

## Tema nº 346

---

### **Viabilidad de desarrollar el abastecimiento de artículos de consumo y primera necesidad bajo la configuración de supermercado, en parcelas calificadas de servicios públicos de nivel básico destinadas a la categoría de abastecimiento alimentario**

La propuesta presentada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea en su título la posibilidad de encuadrar una clase de uso urbanístico (terciario comercial) en una categoría de otro (dotacional de servicios públicos), si bien la propuesta de acuerdo presentada se ciñe a considerar la viabilidad de implantar el formato de supermercado para el abastecimiento de productos básicos de consumo. Por ello, es necesario en primer lugar precisar el marco urbanístico de referencia en relación a los términos de la consulta.

El régimen normativo del Plan General vigente define el uso de servicios terciarios entre la clasificación de usos según su naturaleza; y en su artículo 7.6.2.b) de las Normas Urbanísticas distingue la clase comercial a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares. Esta norma precisa que cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, se encuadran en la clase comercial.

Además, en la actualidad, la normativa urbanística del Plan General vigente no establece ninguna referencia diferencial para el comercio alimentario, tras la aprobación definitiva de la modificación del Plan General aprobada el 20 de enero de 2012 por la Comunidad de Madrid, que eliminó la distinción relativa al comercio alimentario y no alimentario, definida en el plan original para señalar los límites de superficie que regulaban las categorías de pequeño, mediano y gran superficie comercial.

En todo caso, el análisis de la regulación normativa del uso terciario en su clase comercial y del uso de servicios públicos en su categoría de abastecimiento alimentario -artículos 7.6.1.2.b) y 7.11.1.1.e)- muestra una diferencia de alcance relevante entre ellos. La norma prescribe que la actividad comercial puede extender su alcance al suministro directo de mercancías al público - mediante ventas al por menor- sin ningún límite en cuanto a los productos que pueden ser objeto de venta. Por el contrario, el artículo 7.11.1.1.e), limita los productos que son objeto de abastecimiento y por tanto de compra-venta.

En relación a esta categoría de abastecimiento alimentario, para apreciar la limitación de los productos objeto de abastecimiento es necesario referirse al Acuerdo 339 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (10 de junio de 2010) que interpretó que "la inclusión de los mercados en la categoría de Abastecimiento Alimentario, del uso Dotacional de Servicios Públicos, no reduce su función de abastecimiento a la población a los productos alimentarios, sino que ha de entenderse extendida a los artículos de consumo, de naturaleza alimentaria o no alimentaria, que se definan por la Ordenanza de Mercados Municipales."

En consecuencia, no puede aceptarse el encuadre del uso terciario comercial en el uso dotacional de servicios públicos bajo la categoría de abastecimiento alimentario.

El cuerpo de la consulta se refiere a la viabilidad de implantar un supermercado en edificio exclusivo en suelo calificado como dotacional de servicios públicos, categoría de abastecimiento alimentario, nivel de servicio básico y de titularidad privada.

En primer lugar, ha de señalarse que un supermercado es un formato de venta de productos al por menor dentro de un local, y no existe condicionamiento específico para él en la normativa urbanística del Plan General.

En relación a esta cuestión ha de concluirse que el abastecimiento de artículos de consumo de primera necesidad, de naturaleza alimentaria o no alimentaria, puede ser desarrollado en las parcelas de servicios públicos en las que se sitúan los mercados y que la configuración de sus locales no ha sido objeto de mayor limitación urbanística. Más aún, la enumeración de instalaciones no es exhaustiva y admite "mercados centrales, mercados de Distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría Mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos a concesión administrativa".

Por otra parte, en relación a la argumentación planteada, los usos dotacionales de servicios colectivos, entre los que se incluyen los servicios públicos, no tienen habilitado en su régimen de usos compatibles los usos complementarios, sino sólo los usos asociados y los alternativos expresamente señalados (éstos siempre pertenecientes a usos dotacionales de servicios colectivos).

Cuestión adicional en el marco de la consulta planteada es su aplicación a parcelas e instalaciones de titularidad privada en suelos calificados de servicios públicos de nivel básico destinados a la categoría de abastecimiento alimentario, pues el nivel de implantación territorial del suelo dotacional incide en la titularidad del suelo conforme establece el artículo 7.7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 -público para el nivel básico- y esta categoría de abastecimiento alimentario no tiene ninguna salvedad respecto a ello, a diferencia de la correspondiente a las instalaciones de suministro de combustible para vehículos (artículo 7.11.3.c).

Esta situación lleva a advertir que para los suelos o instalaciones privadas situadas en suelo destinado a dotacional de servicios públicos de abastecimiento alimentario no resulta de aplicación la Ordenanza de Mercados Municipales aprobada el 22 de diciembre de 2010. Si bien resulta de interés señalar aquí que, al regular las características de los locales en los que desarrollar la actividad de comercio minorista para el abastecimiento a la población, esta Ordenanza no establece condiciones a la implantación de locales con formato de supermercado destinados a esa función.

De acuerdo con la documentación aportada, y las consideraciones y fundamentos recogidos en el informe de la Agencia de Gestión de Licencias de Actividad, de 16 de marzo de 2012, una vez que la Ponencia Técnica en sesión celebrada el 13 de abril de 2012 ha dictaminado sobre este asunto, la Comisión, tras una breve deliberación, adoptó, por unanimidad, el siguiente

Acuerdo:

"Considerar que, en las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios públicos destinadas a la categoría de abastecimiento alimentario, el abastecimiento de artículos de consumo de primera necesidad de naturaleza alimentaria o no alimentaria puede ser desarrollado en locales con la configuración propia de supermercado."