



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE TETUÁN
FECHA RECEPCIÓN: 12 de diciembre de 2007
ASUNTO: Implantación de oficinas en mercados de distrito.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se nos plantea por el Departamento de Sanidad si un local del Mercado de San Enrique, situado en la calle de San Enrique, 16, es admisible la implantación de una actividad de "Oficina de fontanería", cuestión que podemos hacer extensible a otras similares que tradicionalmente existen en los Mercados de Distrito, tales como servicio de arreglo de ropa, tintorería, taller de zapatería, venta de prensa, mercería, servicio de telefonía, peluquería, bares, etc., muchas de las cuales cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano, aunque de carácter no dotacional.

El Mercado de San Enrique ha sido rehabilitado recientemente al amparo de licencia urbanística nº 106/2006/05771, concedida por decreto de fecha 13.07.07, de la que se adjunta copia.

La parcela donde se sitúa el Mercado se encuentra en el ámbito de aplicación de la norma zonal 9.1, y está calificada por el vigente PGOUM para Uso Dotacional, clase de Servicios Públicos, categoría de Abastecimiento alimentario, Servicio Básico (SB). Se define como instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población. Su uso cualificado es el de servicios públicos.

El régimen de compatibilidad de usos no cualificados se regula en el Art. 7.11.4 NN.UU., que admite entre otros los usos asociados en las condiciones que para los mismos se establecen en el capítulo 7.2 de las NN.UU.

Los usos asociados se definen en el Art. 7.2.3 como: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquel. El Art. 7.2.8 establece, además, que su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocia, que el carácter de uso asociado debe hacerse constar en la correspondiente licencia municipal y que cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.



A la vista de lo expuesto, les rogamos que a la mayor brevedad posible se emita informe urbanístico sobre si es admisible la implantación de este tipo de actividades no alimentarias como uso asociado en los Mercados de Distrito y en qué condiciones, en su caso.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Sección de licencias del Distrito de Puente de Vallecas, se informa lo siguiente:

El mercado de San Enrique tiene la consideración de mercado de distrito y en él han sido realizadas obras derivadas del Plan de Modernización de Mercados de Madrid.

Su implantación en una parcela calificada de Dotacional de Servicios Públicos en categoría de Servicio Básico (SB) está conforme con lo dispuesto en el apartado 1-a) del artículo 7.11.3 de las vigentes NN.UU.

La definición de la clase de abastecimiento alimentario dentro del uso dotacional de servicios públicos se contiene el apartado e) del artículo 7.11.1 de las vigentes NN.UU de 1997 como:

e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, 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

La anterior definición hace explícita referencia a que los mercados de distrito son instalaciones mediante las cuales se proveen productos de la alimentación para el abastecimiento de la población sin que pueda deducirse la imposibilidad de puedan implantarse otras actividades distintas.

No obstante, el importante desarrollo de la actividad comercial, sobre todo en cuanto a la implantación de centros comerciales, grandes y medianas superficies, unido a la obsolescencia de las instalaciones y servicios de los mercados de distrito, provocaron la decadencia progresiva de los mercados que se tradujo en el progresivo cierre de los establecimientos existentes en su interior. Con objeto de solucionar la situación descrita, por el órgano municipal competente (hoy Dirección General de Comercio del A.G. de Economía y Empleo) se adoptan una serie de medidas entre las que destaca la aprobación el 27 de marzo de 2003 de la Ordenanza de Mercados de Distrito que en el aspecto que nos ocupa establece en su artículo 1 como definición de mercado de distrito la siguiente:



El Mercado de Distrito es el Centro en el que se agrupan establecimientos minoristas de la alimentación y otros usos que, con la denominación de locales comerciales, tiendas exteriores y pequeños y medianos comercios, se encuentran instalados en edificio exento y exclusivo con servicios comunes y sujeto a las demás condiciones establecidas en esta Ordenanza.

Esta definición no limita la implantación en los mercados de distrito únicamente a comercios de alimentación sino que se abre a la implantación de otros usos que, aunque no se determinan en esta definición si queda perfilada en el resto de la Ordenanza de acuerdo con los siguientes principios:

- Establece en su artículo 4 la obligatoriedad de realizar un estudio de viabilidad cada 5 años.
- La cuantificación mínima destinada a comercio alimentario se regula en el artículo 10 con un mínimo del 65% y se realizará de acuerdo con lo que determine el estudio de viabilidad comercial.
- Los cambios de actividad vienen regulados en el artículo 35 de la Ordenanza debiendo ajustarse al estudio de viabilidad comercial y precisando preceptivamente informe de la Concejalía de los Servicios de Comercio (hoy integrada en el Área de Gobierno de Economía y Empleo con el rango de Dirección General).

El Órgano competente para aplicar la Ordenanza de Mercados de Distrito reside en la Dirección General de Comercio del Área de Gobierno de Economía y Empleo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del decreto de delegación de competencias en dicha área de Gobierno de fecha 18 de junio de 2007.

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto, aunque pudieran apreciarse contradicciones entre lo establecido en el apartado e) del artículo 7.11.3 y la Ordenanza de Mercados de Distrito como se desprende de la consulta del Distrito de Tetuán se debe considerar lo siguiente:

- a) De la definición correspondiente al apartado e) artículo 7.11.3 no puede deducirse que en los mercados de distrito no puedan implantarse actividades distintas de la venta de productos alimenticios ya que la expresión incluida en dicho apartado *instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población* establece únicamente el objetivo que cumplirán los mercados de distrito.
- b) Una de las características del vigente Plan General es su flexibilidad y adaptación a las demandas que vaya generando la sociedad (Ver el capítulo "Flexibilidad del Plan general en su memoria).



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº. 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 437/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

- c) La Ordenanza de Mercados de Distrito en primer lugar cumple con el objetivo establecido por el Plan General de proveer de productos de alimentación para el abastecimiento de la población mediante el establecimiento de un mínimo del 65% de su superficie destinado al comercio alimentario y además regula el resto de condiciones y su régimen de funcionamiento

De los apartados anteriores se deduce que la Ordenanza de Mercados de Distrito no es una norma que contradiga lo que dispone al respecto el Plan General, sino que complementa y desarrolla su articulado por lo que se propone la siguiente conclusión:

CONCLUSIÓN:

La naturaleza del suelo que posibilita la implantación de un mercado de distrito es dotacional de servicios públicos en su clase de abastecimiento alimentario dentro de la categoría de Servicios Básicos (SB). La posibilidad de implantación o cambio de actividad en un local comercial situado en un Mercado de Distrito, no viene determinada por la situación urbanística de la parcela en la que esté situado el mercado, sino por lo dispuesto en la Ordenanza de Mercados de Distritos vigente y más concretamente se deducirá del informe preceptivo de la Dirección General de Comercio del Área de Gobierno de Economía y Empleo, sin perjuicio del cumplimiento del resto de la normativa de aplicación en el trámite de instrucción de la correspondiente licencia urbanística.