

Ref.: c.u. 55/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Villa de Vallecas relativa a la a la posibilidad de implantar actividades de la clase de otros servicios terciarios en el Centro Comercial "La Gavia".

Con fecha 24 de junio de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Villa de Vallecas relativa a la a la posibilidad de conceder licencia para implantar actividades de la clase de otros servicios terciarios en el Centro Comercial "La Gavia", situado en la parcela 3.1 del ámbito del Plan Parcial del Sector UZP 1-03, "Ensanche de Vallecas" de uso cualificado característico terciario comercial y en la que no se contempla dentro del régimen de usos compatibles la clase de otros servicios terciarios.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- PP.18.201 del Ámbito UZP.1.03, Ensanche de Vallecas.
- MPP.18.201 del Ámbito UZP.1.03, Ensanche de Vallecas.
- PE.18.309, Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos referidos a los usos de garaje-aparcamiento y terciario comercial en la categoría de gran superficie comercial en la UE-3 del PAU "Ensanche de Vallecas".

CONSIDERACIONES

En la consulta se pone de manifiesto la problemática surgida en las solicitudes de licencias urbanísticas para implantar actividades de de la clase de otros servicios terciarios en el Centro Comercial "La Gavia", situado en la parcela 3.1 del ámbito del Plan Parcial del Sector UZP 1-03, "Ensanche de Vallecas", PP.18.201 y MPP.18.201; toda vez que esta parcela se corresponde con un área identificada por la letra TC en el plano de calificación del MPP.18.201, que se refiere a áreas destinadas a uso cualificado característico comercial y uso

calificado no característico recreativo en coexistencia con terciario oficinas y en las que no se contempla dentro del régimen de usos compatibles la clase de otros servicios terciarios.

La parcela 3.1 objeto de la consulta, según el plano de calificación del suelo del Plan Parcial, MPP.18.201, se corresponde, a efectos de condiciones de edificación y pormenorización de usos, con el grado TC-1 o gran superficie comercial.

Las Ordenanzas Reguladoras del referido Plan Parcial regulan los aspectos normativos particulares de aplicación. En relación al Régimen de Usos recogidos en la Sección Tercera del Capítulo 3.9 de estas ordenanzas, el art. 3.9.9 define los usos compatibles; determinando para los usos de servicios terciarios, según su régimen de interrelación, cuales tienen la consideración de usos compatibles como usos asociados y cuales tienen la consideración de usos complementarios. En ninguno de ellos se contemplan la clase de otros servicios terciarios; puesto que como uso asociado sólo se considera la clase de oficinas en las condiciones señaladas en el citado art. 3.9.9.a) y como complementario sólo considera la clase de hospedaje en las condiciones especificadas en el apartado b) del artículo.

Con estas premisas parece claro que la implantación de peluquerías, centros de bronceado o de estética etc, no está permitida; situación que resulta difícil de entender, como señala la consulta y que choca con la realidad funcional y de explotación de este tipo de grandes superficies comerciales; las cuales se conciben como grandes centros lúdico comerciales, de ocio y de prestación de servicios.

Por lo que, teniendo como referente este tipo de grandes superficies, se considera que la implantación de actividades en las que se prestan directamente al público determinados servicios no necesariamente relacionados con la venta de productos, por sus características funcionales, se puede estimar que no colisionan con el concepto de actividad comercial a los efectos de la Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid, art. 3 por situar u ofrecer en el mercado servicios que se derivan de la propia actividad.

Esta Ley en su art., 17 establece que *"tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales minoristas, los establecimientos individuales o colectivos que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, dispongan de una superficie útil para la exposición y venta al público, superior a 2.500 metros cuadrados"*; considerando, entre los grandes establecimientos comerciales minoristas colectivos, a *"los centros comerciales, integrados por un conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados, promovidos y comercializados por una o varias entidades, con criterio de unidad, cuyo tamaño, **mezcla comercial**, servicios*

comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone de forma permanente de una imagen y gestión unitaria". Todos estos grandes establecimientos comerciales minoristas, según el art. 18 de la Ley, requerirán la concesión, mediante Orden del Consejero competente en materia de comercio, de la correspondiente autorización, *Licencia comercial de gran establecimiento*, que será previa a la obtención de las correspondientes licencias municipales.

Esta Licencia comercial, conforme se desprende del art. 14 del DECRETO 130/2002, de 18 de julio, por el que se desarrolla la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, contempla la superficie edificada total, la superficie útil destinada a la exposición y venta de productos al público **y, en su caso, a la prestación de servicios complementarios**, aseos, instalaciones, aparcamiento y similares, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente; así como las superficies y características de la oferta comercial, de ocio y **demás complementaria a la comercial prevista**, con indicación del número de locales, distribución y tamaño, y cuando estuviese determinada, su actividad y operador, y en el supuesto de tratarse de un establecimiento de carácter colectivo: número de locales de venta, distribución y tamaño, y cuando estuviese determinada, su actividad y operador.

A tenor de estas consideraciones, no parece que actividades de servicio, como peluquerías, centros de bronceado o estética, etc., en *grandes establecimientos comerciales* y dentro de unos límites aceptables desvirtúen la actividad comercial.

Esta conclusión podría ser trasladable a la calificación del uso de esta parcela a través del adecuado régimen de usos compatibles. Para la situación expuesta, en relación a la clase de otros servicios terciarios, parece que la implantación de los mismos como usos complementarios, dentro de unos determinados límites, aportarían una diversidad funcional al uso característico cualificado asignado a la parcela, uso cualificado característico comercial, complementando el régimen de actividades sin desvirtuar el mismo.

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, MPP.18.201, en su art. 3.9.10, establecen el régimen de usos autorizables como:

"Será autorizable la implantación de otros usos diferentes del cualificado en esta zona, en los términos recogidos en el art. 7.2.3 apartado 2.c de las NN.UU del vigente PGOUM, en base a la concesión de la licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales (LAGEC), cuando esta fije una superficie inferior a la indicada en el cuadro de edificabilidades."

De la lectura de este artículo se desprende que no se corresponde con las situaciones planteadas; ya que las mismas se entiende que se refieren a implantar la clase de otros servicios terciarios en locales de la gran superficie comercial y en concreto en la galería comercial, 19.227 m² y Med. Superficie,

11.476 m², contemplada en la Licencia de Grandes Establecimientos Comerciales para el proyecto de implantación del Centro Lúdico y Comercial "Ensanche de Vallecas", por parte de la mercantil "Centros Comerciales Carrefour, Sociedad Anónima", autorizada por Resolución de 22 de julio de 2002, de la Secretaría General Técnica, conforme a la Orden 4888/2002, del Consejero de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid.

Por lo que, a tenor de lo expuesto, se podría recurrir a la formulación de un Plan Especial, en aplicación de lo dispuesto en el art. 50.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que mejorara la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan Parcial del Sector UZP 1-03, "Ensanche de Vallecas", PP.18.201 y MPP.18.201; incluyendo, dentro del régimen de usos compatibles, en la subdivisión de usos complementarios, correspondientes al grado TC-1 o gran superficie comercial, la clase de otros servicios terciarios en unos límites razonables, (p. e., sin superar el 5 ó 10% de la superficie marcada para el uso comercial).

CONCLUSIÓN

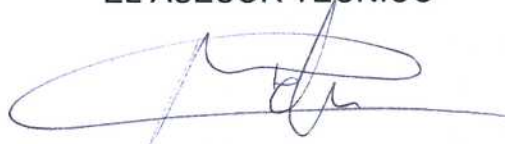
A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente, con los datos facilitados en la consulta para el caso concreto planteado, considera que:

- La implantación de actividades de la clase de otros servicios terciarios, como peluquerías, centros de bronceado o estética, etc., en la parcela 3.1 del ámbito del Plan Parcial del Sector UZP 1-03, "Ensanche de Vallecas" no está permitida; toda vez que, no se corresponde con el uso cualificado asignado según las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector UZP 1-03, "Ensanche de Vallecas", PP.18.201 y MPP.18.201, ni se contempla como uso compatible dentro del Régimen de Usos recogidos en el art. 3.9.9, Sección Tercera del Capítulo 3.9 de estas ordenanzas. Pero la implantación de estos usos como usos compatible complementarios, dentro de unos determinados límites, aportarían una diversidad funcional al uso característico cualificado asignado a la parcela, uso cualificado característico comercial, complementando el régimen de actividades sin desvirtuar el mismo.
- Se podría recurrir a la formulación de un Plan Especial, en aplicación de lo dispuesto en el art. 50.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que mejorara la ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan Parcial del Sector UZP 1-03, "Ensanche de Vallecas", PP.18.201 y MPP.18.201;

incluyendo, dentro del régimen de usos compatibles en la subdivisión de usos complementarios correspondientes al grado TC-1 o gran superficie comercial, la clase de otros servicios terciarios en unos límites razonables, (p. e., sin superar el 5 ó 10% de la superficie marcada para el uso comercial).

Madrid, 15 octubre 2009

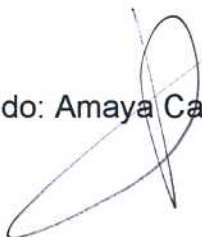
EL ASESOR TÉCNICO



Fdo.: Antonio Retamal Fraile

Vº.Bº
LA JEFA DE SERVICIO DE LA SECRETARÍA PERMANENTE

Fdo: Amaya Casado Echarren



CONFORME:
EL SECRETARIO PERMANENTE



Fdo: Javier del Palacio Fernández-Montes