

Ref: cu 22-13

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa sobre la posibilidad de ampliación de la superficie comercial en el Centro “Sexta Avenida”, situado en la Av. de la Victoria, 2**

**Palabras Clave: Grandes superficies comerciales. NZ 8. PECUAU. Ampliación**

Con fecha 4 de marzo de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa relativa a la ampliación de la superficie comercial en el Centro “Sexta Avenida”, situado en la Av. de la Victoria, 2. La parcela donde se levanta el edificio pertenece a una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 8, grado 2º; nivel c.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997, (en adelante NN.UU).
- MPG.00.334. Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOUM relativa a las Condiciones Particulares del Uso De Servicios Terciarios en la Clase de Comercial (en adelante MPG.00.334).
- Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid (en adelante LCICM).

## CONSIDERACIONES

El Distrito de Moncloa interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de ampliar la superficie comercial del Centro “Sexta Avenida”, que actualmente, por superficie de venta existente, se correspondería con una gran superficie comercial.

La ampliación referida se plantea ampliando la superficie construida del edificio (aproximadamente en 680 m<sup>2</sup>) a nivel de planta baja en una zona existente sin vaciar bajo la proyección de la planta superior para unirla a otros locales ya existentes, destinados a uso comercial, con objeto de obtener un nuevo local de

2.300 m<sup>2</sup> dentro del Centro, para destinarlo a supermercado. Pero sobre esta ampliación se cuestiona en la consulta la incidencia del régimen de usos compatibles y autorizables aplicables (art. 8.8.17 y 8.8.18 de las NN. UU), que no permiten la implantación de grandes superficies comerciales. Asimismo se plantea la necesidad o no de tramitar con carácter previo un Plan Especial para Control Urbanístico Ambiental de Usos (en adelante PECUAU).

El edificio se construyó al amparo de una licencia de obras concedida por Decreto de 4 de Octubre de 1990, para Agrupación Comercial, con una superficie de 11.503,10 m<sup>2</sup> (exp. 927/89/36). Sobre esta edificación, por Decreto de fecha 9 de Octubre de 1990 se concedió Licencia de Instalaciones Generales para Agrupación Comercial de Comercio no alimentario (Exp. 926/89/30) con Licencia de Funcionamiento concedida por decreto de fecha 14/09/1992.

Todas estas licencias se concedieron en el marco del el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985, el cual contemplaba (art. 10.4.1, apartado 2. B).b) de sus NN. UU) dentro del uso de servicio terciario, clase comercio, la categoría de Agrupación Comercial (*cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías. Centros y complejos comerciales*).

Se indica en la consulta que, ya en el marco del vigente Plan General, se aprobó un Plan Especial para ampliación del edificio (exp. 109/98/5483, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 24/05/1999), destinando esta ampliación principalmente a la clase de Terciario Recreativo, manteniendo el uso Comercial dentro de lo autorizado en la Licencia de construcción del edificio. En ejecución de este Plan Especial se tramitaron dos licencias de obras, según exp. 109/1999/4701 (concedida por Decreto de fecha 20/06/2001) y exp. 109/2001/5301 (concedida por Decreto de fecha 17/12/2002), si bien estas obras no llegaron a realizarse, a tenor de la certificación que figura en el exp. 109/2003/4417.

Posteriormente se solicita Licencia Única para ampliación del edificio en 4.472 m<sup>2</sup> para uso dotacional (admisible como uso compatible), exp. 109/2004/8139, la cual se concede por decreto de fecha 22/07/2005, y por Decreto de fecha 07/07/2010, se concedió Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento para esta ampliación (exp. 109/2005/7219). Con ello el edificio se destina a uso de servicios terciarios en sus clases de comercial y terciario recreativo, uso dotacional de servicios colectivos, clase deportivo. En la referida licencia única se indica que «*La parcela queda por lo tanto, con una superficie construida total de 15.975,44 m<sup>2</sup> y con una superficie computable, a efectos de edificabilidad de 15.119,46 m<sup>2</sup>*».

Con este escenario y toda vez que el edificio en su situación actual alberga, entre otros usos, una agrupación comercial (uso de servicios terciarios, clase comercial) con una superficie de venta superior a 2.500 m<sup>2</sup>, de conformidad con el art. 7.6.1, apartado 2. b). iii) de las NN. UU vigente tras MPG.00.334, se considera que en el edificio ya existe un uso de servicios terciarios, clase comercial en la categoría iii) gran superficie comercial.

Artículo 7.6.1 Definición y clases, apartado 2. b). iii).

*«iii. Grandes superficies comerciales (Tercera): Cuando la actividad comercial se desarrolle en locales independientes o agrupados, que superen individual o el conjunto de locales agrupados, dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.»*

Sobre las condiciones particulares de las Grandes Superficies Comerciales especificadas, según la redacción actual del art. 7.6.7, se señala que se autorizan grandes superficies comerciales, entre otras, en *«las implantaciones preexistentes en los ámbitos regulados por norma zonal»* (apartado 3).

Dado que el edificio pertenece a una zona de suelo urbano de ordenación directa regulada por la Norma Zonal 8, grado 2º; nivel c, como primera consecuencia, se considera que no opera la limitación relativa a las grandes superficies comerciales que se deriva de las determinaciones recogidas en los art. 8.8.17, apartado 4 y 8.8.18, apartado 3, relativos al régimen de usos compatibles y autorizables respectivamente, toda vez que se trata de una implantación preexistente; por lo que, de conformidad con el art. 8.0.2 de las NN. UU, las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes. Es decir, esta limitación operaría para una situación que de partida se correspondiera con un uso de servicios terciarios, clase comercial, categoría de pequeño comercio, i) o mediano comercio, ii), y que con la ampliación de superficie comercial dé como resultado el cambio a categoría iii), Grandes superficies comerciales.

En cuanto a la necesidad de formular y aprobar un Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos, con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia urbanística, se habrá de estar a lo dispuesto en el art. 7.6.7, apartado 4, de las NN. UU, según la redacción dada por la MPG.00.334,

*«(...)*

*4. Para las nuevas implantaciones de Grandes Superficies Comerciales se estará a lo establecido en la regulación de las normas zonales y normativa de los instrumentos de planeamiento incorporados, remitidos y desarrollados, tanto en suelo urbano como urbanizable, aplicando el régimen instituido por la Ley 16/1999 de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid y Ley 8/2009 de Medidas liberalizadoras y de apoyo a la Empresa Madrileña con las siguientes especificidades.*

- i. Si la actividad se desarrolla en local independiente que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta y cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma, será necesaria la tramitación de un Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos conforme a lo regulado en el Título 5 de las presentes normas. El Plan Especial deberá analizar la incidencia urbana de su implantación condicionándose la*

*autorización de la misma a la viabilidad y ejecución de las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones ambientales.*

- ii. *Cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que en su conjunto no alcance una superficie de venta de cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma y no contenga dentro un local independiente que pueda ser tipificado de manera directa como Gran Superficie Comercial, bastará con la solicitud de informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid*

*(...)*».

Por consiguiente, toda vez que no se trata de una nueva implantación de una gran superficie comercial, se considera que no procedería someter dicha actuación a la formulación y la aprobación de un Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos, con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia urbanística. No obstante, como el centro “Sexta Avenida” tiene la consideración de gran establecimiento comercial minorista (superficie útil para la exposición y venta al público, superior a 2.500 metros cuadrados, art. 17 de la LCICM), en aplicación de lo dispuesto en el art. 18 de la LCICM, «*con carácter previo a la concesión de la licencia municipal correspondiente*», el Ayuntamiento está obligado a solicitar «*a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, de protección del medio ambiente, así como en materia de accesibilidad, al órgano autonómico competente en la red de infraestructuras viarias, la emisión de un informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente, en cada caso*», con los efectos previstos en el referido artículo.

Con relación a la ampliación de la superficie construida planteada, será necesario observar el cumplimiento de todas las condiciones particulares de aplicación relativas a nueva edificación especificadas en la Sección Segunda del Capítulo 8.8, Título 8 de las NN. UU (separación a linderos, retranqueos, ocupación, edificabilidad, etc.), junto con las generales que se establecen en los Títulos 6 y 7 de esas NN. UU; además del resto de condiciones y exigencias que sean objeto de control de a través de la licencia urbanística.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que la ampliación de la superficie comercial del Centro “Sexta Avenida” planteada está permitida, sin necesidad de aprobar con carácter previo un PECUAU, sin perjuicio del cumplimiento de todas las condiciones particulares de aplicación especificadas en el Capítulo 8.8, Título 8 de las NN. UU,

junto con las generales que se establecen en sus Títulos 6 y 7; además del resto de condiciones y exigencias que sean objeto de control de a través de la licencia urbanística. No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el art. 18 de la LCICM, y con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia, el Ayuntamiento solicitará *«a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, de protección del medio ambiente, así como en materia de accesibilidad, al órgano autonómico competente en la red de infraestructuras viarias, la emisión de un informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente, en cada caso»*, con los efectos previstos en el referido artículo.

Madrid, 11 de marzo de 2013