, artístico y cultural.”*

La adopción de este Decreto-Ley condujo, por lo tanto, a una **suspensión cautelar del otorgamiento de autorización comercial para los Grandes Establecimientos Comerciales** durante un plazo de seis meses, es decir **hasta el próximo 24 de enero de 2016**.

1/ DEFINICIÓN DE GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL EN LA NORMATIVA BALEAR

Recordamos a este respecto que el concepto de Gran Establecimiento Comercial (GEC) viene definido en el artículo 12 de la Ley 11/2014 como los establecimientos comerciales al por mayor o al por menor, individuales o colectivos, que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a **700 m² en la isla de Mallorca**, a **400 m² en las islas de Menorca y de Ibiza**, y a **300 m² en la isla de Formentera**, con la excepción de los establecimientos destinados a exposición y la venta de manera exclusiva de automóviles y vehículos de motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño para los cuales el criterio de superficie útil aumenta hasta los 2.000 m² en la isla de Mallorca, a 1.500 m² en las islas de Menorca y de Ibiza, y a 400 m² en la isla de Formentera.

2/ EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA ISLA DE MALLORCA

En base al punto 2 de la disposición adicional 1ª del Decreto-Ley 2/2015, el Consejo Insular de Mallorca decidió iniciar la regulación de la ordenación territorial que le corresponde y dirigido a la aprobación de un Plan Director Sectorial (PDS) de Equipamientos Comerciales de Mallorca.

Dentro de este marco, la aprobación de una Norma Territorial Cautelar (NTC) viene justificada por la necesidad de tener una ordenación de la actividad económica que, según el ejecutivo de la Isla de Mallorca, debe a la vez impulsar dicha actividad económica pero conservando los “valores territoriales y ambientales” así como “la preservación de determinadas actividades tradicionales”. Así la memoria justificativa anexada a la propuesta de NTC explicita que para poder elaborar el correspondiente PDS es necesario adoptar “las medidas de aseguramiento necesarias para garantizar la elaboración” de dicho Plan “en condiciones estables del contexto jurídico y factico”. Eso se traduce en la adopción de la Norma Territorial Cautelar objeto del presente informe, y la suspensión afectando a los Grandes Establecimientos Comerciales que ésta contempla.

3/ LA NORMA TERRITORIAL CAUTELAR

a) SU OBJETO Y APLICACIÓN

Viene indicado en el artículo 1 de dicha norma al señalar que el objeto de la NTC es implantar un régimen transitorio durante el tiempo que dure el procedimiento de elaboración y aprobación del nuevo Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca.

Este régimen transitorio fija el marco normativo que se aplicará en materia de grandes establecimientos comerciales para todo el territorio de la Isla de Mallorca y demás islas que dependan administrativamente de ella (isla de Cabrera), es decir cualquier establecimiento comercial con una superficie de exposición y venta superior a 700 m².

b) CONTENIDO

La Norma Territorial Cautelar introduce una distinción según el tipo de suelo en el que se proyecta la implantación y/o ampliación de un Gran Establecimiento Comercial:

- en suelos calificados como urbanizables así como en suelos rústicos, queda suspendida la implantación y/o ampliación de los GEC.
- en los suelos calificados como urbanos, la implantación y/o ampliación de GEC queda condicionada al criterio de superficie no pudiendo superar el límite establecido en la propia normativa para definir los GEC de 700 m² de superficie para exposición y venta, o 2.000 m² en el caso de los establecimientos cuya actividad sea exclusivamente la de automóviles y vehículos de motor, maquinaria, equipo industrial, embarcaciones, aeronaves, muebles de todo tipo, material de construcción y elementos propios de cocina y baño

Dicha distinción parece sin embargo de nula relevancia ya que al aplicarse la Norma Territorial Cautelar exclusivamente a los Grandes Establecimientos Comerciales, los cuales vienen definidos en el artículo 12 de la Ley 11/2014, la conclusión a la que uno viene obligado es que las **nuevas aperturas de superficies comerciales de más de 700 m² quedan totalmente suspendidas en la Isla de Mallorca**, independientemente del tipo de parcela o suelo en la que se proyecta dicha apertura.

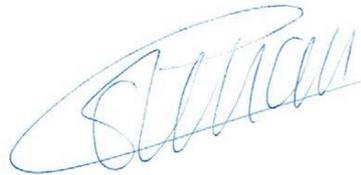
Y aunque la propia norma señala que dicha suspensión no se aplicará a los establecimientos comerciales que hayan obtenido la requerida autorización autonómica para la instalación de Gran Establecimiento Comercial, recordamos que desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2015 el pasado 24 de Julio, la concesión de dichas autorizaciones también se había quedado suspendida de forma cautelar.

c) DURACIÓN

La suspensión de la implantación y/o ampliación de los GEC establecida en la Norma Territorial Cautelar adoptada por el Consejo Insular de Mallorca el pasado 11 de septiembre y publicada en el Boletín Oficial el 17 del mismo mes, se mantendrá **hasta la aprobación inicial del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales** de la Isla de Mallorca por parte del pleno del Consejo Insular, **y como máximo hasta 3 años después de su entrada en vigor, es decir hasta el 18 de septiembre de 2018**.



Sandrine Connan
Abogada | Legal Adviser



Valencia, a 19 de octubre de 2015