

Ref: cua 56-13

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias y Actividades en relación con la posibilidad de ubicar terrazas en las zonas de circulación del Centro Comercial “Bahía Center” situado en la c/ Bahía de Gandó, 1.**

Palabras Clave: Terrazas y Quioscos – Terreno privado.

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 ubicar las terrazas asociadas a los locales de uso terciario recreativo del Centro Comercial “Bahía Center”, en las zonas de circulación del mismo que no han computado edificabilidad.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

### Planeamiento:

- PP-II.18.1 Los Coronales
- MPP.21.181. Los Coronales. Modificación del PP-II.18.1.
- MPP. 21.182. Los Coronales. 2.ª Modificación del PP-II.18.1.
- PE.21.305. de Mejora del PP-II Los Coronales (n.º exp. 714/2003/003028).

### Normativa:

- Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio.

### Expedientes:

- Expediente de Licencia Urbanística de nueva planta e implantación del Centro Comercial (714/2005/00836)

## **CONSIDERACIONES**

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades (AGLA) se cuestiona la posibilidad de ubicar las terrazas asociadas a los locales de uso terciario recreativo (bares y restaurantes) en los pasillos de circulación del centro comercial “Bahía Center”, cuando estas zonas no han computado edificabilidad.

El centro comercial en cuestión se desarrolla en la parcela P-48 del ámbito de ordenación del UZI.0.02, 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.

La Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio, determina que el planeamiento urbanístico que fije la edificabilidad máxima de los suelos destinados a la construcción de Centros Comerciales y/o de Ocio, en su normativa urbanística puede prever que los espacios complementarios no computan a efectos de edificabilidad, entendiéndose como espacios complementarios las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos.

Asimismo, la referida Orden establece que en supuesto de que los espacios de circulación y servicios públicos hayan sido considerados espacios complementarios y no hayan computado edificabilidad, el desarrollo de una actividad lucrativa, comercial o de ocio no se podrá desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos

Asimismo, conviene señalar que tanto las Ordenanzas Regulatoras así como el Plan Especial que afectan a la parcela no establecen ninguna consideración que difiera de lo establecido en el párrafo anterior.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que en virtud de la Orden de 27-09-2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, los espacios de circulación y de servicios públicos de los Centros Comerciales y/o de Ocio que no han computado a efectos de edificabilidad por considerarse espacios complementarios, no podrá desarrollarse en ellos de forma integrada ninguna actividad lucrativa, comercial o de ocio.

Madrid, a 31 de octubre de 2013