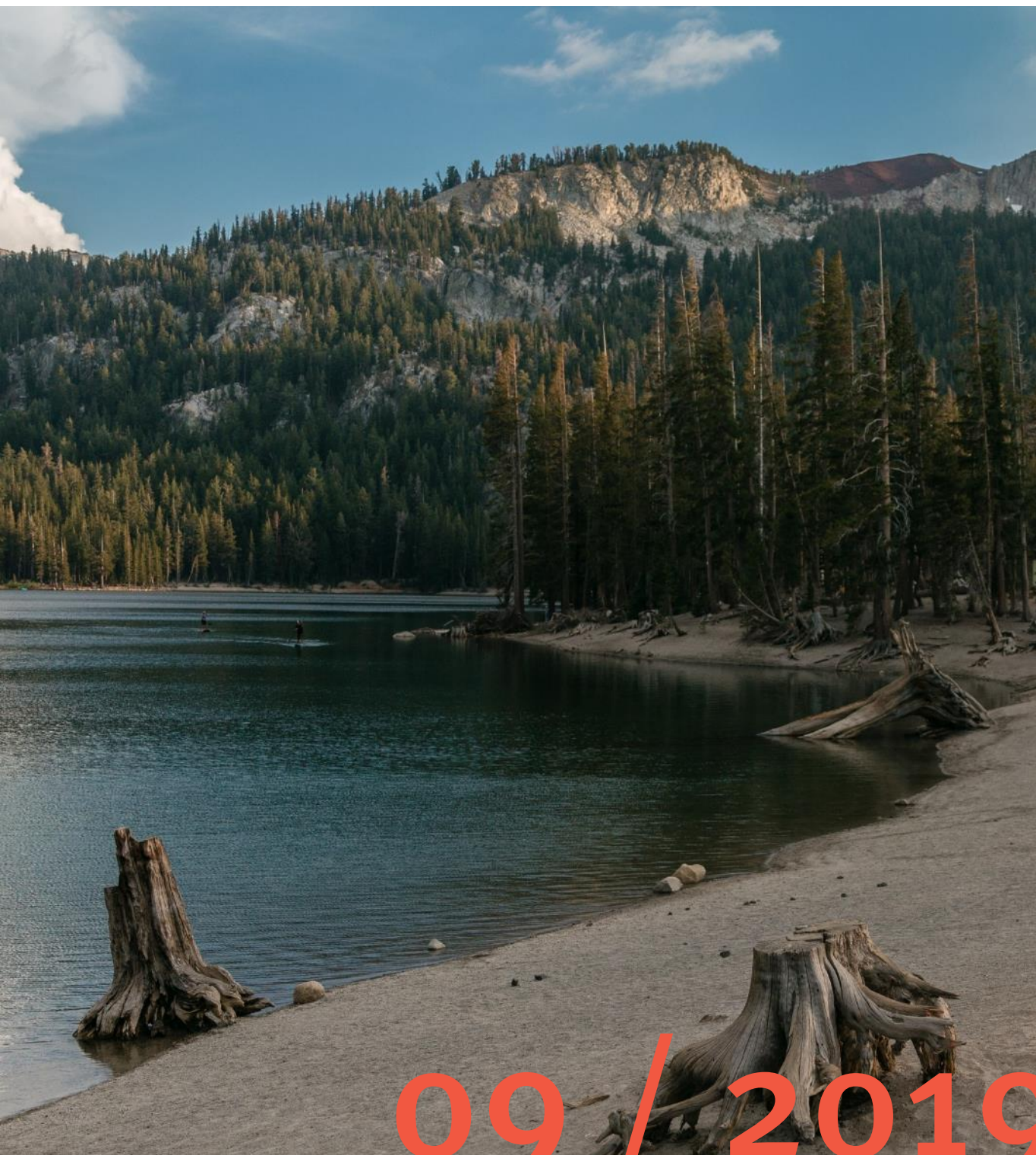


Pérez-Llorca

Newsletter
Urbanismo



09 / 2019

Copyright © 2019 Pérez-Llorca.
Todos los derechos reservados.
Esta comunicación es una selección
de doctrina y normativa que se ha
considerado relevante sobre los temas
de referencia durante el período
especificado. La información de esta
página no constituye asesoramiento
jurídico en ningún campo de nuestra
actuación profesional.

Índice

Proyectos urbanísticos

4 Madrid Nuevo Norte

Alberto Ibor Franch y Beatriz Álvarez Mallo

9 Metro Cuatro Caminos. Aprobación del Plan Parcial de Reforma Interior

Clara Carazo Núñez

Novedades legislativas y jurisprudenciales

11 Baleares. Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas

Marta Velasco Izquierdo

13 Cataluña. El Tribunal Superior de Justicia tumba el “PEUAT”

José del Saz-Orozco Monsalve

15 Galicia. Ley 1/2019, de 22 de abril, de Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbanas

Beatriz Álvarez Mallo

17 Mallorca. Aprobación Definitiva del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales

Álvaro Fernández-Novel Rodríguez

19 País Vasco. Ley 10/2019, de 27 de junio, de Ordenación Territorial de Grandes Establecimientos Comerciales

Ane Basterretxea Dañobeitia

MADRID NUEVO NORTE

Alberto Ibor Franch y Beatriz Álvarez Mallo · Abogados

El 29 de julio de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid (“Ayuntamiento”) aprobó provisionalmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (la “Modificación” y el “PGOUM-97”, respectivamente) correspondiente a la tradicionalmente conocida como “Operación Chamartín” –actualmente denominada “Madrid Nuevo Norte”–.

Este hito constituye el último trámite municipal previo a la aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid del que constituye, de forma clara, el principal proyecto de regeneración urbana de los próximos años para la ciudad de Madrid (el “Proyecto”).

Por ello, en la presente *Newsletter* pretendemos exponer, sucintamente, algunas de las cuestiones jurídico-urbanísticas básicas establecidas en la Modificación para el desarrollo y ejecución del Proyecto.

Titularidad de los suelos

En estos momentos, conforme a la información de acceso público, la titularidad de los suelos objeto de la Modificación es la siguiente (excluidos los sistemas generales y otros suelos no transformados):

TITULAR	%
ADIF	49,4%
AYUNTAMIENTO DE MADRID	9,9 %
EMT	6,5%
COMUNIDAD DE MADRID	1,4%
CANAL DE ISABEL II	4,9%
MINISTERIO DE FOMENTO	0,8%
CORREOS	1,9 %
OTROS PROPIETARIOS	25,1%

Fuente: Expediente de la Modificación, Memoria General (Web Ayuntamiento de Madrid).

No obstante, conforme a los acuerdos existentes, Distrito Castellana Norte (“DCN”) ostenta la opción de compra de los terrenos de ADIF, de tal manera que será el mayor titular de suelo de la zona (abarca desde la Estación de Chamartín hasta la M-40)¹.

En este sentido, hay que destacar que está previsto que desde que se terminen las obras de urbanización y tenga lugar la recepción de las mismas por el Ayuntamiento, el 76,56% del suelo

¹ Mediante acuerdo de opción de compra de los terrenos al administrador ferroviario ADIF. (Fuente: Cinco Días).

Pérez-Llorca

pasará a ser de titularidad pública (i.e. calles, parques, infraestructuras, parcelas destinadas a equipamientos, etc.).

El resto (23,44%) se dedicará a usos privados (i.e. vivienda –incluyendo vivienda con protección pública–, usos terciarios² y, usos dotacionales privados).

Ámbitos de actuación urbanística del Proyecto

Se plantean cuatro nuevos ámbitos de actuación urbanística:

- (i) Área de Planeamiento Remitido 05.10 “Estación Chamartín” (“APR 05.10”): comprende el suelo de la actual Estación de Chamartín, así como la reserva de suelo necesaria para su ampliación.
- (ii) Área de Planeamiento Específico (“APE”) 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos”: comprende los suelos al norte de la zona, entre Fuencarral y Tres Olivos.
- (iii) APE 08.21 “Las Tablas-Oeste”: comprende el borde oeste de Las Tablas.
- (iv) APE 05.31 “Centro de Negocios Chamartín”: comprende, entre otros, los suelos al sur de la Calle 30.

Principales infraestructuras, edificaciones y usos en el ámbito de la Modificación

La Modificación del PGOUM-97 plantea igualmente relevantes **infraestructuras**, como la Estación de Chamartín, la Calle 30 junto con el Nudo Norte, el Nudo de Fuencarral, las infraestructuras del Canal de Isabel II, el túnel de Pío XII, las líneas de metro, etc.

A estos efectos, se incluye a continuación un plano ilustrativo de las conexiones que se prevén, con el fin de conectar todos los barrios:



Fuente: Plano de conexiones (Web Distrito Castellana Norte).

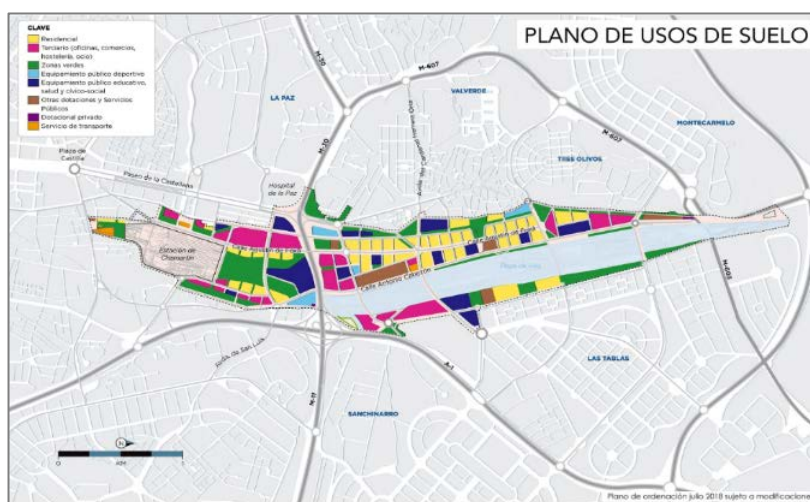
² Se materializará en oficinas principalmente, en la zona sur del Proyecto (Centro de Negocios). Asimismo, en lugar de construirse grandes superficies comerciales, se incluirán tiendas en planta baja. (Fuente: Web Distrito Castellana Norte).

Pérez-Llorca

Respecto a las **edificaciones**, el ámbito de la Modificación incluye 3 edificios singulares catalogados por el PGOUM-97 como son: (i) el conocido edificio de Laboratorios Profidén (actualmente Castellana Wagen), (ii) la Ermita de San Roque y (iii) la Ermita de Nuestra Señora de Lourdes.

Hay que destacar que también se incluyen edificios no catalogados de carácter industrial ampliamente conocidos, como son, entre otros, el edificio de Correos, el complejo de oficinas de ADIF de Las Caracolas, las instalaciones de la EMT, etc.

Por último, en cuanto a los **usos**, hoy día el mayoritario objeto de la Modificación es el dotacional de servicios infraestructurales (red ferroviaria, viaria e instalaciones de la EMT), aunque cabe destacar que conforme a la Modificación se realizará un importante desarrollo de los usos residenciales y de oficinas, tal y como se plasma en el siguiente plano de usos de suelo:



Fuente: Plano de usos de suelo (Web Distrito Castellana Norte).

Sostenibilidad del medio ambiente

Uno de los mayores cambios que introduce la Modificación es la concienciación que hay del impacto urbano sobre la sostenibilidad del medio ambiente. Por ello, entre los objetivos de la Modificación se encuentran la movilidad sostenible y la eficiencia energética:

- **Movilidad**

Se establecen requisitos para una movilidad más sostenible (e.g. límites máximos de aparcamiento en el uso terciario, dotaciones mínimas de aparcamiento de bicicletas, integración de la movilidad eléctrica pública y privada, etc.).

- **Eficiencia energética**

Se establecen requisitos para el alumbrado exterior, infraestructuras energéticas de alta eficiencia y bajas emisiones, redes térmicas de distrito para el suministro de frío y calor, límites adicionales al consumo de energía sobre los límites actuales del Código Técnico de la Edificación, energía con fuentes renovables en las cubiertas de edificios residenciales y terciarios, requisitos de selección de materiales de menor impacto ambiental, etc.

Fases de gestión y ejecución de la Modificación

Una vez se apruebe definitivamente la Modificación, comenzará el proceso de gestión y ejecución de la misma, con las siguientes actuaciones:

- (i) **Urbanización** de las APE (e.g. zonas verdes, equipamientos, etc.) conforme a la nueva ordenación, mediante el sistema de compensación.
- (ii) Elaboración del **planeamiento de desarrollo** para el servicio ferroviario e infraestructura de la nueva Estación de Chamartín (i.e. APR 05.10)³.

La Modificación incluye una nueva ordenación pormenorizada de las 3 APE mencionadas. Sin embargo, como hemos dicho, las condiciones del APR 05.10 se sujetarán a un instrumento de planeamiento de desarrollo posterior.

En cualquier caso, nos encontramos todavía en una fase inicial del desarrollo urbanístico, pendiente de la correspondiente fase de gestión, en la que procederá la constitución de las Juntas de Compensación pertinentes, con la correspondiente aprobación de Estatutos y bases. Asimismo, será preciso delimitar la(s) unidad(es) de ejecución, así como redactar y aprobar los proyectos de urbanización y los proyectos de reparcelación y edificación.

Por ello, es importante destacar que las obras de urbanización comenzarán una vez que el Ayuntamiento apruebe dichos proyectos de urbanización, correspondiendo al Ayuntamiento la recepción de las obras.

De acuerdo con información pública, el inicio de las obras de urbanización está previsto para finales de 2020 y la ejecución y puesta en servicio de las APE en un plazo de 8-9 años, debiendo estar concluida toda la urbanización en 2028. En cualquier caso, ponemos a continuación un ejemplo de los plazos que se prevén para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en el APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos”:

ACCIÓN	PLAZO
FORMALIZACIÓN MARCO DE COLABORACIÓN Y COORDINACIÓN	6 Meses desde la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada
FORMALIZACIÓN DE LA INICIATIVA Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	12 meses desde la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada
PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	24 meses desde la constitución de la Junta de Compensación siempre que hubieran sido expropiados los suelos de los propietarios en su caso no adheridos a ella
PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	24 meses desde la constitución de la Junta de Compensación
INICIO Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	Las obras se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El plazo máximo de ejecución estará de acuerdo con el Plan de Etapas que se establezca en el Proyecto de Urbanización.
INICIO DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN:	Las obras de edificación se iniciarán en el plazo máximo de 2 años desde la autorización de la ejecución simultánea o desde que sea suscrita el acta de recepción de la obra de urbanización.

Fuente: Expediente de la Modificación, Documentación de Ordenación Pormenorizada (Web Ayuntamiento de Madrid).

³ En este caso la elección del sistema de ejecución del ámbito tendrá lugar por el instrumento de planeamiento que lo desarrolle, ya que, con carácter previo, ADIF tiene que llevar a cabo una serie de estudios y trabajos que definan sus necesidades funcionales.

Pérez-Llorca

Por todo lo anterior, y siendo un proyecto urbanístico de gran relevancia para Madrid, habrá que estar a la espera de la aprobación definitiva de la Modificación por parte de la Comunidad de Madrid, que previsiblemente tendrá lugar a lo largo de los próximos meses, para que Distrito Castellana Norte empiece con paso firme a ser una realidad.

METRO CUATRO CAMINOS. APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

Clara Carazo Núñez · Abogada

El 29 de julio, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 07.02. Metro Cuatro Caminos, instrumento urbanístico para el desarrollo del ámbito ubicado sobre las antiguas cocheras de Metro de Madrid (el “Ayuntamiento”, el “PPRI” y el “Ámbito”).

El desarrollo del Ámbito se contempló inicialmente en el Plan General de Ordenación Urbanística de Madrid (“PGOUM”), previéndose la transformación de determinadas áreas propiedad de Metro de Madrid para mejorar el tejido urbano de Madrid.

Con el objetivo de dar cumplimiento a dicha previsión del PGOUM, se firmó un protocolo de colaboración entre el Ayuntamiento y Metro de Madrid, S.A. que contemplaba el desarrollo urbanístico del Ámbito y, el 26 de junio de 2014, se aprobó definitivamente la Modificación del PGOUM que permitía su desarrollo.

Posteriormente, el 13 de agosto de 2014, se adjudicaron las parcelas correspondientes a Residencial Metropolitán, Sociedad Cooperativa Madrileña (“Residencial Metropolitán”), sociedad encargada de la promoción e iniciativa del PPRI.

El PPRI promovido por Residencial Metropolitán prevé, entre otras cuestiones, obras de regeneración urbana de una extensa área en el centro de Madrid junto con la creación de zonas verdes mediante el soterramiento de las Cocheras de Cuatro Caminos.

Asimismo, tal y como se indicó en la edición de enero de 2019 de esta *Newsletter*, el PPRI contempla la protección de los restos de fachada de la casa Tuduri a la calle Esquilache y el cerramiento lateral de la nave-cochera a la calle Esquilache y se prevé la posibilidad de trasladar la estructura de cubierta de las Cocheras de Metro Madrid a un emplazamiento adecuado para su conservación.

El desarrollo urbanístico de este Ámbito ha sido objeto de una alta judicialización por distintas asociaciones que han interpuesto distintos recursos contra los hitos administrativos de la tramitación del desarrollo urbanístico (e.g. Modificación del PGOUM de 2014).

Precisamente, debido a esta alta judicialización, Residencial Metropolitán ha presentado un escrito ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 16 de Madrid, por el que se renuncia al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 28 de junio de 2017, en el que se estimó su iniciativa del PPRI.

Según Residencial Metropolitán, con esta actuación se pretende presentar una nueva iniciativa con base en el PPRI aprobado y, de esta forma, desvincularse de la anterior iniciativa judicializada para evitar una eventual inseguridad jurídica.

Para el Ayuntamiento, la aprobación definitiva del PPRI permitirá el inicio de los trabajos de urbanización de los terrenos y el posterior desarrollo edificatorio del Ámbito. El plazo de

Pérez-Llorca

ejecución de las obras de urbanización que contempla el Ayuntamiento es de un total de 60 meses previéndose su finalización en agosto de 2024.

A este respecto, deberá seguirse el desarrollo de las distintas actuaciones procesales para verificar el cumplimiento del plazo estimado de desarrollo del Ámbito.

BALEARES. DECRETO 36/2019, DE 10 DE MAYO, POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS

Marta Velasco Izquierdo · Abogada

Según expusimos en la *Newsletter* de septiembre de 2018, la Comunidad Autónoma de Islas Baleares optó entonces por iniciar una política de actuación consistente en penalizar el mantenimiento de las viviendas desocupadas sólo en caso de que se encuentren en manos de grandes tenedores de vivienda⁴.

Así, el 27 de junio de 2018, entró en vigor la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares por la que se impone a los grandes tenedores de viviendas su cesión obligatoria a la gestión pública, de manera que se garantice su alquiler si existe una demanda de vivienda insatisfecha (la “Ley”).

Como desarrollo reglamentario de la Ley, el 11 de mayo se aprobó el Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores (el “Decreto”).

A estos efectos, el Decreto contempla la siguiente regulación:

- (i) el proceso de inscripción modificación y cancelación de los datos en el Registro de Viviendas Desocupadas (el “Registro”);
- (ii) el procedimiento para reclamar la cesión de viviendas desocupadas, las rentas aplicables y el resto de las condiciones aplicables a la cesión.

Se entiende como vivienda desocupada la vivienda que permanece desocupada de manera continuada durante un período superior a 2 años sin causa que justifique su desocupación. Debiendo ser la ocupación efectiva y no siendo suficiente, por tanto, la existencia de un título jurídico habilitante.

En este sentido, el Decreto fija unos indicios de presunción de desocupación de las viviendas (e.g. que no conste ninguna persona empadronada en la vivienda, que exista una anomalía en el consumo mínimo de suministros de agua y luz fijados por el Decreto, etc.).

Con objeto de acreditar la desocupación de las viviendas, la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, los consejos insulares y los ayuntamientos podrán pedir colaboración a (i) compañías suministradoras, (ii) padrones municipales, (iii) promotores o intermediarios de las viviendas, (iv) comunidades de propietarios y administradores de fincas.

⁴ Entendiéndose éstos como personas físicas o jurídicas que, por sí misma, de manera directa o indirecta a través de la participación en otras sociedades o grupos de sociedades de las que tenga el control efectivo, disponen de 10 o más viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo o cualquier otro derecho que permita ceder su uso, y que tenga como actividad económica la promoción inmobiliaria, intermediación, gestión, inversión, compraventa, alquiler o financiación de viviendas.

Pérez-Llorca

Las viviendas desocupadas inscritas en el Registro podrán ser objeto de cesión al Instituto Balear de la Vivienda (el “IBAVI”) que será el encargado de gestionar y seleccionar los beneficiarios de las viviendas desocupadas.

En cualquier caso, la cesión estará limitada por las siguientes condiciones:

- (i) por el número máximo de viviendas desocupadas a ceder vendrá determinado por el número de personas inscritas en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas, como demandantes en régimen del alquiler, que no hayan podido ser atendidas en el último año;
- (ii) por las disponibilidades presupuestarias del IBAVI.

El procedimiento de cesión de las viviendas desocupadas se regirá por la normativa estatal aprobada en materia de expropiaciones forzosas.

En este sentido, se garantizará una compensación a los grandes tenedores de viviendas desocupadas que se cedan al IBAVI que será fijada por el Jurado de Cesión de Viviendas Desocupadas (dependiente de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad). Esa compensación, fijada como justiprecio, será revisada anualmente.

A este respecto, conviene señalar que el incumplimiento de estas obligaciones por parte de los grandes tenedores de vivienda podría suponer, en su caso, la comisión de una infracción administrativa sancionada con una multa de hasta 30.000 €.

Adicionalmente, las condiciones del contrato de alquiler suscrito entre el IBAVI y la persona o familia que ocupe la vivienda cedida se realizará con base en el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

CATALUÑA. EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA TUMBA EL “PEUAT”

José del Saz-Orozco Monsalve · Abogado

El 29 de julio de 2019, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (el “TSJC”) dictó la Sentencia nº 764/2019 por medio de la cual se declaró la nulidad del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos conocido como el PEUAT.

En particular, la parte actora (una empresa que cuenta con tres establecimientos hoteleros en Barcelona) esgrimía, principalmente los siguientes fundamentos jurídicos que a su entender determinarían la nulidad del PEUAT:

- (i) **Invasión de competencias autonómicas:** en sus escritos, la parte actora afirma que el Excmo. Ayuntamiento de Barcelona, al aprobar el PEUAT, habría invadido competencias autonómicas en materia de turismo.
- (ii) **Incorrecta figura de planeamiento:** bajo el criterio de la parte actora, la regulación de los establecimientos turísticos afectaría a la estructura general y orgánica del territorio, por lo que debería haber sido objeto de una modificación del Plan General Metropolitano y no de un Plan Especial.
- (iii) **Vulneración de la Directiva 2006/123/CE:** considera la parte actora que el PEUAT sería contrario a esta norma europea relativa a la eliminación de obstáculos legales y administrativos para la prestación de servicios en el mercado interior, puesto que introduciría trabas a la implantación de establecimientos turísticos.
- (iv) **Evaluación económico-financiera:** a este respecto, la parte actora entiende que el informe de sostenibilidad económica del PEUAT no realiza una suficiente evaluación económica y financiera de los impactos de dicho Plan.
- (v) **Vulneración del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña:** por último, la parte actora afirma que el artículo 15.4.a) del PEUAT –que establece que en caso de grandes reformas que comporten una intervención global en los fundamentos y estructura de los hoteles el número de plazas debe reducirse en un 20%– sería nulo por ser contrario al régimen de obras y usos preexistentes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

Tras examinar dichos motivos, la Sentencia del TSJC desestima los tres primeros por entender que: (i) el PEUAT no regula de forma específica la actividad de alojamiento turístico sino que regula las cuestiones urbanísticas relativas a la ubicación de los mismos, por lo que no invade la competencia autonómica en materia de turismo; (ii) no cabe entender que el contenido de dicho Plan afecte a la estructura general y orgánica del territorio, por lo que un Plan Especial es la figura urbanística correcta; y (iii) la Directiva 2006/123/CE no sería de aplicación por ser el PEUAT una norma urbanística y de ordenación del territorio que es ajena al ámbito de aplicación de la norma europea.

Sin embargo, el TSJC estima los otros dos argumentos expuestos por la parte actora. Así, entiende que el informe de sostenibilidad económica del PEUAT no incluye justificación suficiente sobre la viabilidad económica de las medidas que contiene y no incluye un detalle adecuado de la evaluación económica y financiera de las actuaciones que van a desarrollarse.

Pérez-Llorca

Por otra parte, el TSJC también admite el argumento referente a la infracción del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, puesto que considera que el régimen establecido por el PEUAT para las obras de consolidación, reforma y rehabilitación en establecimientos hoteleros es contrario a lo dispuesto en la norma urbanística autonómica, así como a ciertas determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal.

En definitiva, la relevancia de esta sentencia radica en la declaración de nulidad, de forma íntegra, de un controvertido instrumento de planeamiento que ya había censurado parcialmente en otras ocasiones por el TSJC.

Sin embargo, en cualquier caso, habrá que esperar a conocer si el Excmo. Ayuntamiento de Barcelona decide interponer recurso de casación contra esta Sentencia, en cuyo caso la misma no sería firme hasta que se resolviese dicho recurso y, por lo tanto, el PEUAT continuaría estando en vigor.

GALICIA. LEY 1/2019, DE 22 DE ABRIL, DE REHABILITACIÓN Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Beatriz Álvarez Mallo · Abogada

El 22 de mayo de 2019, entró en vigor la Ley 1/2019, de 22 de abril, de Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbanas de Galicia, con el fin de impulsar y agilizar las actuaciones en materia de rehabilitación y regeneración urbana (la “LRRRUG”).

Lo que se pretende es, no solo mejorar las edificaciones y espacios públicos sino también preservar el patrimonio ya edificado, tanto en las ciudades como en el ámbito rural, mediante el impulso de los equipamientos culturales, ayudas a la rehabilitación edificatoria, dinamización de la actividad comercial, políticas de protección del patrimonio cultural, etc.

Además, la LRRRUG hace hincapié en la regeneración de áreas urbanas degradadas mediante planes de viabilidad y programas, con el fin de que la población se asiente, recuperando y haciendo accesibles determinados espacios urbanos.

Entre las novedades principales que incorpora la LRRRUG destacan las siguientes:

1. Informe de evaluación de edificios (“IEE”)

Están obligados a disponer del mismo:

- (i) Las personas propietarias únicas de edificios; y
- (ii) Las comunidades y/o agrupaciones de propietarios de edificios que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:
 - edificios de uso residencial de vivienda colectiva con una antigüedad de más de 50 años, salvo que la normativa municipal establezca una antigüedad inferior.
 - el resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa municipal.

Señalar que, el incumplimiento del deber de presentar el IEE en tiempo y forma tendrá la consideración de infracción urbanística.

2. Rehabilitación edificatoria

- (i) Surgen las zonas de especial necesidad de rehabilitación (ZER) para aquellos edificios que, por su estado de deterioro, incidencia en el ámbito o interés general, precisen de una intervención urgente.
- (ii) Se proponen actuaciones para rehabilitar los núcleos rurales en estado de abandono (i.e. procedimiento público de venta y registros municipales).

Pérez-Llorca

3. Regeneración urbana

Se crean los centros Rexurbe, vinculados a las zonas que el Consejo de la Junta de Galicia declare como áreas de regeneración urbana de interés autonómico (i.e. ámbitos especialmente degradados cuya delimitación coincida con un conjunto histórico declarado bien de interés cultural).

4. Simplificación de los trámites administrativos

Se pretende crear una plataforma informática para coordinar las oficinas de rehabilitación, compartir soluciones técnicas, realizar consultas, y facilitar la programación de las actuaciones.

5. Canon de inmuebles declarados en estado de abandono

- (i) Se trata de un impuesto que surge para gravar aquellos inmuebles declarados en estado de abandono localizados en aquellos ámbitos declarados como área de regeneración urbana de interés autonómico;
- (ii) la finalidad es impulsar las actuaciones de rehabilitación en dichas áreas, reduciendo así el número de inmuebles en estado de abandono;
- (iii) el canon comenzará a exigirse desde el 1 de enero de 2020.

Con todo ello, la LRRRUG busca satisfacer el interés general mediante actuaciones que contribuyan a preservar el patrimonio edificado, dinamizando pueblos y ciudades mejorando, en consecuencia, la calidad de vida de los ciudadanos.

MALLORCA. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

Álvaro Fernández-Novel Rodríguez · Abogado

El Pleno del Consejo Insular de Mallorca acordó en su sesión de 1 de abril de 2019 la aprobación definitiva del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (el “PECMA”), cuya entrada en vigor tuvo lugar tras su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, el 9 de mayo de 2019.

El PECMA es un instrumento de ordenación territorial sectorial, que tiene por objeto fijar el modelo territorial comercial y los criterios para la implantación de equipamientos comerciales en la isla de Mallorca.

La aprobación definitiva del PECMA ha tenido lugar casi un año y medio después de su aprobación inicial, y tras haber dado respuesta a las alegaciones presentadas por diversas entidades dentro del trámite de información pública.

Como consecuencia de dichas alegaciones, el PECMA aprobado definitivamente incorpora modificaciones significativas respecto al texto que fue aprobado inicialmente que concluyen con un texto menos permisivo que el inicialmente aprobado. Entre las novedades principales que incorpora el PECMA destacan las siguientes:

- (i) define diferentes categorías de equipamientos comerciales para la isla, en función de su superficie comercial, con un límite mínimo de 400 m² y máximo de 40.000 m²;
- (ii) prohíbe la implantación de equipamientos comerciales en suelo rústico, sea cual sea su categoría;
- (iii) establece cinco zonas, numeradas del 1 al 5, en las que se permite la implantación de equipamientos comerciales. Las características y categorías de equipamientos comerciales que se pueden autorizar dependerán de la zona en la que los mismos se ubiquen;
- (iv) regula el procedimiento detallado para la autorización de nuevos equipamientos comerciales en la isla, estableciendo, entre otros trámites, la necesidad de presentar una memoria técnica y un estudio de movilidad, así como la obligación de recabar informe previo emitido por el Consell de Mallorca;
- (v) en relación con los equipamientos comerciales existentes con anterioridad a la aprobación del PECMA, se establece la obligación de llevar a cabo un estudio del impacto ambiental de aquellos establecimientos con una superficie superior a 4.000 m².

En conclusión, el PECMA prevé la implantación de nuevos equipamientos comerciales si reúnen los siguientes requisitos:

- (i) el uso de equipamiento comercial ha sido aprobado por el instrumento de planeamiento;
- (ii) los suelos son clasificados como urbanos; y

(iii) los suelos tienen la condición de solares (es decir, cuentan con todas las infraestructuras).

Asimismo, la aprobación definitiva del PECMA pone fin al régimen de suspensión de autorizaciones y licencias para la implantación y ampliación de equipamientos comerciales, que resultaba de aplicación en la isla de Mallorca desde la aprobación inicial de dicho instrumento.

Con la entrada en vigor del PECMA, los ayuntamientos de los municipios afectados tienen la obligación de adaptar los instrumentos de planeamiento urbanístico a esta nueva normativa en el plazo máximo de cinco años. Hasta que no se adapten dichos instrumentos, las disposiciones del PECMA se aplican de forma directa y con carácter prevalente a todo el territorio de Mallorca.

Por ello, en adelante los cambios introducidos por el PECMA deberán ser tenidos en cuenta en la normativa urbanística de los municipios de la isla de Mallorca, en particular en lo que respecta a la regulación y desarrollo de usos comerciales en dicho territorio.

PAÍS VASCO. LEY 10/2019, DE 27 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Ane Basterretxea Dañobeitia · Abogada

El 10 de julio de 2019, entró en vigor la Ley 10/2019, de Ordenación Territorial de Grandes Establecimientos Comerciales (“**Ley 10/2019**”) que define las condiciones y reglas para la implantación y ampliación de grandes establecimientos comerciales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Tras la anulación por el Tribunal Supremo de las determinaciones que imponían limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales en 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, por no ajustarse dichas determinaciones a lo establecido en la Directiva 2006/123/CE (“**Directiva de Servicios**”) y en la ley de transposición de la misma (“**Ley 17/2009**”), surge la necesidad de aprobar un texto legal que regule la implantación de grandes establecimientos comerciales respetando las exigencias derivadas de la Directiva de Servicios y la Ley 17/2009.

El principal objetivo de la Ley 10/2019 es garantizar el equilibrio entre la implantación de grandes establecimientos comerciales y la protección de razones imperiosas de interés general –la protección del medioambiente y el entorno urbano, la conservación del patrimonio histórico y artístico, y la protección de las personas consumidoras y la salud pública, entre otros–. Así, pretende respetar la armonía entre los cuatro pilares en los que se fundamenta:

- (i) la libertad de empresa;
- (ii) la libertad de establecimiento;
- (iii) el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible; y
- (iv) el principio de coordinación interadministrativa.

La Ley 10/2019 diferencia dos tipos de establecimientos comerciales:

1. Grandes establecimientos comerciales de carácter singular (“**Comercios Singulares**”): destinados a la distribución de mercancías voluminosas y compra esporádica como muebles, vehículos de automoción, carburante, etc.;
2. Grandes establecimientos comerciales: destinados, en mayor o menor medida, a usos comerciales que cuenten con una edificabilidad entre 700 m² y 3.500 m² (dependiendo de la categoría de municipio).

Asimismo, se detallan condiciones para la implantación y/o ampliación de grandes establecimientos comerciales⁵ entre las que cabe destacar las siguientes:

1. Implantación de grandes establecimientos comerciales

- (i) La implantación de estos establecimientos no debe suponer una afectación a las carreteras existentes, ni la ejecución de nuevas redes del sistema general viario y de comunicaciones. A los efectos de acreditar este extremo, es necesario la obtención de un informe favorable de la administración titular de carreteras competente.
- (ii) Los grandes establecimientos comerciales deben implantarse en la trama urbana residencial delimitada por la ordenación estructural del planeamiento urbanístico⁶.
- (iii) Excepcionalmente, y siempre que concurren determinadas circunstancias⁷, podrá admitirse la implantación fuera de la trama urbana residencial.
- (iv) Los Comercios Singulares se deben implantar, de manera preferente, en suelo urbano con uso principal de actividades económicas, siempre que no supongan más del 30% de su edificabilidad urbanística.

2. Ampliación de grandes establecimientos comerciales

- (i) Debe justificarse y acreditarse la necesidad por razones de rehabilitación y/o recualificación urbana del entorno.
- (ii) No debe suponer la necesidad de incrementar la capacidad de los servicios de red básica de infraestructuras de movilidad.
- (iii) Aquellos situados fuera de la trama urbana residencial deberán observar el cumplimiento de determinados límites de superficie.
- (iv) Será necesaria la obtención de un informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Por último, se permite la implantación de otros establecimientos comerciales (distintos a la categoría de Comercios Singulares) de carácter minorista, en polígonos de actividad económica

⁵ Sin perjuicio de que la ordenación territorial y urbanística podrá desarrollar o establecer nuevos criterios de implantación y/o ampliación de grandes establecimientos comerciales.

⁶ De manera excepcional, esta ordenación podrá complementar la trama urbana residencial con la incorporación de suelos urbanos continuos y colindantes con otros ámbitos de ordenación que, aunque no sean de uso residencial, se hallen en la misma malla urbana. Esta eventual complementación requerirá el informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

⁷ Que: (i) los grandes establecimientos comerciales no superen la edificabilidad superior máxima permitida de acuerdo con la categoría de municipio al que pertenezca, y (ii) que las unidades territoriales delimitadas no supongan la determinación de ámbitos de ordenación de uso característico comercial de gran formato para el establecimiento de grandes establecimientos.

Pérez-Llorca

con carácter periférico a los núcleos de población, aún fuera de la trama urbana, bajo la observancia de determinadas condiciones⁸.

En definitiva, la Ley 10/2019 pretende, principalmente, impulsar la implantación de establecimientos comerciales dentro de la trama urbana residencial y en zonas con infraestructuras viarias consolidadas, para favorecer la ocupación sostenible del suelo, así como la preservación y protección del medioambiente y el entorno urbano.

⁸ Que: (i) tenga carácter complementario del uso principal del polígono, (ii) no suponga la necesidad de incrementar la capacidad de servicio de la red básica de infraestructuras de movilidad preexistente, y (iii) en los municipios categoría B y C no superen el doble de la superficie de techo indicadas en la Ley 10/2019.

Coordinadores de la Newsletter

Vicente Estebaranz
Socio
vestebaranz@perezllorca.com
Tel: +34 91 436 04 34

Alberto Ibor Franch
Abogado Sénior
aibort@perezllorca.com
Tel: +34 91 426 30 47

Marta Velasco
Abogada Sénior
mvelasco@perezllorca.com
Tel: +34 91 426 30 51

Pérez-Llorca

Sede

Castellana 50
28046 · Madrid

Paseo de la Castellana, 259 A
28046 · Madrid

—
Diagonal 640, 8º A
08017 · Barcelona

—
110 Bishopsgate
London EC2N 4AY

—
375 Park Avenue, 38th floor
New York 10152

