

Ref: c.u. 41/10

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano en relación con la aplicación del artículo 7.7.2.1 apartado 1 e) de las NN.UU. en parcelas calificadas de uso Dotacional de Servicios Públicos.**

Con fecha 31 de mayo de 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano referente a la aplicación del artículo 7.7.2.1 apartado 1 e) de las NN.UU. en parcelas calificadas de uso Dotacional de Servicios Públicos, en concreto en la parcela sita en la calle Jerónima Llorente, nº 36 "Mercado de San José".

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Uso Dotacional de Servicios Públicos.

### Acuerdos:

- Tema 336 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, Sesión de 8 de abril de 2010.
- Tema 339 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, Sesión de 10 de junio de 2010.

### Informes:

- Informe de fecha 25 de febrero de 2010 de la Subdirección de Planificación y Revitalización del Centro Urbano.

### Licencia:

- Solicitud de licencia para una nueva implantación de Supermercado con obras de acondicionamiento puntual. Expediente nº 106/2008/1250. Denegada.

## CONSIDERACIONES

La presente consulta ha sido remitida desde la Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano como consecuencia del Acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su

Sesión de 8 de abril de 2010, el cual es a su vez adoptado a raíz de la consulta formulada por un particular, sobre si el uso solicitado en la licencia tramitada bajo el expediente 106/2008/1250 para la implantación de un supermercado (uso servicios terciarios, clase terciario comercial, categoría segunda, mediano comercio) en la calle Jerónima Llorente, nº 34 y 36 estaría entre los permitidos por los artículos 7.11.1 y 7.11.3 de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, dotacional de servicios públicos de abastecimiento alimentario.

Se trata de una parcela calificada como Uso Dotacional de Servicios Públicos, en su categoría de abastecimiento alimentario. Como tal dotación de servicios públicos, el artículo 7.11.3 NN.UU. ha establecido que, al nivel de implantación territorial, puede ser de dos categorías:

- Servicio Básico
- Servicio Singular

De esta forma, no se ha contemplado el nivel de clasificación Privado (titularidad y gestión privada) que sí aparece para el uso dotacional de servicios colectivos, dentro del cual se recoge la clase de servicios públicos.

Toda vez que el Planeamiento es el único instrumento que puede determinar la clasificación y, en su caso, las categorías del suelo (artículos 35, 37 y 41 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), se elevó a la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la adopción del correspondiente Acuerdo interpretativo a que hubiere lugar.

Dicha Comisión de Seguimiento, en su sesión celebrada el día 8 de abril de 2010 adoptó el acuerdo nº 336, relativo a la aplicación del artículo 7.11.1. apartado 1.e) de las Normas Urbanísticas en parcelas calificadas de Servicios Públicos.

En el mismo se ha establecido que:

“...El análisis detallado de las categorías de uso servicio público permite reconocer que bajo su descripción se engloban actividades que a veces se desarrollan bajo titularidad privada: gasolineras, cementerios privados, correos, centros de protección animal, centros de higiene, mercados.

Asimismo, el régimen de gestión establecido por el Plan General en el Plano de gestión no siempre contiene acciones de obtención de los suelos calificados para este uso que presentan una titularidad privada del terreno.

En consecuencia, se acuerda proponer la modificación del Plan General para establecer un régimen coherente de los servicios públicos en relación a la titularidad del suelo y la actividad.

Asimismo, se remitirá la consulta urbanística a la Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano y a la Secretaría Permanente de la Comisión de

Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, para resolver aquellas cuestiones de sus respectivas competencias.”

De ello se deduce el reconocimiento de que la evolución de los tiempos ha hecho replantearse la forma en la que se pueden desarrollar determinadas actividades que antes se reservaban casi en exclusiva al sector público y que, sin embargo, a día de hoy, están siendo suplidas por la actividad privada de diferentes sectores comerciales, sin que ello suponga un detrimento de los servicios públicos.

Mientras se proceda a la tramitación de la modificación del Plan General para dar cobertura a este tipo de situaciones mediante el establecimiento de un régimen coherente de las diferentes categorías incluidas, a día de hoy, entre las dotaciones de servicios públicos, esta Secretaría considera, tal y como ya se señaló para el Mercado de San Miguel (que reúne unas características muy semejantes), que la tendencia actual de este tipo de mercados es el desarrollo de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, propias del uso terciario comercial, lo que resulta asimilable con la calificación de uso dotacional, que se da en todos los mercados.

Pero ello no supone la implantación de un uso terciario comercial, sino la aceptación de la posibilidad de reservar suelo de particulares para la implantación de un determinado tipo de actividades (consideradas como servicios públicos) las cuales pueden ser desarrolladas tanto por el sector público como por el privado y que, como consecuencia de la evolución, precisan la mezcla de diferentes actividades comerciales para impulsar el uso principal, en este caso el de abastecimiento alimentario, como dotacional básico que es.

De hecho, la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su Sesión de 10 de junio de 2010 (Tema 339), ha adoptado un acuerdo interpretativo del Uso Dotacional de Servicios Públicos, en la categoría de “Abastecimiento Alimentario”, sometido a las disposiciones previstas en el Título 7 de las Normas Urbanísticas, en cuya virtud:

1.- “En las Normas Urbanísticas los mercados han quedado integrados para su regulación en el Título 7, dentro del contexto del Uso Dotacional de Servicios Públicos, categoría de ‘Abastecimiento Alimentario’, que el artículo 7.11.1 define como ‘Instalaciones mediante las que se proveen productos alimentarios para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distritos, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

2.- En la formulación de la legislación básica de régimen local, el concepto de servicio público de mercado hace referencia al abastecimiento de los ‘artículos de consumo de primera necesidad’, sin diferenciar la naturaleza o no alimentaria de los mismos.

3.- Con fundamento en lo expuesto en los anteriores apartados, se interpreta que la inclusión de los mercados en la categoría 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 tanto de naturaleza alimentaria como no alimentaria, que se definan por la Ordenanza Municipal de Mercados.”

Por ello, se aconseja que las condiciones de las distintas áreas del mercado, la superficie y distribución de establecimientos y la mezcla comercial sean las mismas que se aplican a los Mercados de Distrito, conforme a la Ordenanza de Mercados de Distrito, aprobada el 27 de marzo de 2003, con lo que se permite el desarrollo de una actividad privada pero no encuadrada en el uso terciario comercial en su categoría de mediano comercio (supermercado) que respeta el fin último de abastecer a la población de la zona de productos de primera necesidad, no exclusivamente alimentarios.

En definitiva, existe una incompatibilidad entre el uso establecido en el Plano de Ordenación del PGOUM, dotacional de servicios públicos en su categoría de abastecimiento alimentario, y la actividad de supermercado que se pretende implantar.

En cualquier caso, el resto de la parcela donde se encuentra grafiado el Mercado de San José, tiene asignado como uso característico el Residencial, por lo que en este espacio podrán implantarse aquellos usos que estén permitidos por la Norma Zonal correspondiente, en este caso la 4, edificación en manzana cerrada.

Todo ello sería de aplicación en el supuesto de que no prosperase la corrección de errores materiales que ha solicitado el particular al Ayuntamiento, “en el sentido de que la calificación de dotación de servicio público no debería haber afectado a las parcelas situadas en el interior de la manzana, donde se sitúa el Mercado San José, que además está parcialmente calificado para uso dotacional y el resto para uso residencial”.

De hecho, habiéndose detectado este error material por la Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano, se ha señalado que se iniciarán por la correspondiente Dirección General, los trámites necesarios para su subsanación.

En este caso, no se encontraría ningún inconveniente material para la concesión de una licencia para la actividad de supermercado, pero toda vez que la tramitación de esta modificación todavía no se ha iniciado, no puede otorgarse una licencia para un uso incompatible.

Finalmente, cabe destacar la posibilidad de implantar dentro de la superficie del mercado, usos asociados, que son aquellos que se encuentran vinculados directamente a un determinado uso (en este caso, el de abastecimiento alimentario, de acuerdo con la interpretación que de éste ha realizado la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana) y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente a aquél (artículo 7.2.3.2 b) i) de las NN.UU.). Se deberán cumplir las condiciones previstas para estos usos en el artículo 7.2.8.2-a) de las mismas NN.UU.

## **CONCLUSIÓN**

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

- Sin perjuicio de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid referida en el acuerdo nº 336, adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en su sesión celebrada el día 8 de abril de 2010, se considera que al tratarse de un uso dotacional básico para abastecimiento alimentario, no se permite la implantación de un supermercado al ser éste un terciario comercial, incompatible con el anterior.
- No obstante, al encontramos ante un “Mercado Particular”, es decir, de titularidad privada, integrado en la Red de Mercados Municipales (dotaciones de Servicio Público alimentario), atendiendo al Acuerdo 339 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, adoptado en su Sesión de 10 de junio de 2010 (Tema 339), interpretativo del Uso Dotacional de Servicios Públicos, en la categoría de “Abastecimiento Alimentario”, se permite el funcionamiento del mercado como tradicionalmente se ha considerado complementándolo con otras actividades comerciales, tal y como esté definido en la Ordenanza Municipal de Mercados, aprobada el 27 de marzo de 2003, en relación con las condiciones técnicas, la superficie y distribución de establecimientos y la mezcla comercial.
- Podrán implantarse los usos asociados que convenga siempre que se de cumplimiento a lo establecido en los artículo 7.2.3.2 b) i) y 7.2.8.2-a de las NN.UU.

Madrid, 21 de julio de 2010