

Ref: c.u. 15/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Barajas relativa a la posibilidad de implantar la actividad de “centro de recreo infantil” en uno de los locales del Centro Comercial sito en la calle Bahía de Gando nº1.

Con fecha 22 de febrero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Barajas relativa a la posibilidad de implantar la actividad de “centro de recreo infantil” en uno de los locales de la planta primera del Centro Comercial sito en el nº1 de la calle Bahía de Gando, ubicado en la parcela P-48 de la UZI-02.02-LOS CORONALES , cuyo uso terciario comercial fue aprobado mediante Plan Especial de Mejora del Medio Urbano (PE 21.305).

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985.*
- *Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.*
- *Plan Parcial PP II-1 “Los Coronales”.*
- *Plan Especial de Mejora del Medio Urbano – PE 21.305.*

Licencias

- *Licencia de obra de nueva planta para la implantación del uso terciario comercial en la categoría de Gran Superficie Comercial (Nº exp. 714/2005/00836) decretada con fecha 28 de julio de 2006 y modificada con fecha 6 de mayo de 2009 (Nº exp. 711/2008/11943).*
- *Licencia de primera ocupación y funcionamiento de fecha 5 de abril de 2010 (Nº exp. 711/2009/13335).*

CONSIDERACIONES

Conforme lo indicado en el art. 3.3.4 de las vigentes NNUU, el régimen de los UZIs es el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, manteniéndose el régimen de usos compatibles regulado en sus Ordenanzas particulares (art. 3.2.7 NNUU).

El local en cuestión está ubicado en un edificio sito en la parcela P-48 del ámbito de ordenación del UZI.0.02, cuyo régimen urbanístico es el derivado de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial II-1 “Los Coronales”, calificando dicha parcela como dotación comercial en manzana de uso exclusivo (CC). En el art.3.6.3 de las Ordenanzas Regulatoras del citado Plan Parcial, determina a esta parcela 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 como son las actividades de hostelería, artesanía, esparcimiento, espectáculos, servicios personales y servicios al hogar, haciendo referencia a actividades concretas, no a usos o clases de usos.

Este Plan Parcial, aprobación definitiva del 11/03/1994, se tramitó estando en vigor el Plan General de 1985, adoptando en cuanto a la denominación de los usos admitidos, los establecidos en el art. 10.1.3 de las NNUU del Plan General de Ordenación de 1985, no coincidiendo las denominaciones y clasificaciones de los usos que según su naturaleza establece el vigente Plan General.

Posteriormente se aprobó definitivamente con fecha 26/09/2003, un Plan Especial de Mejora del Medio Urbano - PE 21.305 (Nº exp. 714/2003/003028), que modifica las condiciones del Plan Parcial Los Coronales en la parcela P-48, manteniéndose invariable tanto el uso característico de comercio al por menor, como todos los usos complementarios permitidos, entre otros todas las actividades terciarias asociadas a un centro comercial como hostelería, artesanía, esparcimiento, espectáculos, servicios personales y servicios del hogar, haciendo referencia, como lo hizo el Plan Parcial, a actividades concretas.

La Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias y Técnicas de los Centros de Cuidado y Recreo Infantil, define “centro de recreo infantil” como una actividad que tiene como finalidad la atención y cuidado de niños de forma esporádica así como el recreo y esparcimiento infantil, encuadrándose, con el vigente Plan General, en el uso de Servicios Terciarios en su clase de Otros servicios terciarios. El Plan General de 1985 no establecía esta clase de Uso pero, por similitud, entendemos que estaría clasificada dentro del Uso Terciario en su clase Comercial (art.10.4.1 NNUU-85) donde se incluían actividades cuya finalidad es la prestación de servicios a particulares.

No obstante, el citado Plan Parcial así como el Plan Especial, en lo referente a la regulación de los usos, distinguen entre las distintas actividades incluidas dentro del Uso Terciario Comercial conforme el Plan General de 1985, diferenciando la actividad propia de comercio, destinada a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor (uso característico) del resto de actividades incluidas en esa clase de uso como sería la actividad de restauración y de servicios personales (usos complementarios).

Por otro lado, la licencia de nueva planta modificada, así como la licencia de primera ocupación y funcionamiento correspondiente al edificio en cuestión determina para el uso comercial 2973.79m² (25 locales) y para el uso terciario recreativo 1049.39m² (9 locales).

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

El Plan Parcial, así como el Plan Especial que regula el régimen de usos de la parcela P-48 del UZI.02.02 donde está ubicado el centro comercial que contiene el local objeto de la consulta, establece el comercio al por menor como uso característico, admitiéndose como usos complementarios todas las actividades terciarias asociadas a un centro comercial incluidas las actividades de esparcimiento y servicios personales.

Dado que la actividad de “centro de recreo infantil” tiene como finalidad la atención y cuidado de niños de forma esporádica, que se podría considerar como un servicio personal, así como el recreo y esparcimiento infantil, entendemos que es viable su implantación como uso complementario, dado que a pesar de considerar que el Plan General de 1985 incluía esta actividad dentro del uso terciario comercial, el Plan Parcial y el Plan Especial correspondiente establecen como uso característico de la parcela exclusivamente el comercio al por menor.

Madrid, 30 de abril de 2010