



### **CONSULTA URBANÍSTICA 33/2002**

**FORMULADA:** JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CENTRO  
**FECHA:** 5 de julio de 2002  
**ASUNTO:** MERCADO PUERTA DE TOLEDO

---

#### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*El edificio de referencia dispone de licencia para la actividad de Centro Comercial, concedida por Decreto de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 03.11.89, habiéndose otorgado su correspondiente licencia de funcionamiento el 17.02.94.*

*En los planos de usos y actividades del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado el año 1997, el mencionado edificio aparece grafiado como dotación o servicio público, figurando en la ficha de condiciones urbanísticas su uso y tipología características como Equipamiento Público.*

*En el supuesto de entenderse admisibles las nuevas solicitudes, se precisaría conocer también el criterio aplicable respecto a las actividades incluidas en otros usos, en especial el terciario recreativo, formuladas en situación de planta baja del referido edificio con acceso directo al exterior, si éstas pueden estimarse al permitir su establecimiento la norma zonal 1 de aplicación (según el artículo 11.1.30), permitiéndose la mezcla de usos y no desvirtuándose por ello el carácter de uso exclusivo asignado al edificio, tal como parece deducirse de la aplicación del artículo 6.6.18 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.*

#### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por la Jefe de Oficina de la Junta Municipal del Distrito de Centro, se informa lo siguiente:

La titularidad del Mercado Puerta de Toledo es pública, estando encomendada su gestión a la sociedad Mercado Puerta de Toledo S.A., que forma parte del Instituto para el Desarrollo Tecnológico de Madrid (IMADE), adscrito, a su vez, a la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid.

Inicialmente el Mercado Puerta de Toledo fue concebido como centro comercial de anticuarios y salas de exposiciones, pero en la actualidad, sin abandonar su carácter comercial y cultural, evoluciona hacia la potenciación de servicios de asesoramiento y ayuda a nuevos emprendedores y al desarrollo de proyectos de innovación tecnológica como fomento del crecimiento económico y de la creación de empleo en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

#### **1.- Calificación urbanística actual.**

a) El vigente PGOUM establece la calificación de *equipamiento básico* (E.B) en la hoja 73/5 de los planos de ordenación.

b) El uso pormenorizado asignado es de *equipamiento de uso alternativo*, según establece el anexo 3 de las NN.UU. del vigente PGOUM.

El equipamiento de uso alternativo no está contemplado en el vigente Plan General, sin embargo si estaba contemplado en el artículo 10.5.6 de las NN.UU del anterior P.G.O.U.M de



1985 que establecía que “*En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en la clase del equipamiento, grupo A del apartado 2 del Artículo 10.5.1*”.

c) La ficha de ordenación de la parcela coincide con la categoría de equipamiento indicado en el párrafo anterior y establece dicho equipamiento como *existente*.

## 2.- Calificación urbanística antecedente.

El PGOUM de 1985 ya calificaba la parcela como dotacional, conforme a la hoja 73 de los planos de calificación y regulación del suelo.

## 3.- Actuaciones que han tenido lugar en la parcela.

Aparecen los siguientes antecedentes:

a) Licencia de obras de acondicionamiento general, concedida el 28/4/1987, tramitada por la Gerencia de Urbanismo con el expediente número: 524/1986/000354.

b) Licencia de instalaciones generales, concedida para el uso de agrupación comercial no alimentaria con fecha 3 de noviembre de 1989, tramitada por la Gerencia de Urbanismo con el núm. 521/88/16212.

c) Licencia de funcionamiento, concedida el 26 de enero de 1994, tramitada por la Junta Municipal de Centro bajo el número de expediente 0026/89/01310.

Las licencias citadas fueron concedidas estando vigente el P.G.O.U.M de 1985, obteniéndose las dos conclusiones siguientes:

- El detalle de las actividades autorizadas (agrupación comercial no alimentaria), serán las correspondientes a la clase de comercio del anterior Plan General (PGOUM 1985) reguladas por el artículo 10.4.1 de sus NN.UU.

En este sentido, la clase del uso comercial incluía, según se establece en el apartado 2-B) de dicho artículo, además de las actividades estrictamente comerciales, los restaurantes, bares y cafeterías, así como los servicios personales (peluquerías, salones de belleza y actividades análogas).

La definición de comercio no alimentario está en el apartado 2-II) del mismo artículo: *Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias.*

Esta definición no es concluyente debido a la inclusión del término “principal”. Para aclararlo veamos la definición de comercio alimentario que hace el apartado 2-I) del mismo artículo: *Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos un treinta y cinco por ciento (35 %) de su superficie de venta.*

Por lo tanto, la condición impuesta por la licencia de instalaciones generales de que se trate de una agrupación comercial no alimentaria, implica que la superficie de venta destinada a traficar con alimentos no supere el 35% de la superficie de venta total. Considerando que en los restaurantes, bares y cafeterías se trafica con alimentos, esta limitación afecta a las condiciones para su implantación.



- Se han de considerar ajustadas al anterior planeamiento las licencias que fueron concedidas bajo su vigencia y, por lo tanto, ajustadas al uso dotacional que dicho Plan contemplaba para el Mercado Puerta de Toledo.

Hay que tener en cuenta que el destino del edificio como centro comercial de anticuarios presentaba un difícil encaje dentro de los usos dotacionales establecidos en dicho Plan.

Por todo lo expuesto, procede contestar a la consulta formulada por la Junta Municipal del Distrito Centro que las actividades cuya implantación está permitida en el Mercado Puerta de Toledo son las siguientes:

1º En razón de la licencia existente, sin perder el carácter dotacional del edificio, se admite la implantación de comercio no alimentario así como los restaurantes, bares y cafeterías, (que el vigente P.G.O.U.M contempla como terciario recreativo en categoría de establecimientos para consumo de comidas y bebidas), con el límite del 35% de la superficie de venta de todo el edificio o planta, que debe justificarse mediante cálculo en la solicitud de la correspondiente licencia.

2º El equipamiento de uso alternativo, que el vigente P.G.O.U.M asigna al Mercado Puerta de Toledo, permite, en virtud del planeamiento antecedente y del artículo 6.6.18 de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M, la implantación de cualquier categoría de equipamiento compartiendo el mismo edificio.