



EG/Ic

## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE VICÁLVARO

**FECHA RECEPCIÓN:** 23 de mayo de 2007

**ASUNTO:** Implantación de supermercado en el APE 19.06 “Casco Histórico de Vicálvaro.

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Se nos formula consulta urbanística especial en el APE 19.06 “CASCO HISTÓRICO DE VICÁLVARO”, referente a la posibilidad de implantación de un supermercado en planta baja con una superficie construida de 835,40 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que con fecha 02/04/07 se solicitó la correspondiente licencia urbanística, que fue informada desfavorablemente por este servicio técnico, en base a que supera los 250 m<sup>2</sup> que es la superficie máxima admisible en el Artículo 17.1.b.ii), por estar el local en el área señalada con el nivel de usos a).*

*El solicitante sostiene que la limitación a 250 m<sup>2</sup> en el uso comercial, corresponde únicamente a la superficie de venta y no al conjunto del local, y es por ello que solicita se remita consulta al servicio de coordinación de urbanismo para dirimir esta cuestión.*

### **INFORME:**

Vista la consulta urbanística formulada por el jefe de la Sección de Licencias del distrito de Vicálvaro, se informa lo siguiente:

La actividad que se pretende implantar de supermercado en local en planta baja en la Calle Canteras de Tilly núm. 14 ubicado dentro del APE 19.06 “CASCO HISTÓRICO DE VICÁLVARO” ocupa una superficie construida de 835,40 m<sup>2</sup>.

*El Art. 17 del **APE 19.06 “CASCO HISTÓRICO DE VICÁLVARO”** establece como usos compatibles en el nivel a), que le es de aplicación:*

*1. En el nivel a:      b) USO COMPLEMENTARIO      ii) Terciario*

*Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en plantas inferior a la baja y baja con una **superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados**.*



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1

28005 Madrid

Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448

Fax: 915 885 467

surbanismo@munimadrid.es

*La cuestión que se plantea es la de dirimir a qué se refiere con la superficie máxima, si **superficie de venta o superficie edificada**.*

Unas veces, se determina esta superficie de forma indirecta refiriéndose a las categorías establecidas en el apartado b) del número 2 del artículo 7.6. de las vigentes NN.UU., admitiéndose en consecuencia el pequeño y/o mediano comercio en sus modalidades de alimentario y no alimentario que se basan directamente en la superficie de venta, de la que puede deducirse la superficie edificada conforme se señala en la definición de superficie de venta en el artículo 7.6.4 de las NN.UU. Así por ejemplo sucede en las normas zonales 1,4,5, etc.

Otras veces, se determina de forma directa expresando la superficie máxima que pueda destinarse a la clase de uso comercial según se trate de comercio alimentario o no alimentario. Como ejemplo puede citarse el caso del grado 1º de la norma zonal 3 nivel b, que limita el uso terciario en su clase comercial a 750 m<sup>2</sup> en comercio alimentario y 5.000 m<sup>2</sup> en comercio no alimentario.

Si bien no figura en estos casos la naturaleza de esta superficie, debemos entender que se trata de superficie edificada en concordancia con lo dispuesto en el artículo 7.2.8 de las vigentes NN.UU en relación con lo que dicho artículo dispone para los usos compatibles, asociados y complementarios.

Para este caso, se refiere a una forma indirecta, en la que se puede considerar el concepto de superficie máxima como superficie de venta, dado que intrínsecamente se establece una limitación de superficie de un establecimiento de pequeño o mediano comercio, que se define así precisamente por su superficie de venta, por lo tanto, se autorizaría la implantación de la actividad comercial para una superficie de venta menor de 250 m<sup>2</sup>, según art. 17 del APE 19.06 “CASCO HISTÓRICO DE VICÁLVARO”.

### Conclusión:

Al quedar establecido en el APE 19.06 directamente para el uso comercial una **superficie máxima** de 250 m<sup>2</sup> para el pequeño y mediano comercio, dicha superficie se consideraría **superficie de venta**, al mencionar expresamente que se trata de las categorías pequeño y mediano comercio, que se basan en la superficie de venta en su definición.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1

28005 Madrid

Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448

Fax: 915 885 467

scurbanismo@munimadrid.es

*“Visto el anterior informe relativo a la solicitud de implantación de un supermercado en el APE 19.06 “CASCO HISTÓRICO DE VICÁLVARO”, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”*

Madrid, 5 de julio de 2007