

Ref: cua 55-13

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias y Actividades sobre la posibilidad de implantar la actividad de policlínica en el centro comercial “Bahía Center” situado en la c/ Bahía de Gandó, 1.

**Palabras Clave:** Urbanismo e Infraestructuras. Usos urbanísticos. Comercial. Otros servicios terciarios. Complementario.

Con fecha 25 de octubre de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias y Actividades referente a la posibilidad de implantar la actividad de policlínica en el centro comercial “Bahía Center” situado en la c/ Bahía de Gandó, 1, parcela P-48, perteneciente a una zona de suelo urbanizable incorporado, UZI.02.02- Los Coronales.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Normativa y planeamiento:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997 (en adelante NN. UU).
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (en adelante PG-85).
- PP-II.18.1 Los Coronales
- MPP.21.181. Los Coronales. Modificación del PP-II.18.1.
- MPP. 21.182. Los Coronales. 2.<sup>a</sup> Modificación del PP-II.18.1.
- PE.21.305. de Mejora del PP-II Los Coronales.
- Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid (en adelante LCICM)
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)

## CONSIDERACIONES

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de implantar la actividad de policlínica en el centro comercial “Bahía Center” situado en la c/ Bahía de Gandó, 1, parcela P-48, perteneciente a una zona de suelo urbanizable incorporado, UZI.02.02- Los Coronales.

Al amparo de lo dispuesto en el art. 3.3.4 de las NN. UU, el régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado (UZI) será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, y el atribuido en el art. 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de esas NN. UU.

El centro comercial en cuestión se desarrolla en la parcela P-48 del ámbito de ordenación del UZI.02, cuyo régimen urbanístico, en consecuencia, es, en primer lugar, el derivado de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial II-1 “Los Coronales” y sus respectivas modificaciones. En este planeamiento de desarrollo dicha parcela se identifica con la denominación “CC” en los planos 2.2 “zonificación” correspondiente al Uso comercial en centros que se define como dotación comercial en manzana de uso exclusivo.

El art. 3.6.3 de las Ordenanzas Reguladoras de la 2.<sup>a</sup> Modificación del PP-II.18.1 (MPP.21.182), con relación a las condiciones de uso para esta parcela se establece el uso característico y obligatorio de comercio al por menor, permitiéndose como usos complementarios, entre otros, «todas las actividades terciarias asociadas a la explotación de un centro comercial: hostelería, artesanía, esparcimiento y espectáculos, servicios personales y servicios al hogar»; es decir, se trata de una relación de actividades concretas, no de una relación de usos o pormenorización de éstos. También dentro de estos usos complementarios se contemplan las oficinas «exclusivamente para la administración y explotación del centro», los almacenes «anejos a la explotación comercial...» y el garaje-aparcamiento bajo rasante, pero, cualquier caso, no se relaciona ninguna actividad que se corresponda con un uso dotacional.

Como es sabido, el suelo urbanizable incorporado (UZI) se corresponde con ámbitos de suelo del Plan General de 1985 o de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado o en tramitación, que es asumido por el vigente Plan General. Es por ello que las condiciones de usos contempladas por estos planeamientos de desarrollo se establezcan con base a la definición de usos establecida en las NN. UU del PG-85, todo ello sin perjuicio de la necesaria integración en el régimen de usos del vigente Plan General.

Este Plan Parcial, y sus modificaciones, incluido Plan Especial –PE.21.305 (n.º exp. 714/2003/003028) mantiene invariable el uso característico y obligatorio, así como los compatibles expresados anteriormente bajo las denominaciones recogidas en las NN. UU del PG-85.

En consecuencia de la integración de estos usos y actividades en el régimen de usos del vigente Plan General, se infiere que el uso cualificado se corresponde con el uso de servicios terciarios, clase comercial equiparable al «uso característico y obligatorio de comercio al por menor» previsto en el art. 3.6.3 de las Ordenanzas Reguladoras de la MPP.21.182. El régimen de usos compatibles se puede entender que contempla, según el nivel de interrelación con el cualificado, como complementarios todas las actividades encuadradas dentro del uso de servicios terciarios en sus clases de terciario recreativo y otros servicios terciarios; puesto que se puede entender que la pretensión del planeamiento de desarrollo es admitir dentro del centro, además de las actividades propias del uso comercial al por menor (actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor), todas las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación

(actividades de hostelería, esparcimiento y espectáculos) correspondientes a la clase terciario recreativo, así como las actividades «que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo» (artesanía, servicios personales y servicios al hogar), las cuales se corresponden con la clase de otros servicios terciarios.

Por lo que, teniendo como referente este tipo de centros comerciales, 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 LCICM, art. 3, por situar u ofrecer en el mercado «... aquellos servicios que de ella se deriven, independientemente de la modalidad o soporte empleado para su realización...». Esta compatibilidad es totalmente coherente con la previsión de la MPP.21.182, para el centro objeto de la presente consulta

La actividad de policlínica como centro médico privado, con distintas especialidades médicas en el que se prestan servicios médicos sin constituir una asistencia continuada y especializada en *régimen* de internado, se enmarca dentro del uso de servicios terciarios en su clase de otros servicios terciarios; toda vez que puede integrarse en la definición dada en el art. 7.6.1.2.e) de las NN.UU por «dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo». No obstante, de acuerdo con el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOUM (CSPG), n.º 71, de 23 de octubre de 1998, «aquellos servicios sanitarios que se incluyen en el uso terciario, clase otros servicios terciarios, también podrán ser incluidos en el uso dotacional, equipamiento, salud, cuando se trate de prestación de servicios médicos».

Si la policlínica se configurara como centro sanitario destinado a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado, con base en las determinaciones de clasificación de usos de las NN. UU, solo podría ser encuadrada en el uso dotacional de servicios colectivos, clase Equipamiento Privado, categoría de salud.

Consecuentemente con lo expuesto, se considera que si la policlínica que trae causa la presente consulta es susceptible de ser encuadrada dentro del uso de servicios terciarios en su clase otros servicios terciarios, por sus características funcionales y servicios a prestar, su implantación sería admisible en el centro comercial “Bahía Center”, puesto que, como se ha indicado anteriormente, de la lectura del régimen de usos compatibles definido en el 3.6.3 de las Ordenanzas Reguladoras de la MPP.21.182, tras su integración en el régimen de usos del vigente Plan General, se puede deducir que contempla, según el nivel de interrelación, como complementarios las actividades encuadradas dentro del uso de servicios terciarios en su clase de otros servicios terciarios.

Pero, parece claro que si la policlínica, solo puede ser encuadrada en el uso dotacional de servicios colectivos, clase Equipamiento Privado, categoría de salud, la implantación en el referido centro comercial no estaría permitida. De darse este escenario, se podría recurrir a la formulación de un Plan Especial, en aplicación de lo dispuesto en el art. 50.2 de la LSCM, que mejore la ordenación pormenorizada previamente establecida por el planeamiento de desarrollo de la UZI.02.02- Los Coronales; de modo que se incluya, dentro del régimen de usos compatibles, en la subdivisión de usos complementarios, correspondiente al Uso comercial en centros, parcela identificada como “CC” en los planos

2.2 “zonificación”, el uso dotacional de servicios colectivos, clase Equipamiento Privado, categoría de salud.

### **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que:

- Con relación a las condiciones de uso para parcela donde se sitúa el centro comercial objeto de esta consulta definidas en el art. 3.6.3 de las Ordenanzas Regulatoras de la MPP.21.182, tras su integración en el régimen de usos del vigente Plan General, es procedente interpretar que el uso cualificado se corresponde con el uso de servicios terciarios, clase comercial y que en el régimen de usos compatibles se contempla, según el nivel de interrelación, como complementarios todas las actividades encuadradas dentro del uso de servicios terciarios en sus clases de terciario recreativo y otros servicios terciarios; teniendo presente que, a su vez, quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en el título 7 de las NN. UU.
- La policlínica como centro médico privado, si se prestan servicios médicos sin constituir una asistencia continuada y especializada en régimen de internado, se incluye indistintamente en el uso de servicios terciarios, clase otros servicios terciarios, y en el uso dotacional de servicios colectivos, clase Equipamiento Privado, categoría de salud.

Madrid, a 29 de octubre de 2013