



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE ARGANZUELA

FECHA: 18 de junio de 2003

ASUNTO: SUPERFICIES DESTINADAS A USOS ASOCIADOS EN LA NORMA ZONAL 9.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se solicita aclaración sobre los porcentajes a aplicar en los usos Asociados y complementarios dentro de la Norma Zonal 9.

Según el título 7 Artº. 7.2.8 pto. 2.

Un uso asociado “no podrá superar el 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocia” y por otro lado, en el Título 8 Sección Tercera Artº. 8.9.17 para la Norma Zonal 9 grados 1º y 2º, si bien dice que los usos asociados se someterán a las condiciones generales antes mencionadas, especifica los límites de algunos usos asociados:

Oficinas: “Con una superficie inferior o igual al 50% de la superficie total edificada”.

Comercial: “Con una superficie inferior o igual al 20% de la superficie edificada”.

Recreativo: “Con una superficie del 10% de la superficie total edificada” y

Otros Servicios Terciarios: “Con una superficie inferior o igual al 10% de la superficie total edificada”.

Si llegáramos a los límites máximos de estos usos, en porcentajes de superficie total edificada, está claro que quedaría desvirtuado el uso característico y desde luego no podría nunca cumplirse el tope del título general “Inferior al 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocia”.

Por otro lado, para usos complementarios, en el Artº. 7.2.8 pto. 2b, se dice que “Su superficie edificada será inferior o igual al 50% de la superficie edificada del edificio donde se ubica” pero en el 8.9.17 pto b “El conjunto de los usos complementarios no superará el 25% de la superficie total edificada”.

En este caso por ser la Norma Zonal más restrictiva, siempre podrían cumplirse ambos, pero se mencionan los dos por si se tratara de un error numérico.

(Aunque se hayan especificado los porcentajes en los grados 1º y 2º se dan en el resto situaciones similares).



INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de la Unidad de Servicios Técnicos de la Junta Municipal del Distrito de Arganzuela, se informa lo siguiente:

1.- Usos complementarios y asociados.

Los usos asociados junto con los complementarios y alternativos, forman los denominados usos compatibles, conforme a la clasificación que establece la letra b, número 2 del artículo 7.2.3 de las NN.UU del PGOUM.

Las condiciones generales de los usos compatibles se contemplan en la Sección 2ª del Capítulo 7.2 de las NN.UU. Se definen dichas condiciones generales en el artículo 7.2.7 de dicha Sección como:

Art. 7.2.7. Definición (N-2)

- 1. Son las condiciones a que han de someterse los usos compatibles admitidos en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes con competencia en dicha materia, si bien en dichas normas zonales u ordenanzas particulares se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos. En el caso particular de los planeamientos de desarrollo, tales condiciones deberán ser suficientemente justificadas.*
- 2. Sobre estas condiciones generales operan asimismo las condiciones que en su caso se regulan en las condiciones particulares de los usos contempladas en este Título.*

De lo anterior se desprende: **Las condiciones generales de los usos compatibles reguladas en el artículo 7.2.8 tienen carácter supletorio a lo que sobre dicha materia establezca una norma zonal o las condiciones particulares de los usos.**

2.- Usos compatibles en norma zonal 9.

Teniendo en cuenta lo indicado en el punto anterior, es de aplicación a los usos complementarios el artículo 8.9.17 de las NN.UU, que establece en cualquier grado de la norma zonal 9 **el límite de superficie total edificada para los usos compatibles del 25% de la superficie total edificada del inmueble**, sin que sea aplicable el límite del 50% que establece el artículo 7.2.8 de las NN.UU.

3.- Usos asociados en la norma zonal 9

El artículo 8.9.17 de las NN.UU establece las condiciones de implantación de los usos asociados.



Teniendo en cuenta lo indicado en el punto 1º del presente informe, resulta que **en la norma zonal 9, los usos asociados Residencial y Terciario en sus clases de Oficinas (excepto para el grado 3º), Comercial, Recreativo y Otros Servicios Terciarios, deben cumplir los límites de superficie establecidos por el artículo 8.9.17 de las NN.UU según el grado de la norma zonal.**

Aún así, hay que hacer una importante precisión ya que de acuerdo con el tema 149 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, celebrada el 1 de junio de 2000, **se deben entender que los porcentajes que el artículo 8.9.17 establece a determinados usos asociados, se refiere a la superficie total edificada del uso industrial al que se asocia** y no de la totalidad del inmueble.

4.- Ejemplos de cálculo de la superficie total de los usos asociados.

a) **Caso general:** Supongamos en norma zonal 4, la instalación de un comercio no alimentario con un uso asociado de cafetería. El local tiene una superficie total edificada de 500 m². La cuestión es determinar la superficie máxima que puede tener la cafetería.

La superficie total sería: $S_{TE} = S_{TC} + S_{TR}$

Donde:

S_{TE} = Superficie total edificada.

S_{TC} = Superficie total edificada destinada al uso principal (Terciario Comercial).

S_{TR} = Superficie total edificada destinada al uso asociado de cafetería (Terciario Recreativo).

Como según el artículo 7.2.8

$$S_{TR} = 0,25 \cdot S_{TC} \text{ o bien } S_{TC} = \frac{S_{TR}}{0,25}$$

Tenemos: $S_{TE} = S_{TR} + \frac{S_{TR}}{0,25} \Rightarrow S_{TR} = \frac{0,25 \cdot S_{TE}}{1,25} = 100 \text{ m}^2$ es la máxima superficie total edificada que puede destinarse al uso asociado de cafetería, destinándose los 400 m² restantes a la actividad comercial.

b) **Caso particular de la norma zonal 9:** Supongamos un edificio de tres plantas al que se aplica la norma zonal 9 grado 2º y que tiene una superficie edificada total de 5.000 m². Se pretende implantar en dicho edificio una industria con los siguientes usos asociados:

- Oficina.
- Comercio no alimentario.
- Restaurante para empleados y visitantes.



También se desea destinar la mayor superficie posible de la planta baja a locales. Se pretende determinar la superficie mínima de la industria y las máximas que puedan destinarse a usos complementarios y asociados.

De acuerdo con la letra b, número 1 del artículo 8.9.17 de las NN.UU, la superficie máxima que en planta baja se podrá destinar a usos complementarios será:

$$S_{COM} = 0,25 \cdot S_{TE}$$

Donde:

S_{COM} = Superficie máxima destinada a usos complementarios.

S_{TE} = Superficie total edificada.

Con ello, la superficie total edificada máxima de la planta baja que se puede destinar a locales para **usos complementarios es de 1.250 m²**.

La superficie total edificada restante 3.750 m², se destinará al uso cualificado industrial y a los asociados según los porcentajes que la letra a, número 1 del artículo 8.9.17, que según el punto 2º del presente informe son:

- Uso terciario de oficina. $S_O = 0,5 \cdot S_I$
- Uso terciario comercial: $S_C = 0,2 \cdot S_I$
- Restaurante (Terciario Recreativo): $S_R = 0,1 \cdot S_I$

Donde S_I Es la superficie mínima del uso cualificado (industrial).

Si a la superficie total edificada que queda, una vez descontada la correspondiente a los usos complementarios (en este caso 3.750 m²), la llamamos S_{RT} , tenemos:

$$S_{RT} = S_I + S_O + S_C + S_R = S_I + 0,5 \cdot S_I + 0,2 \cdot S_I + 0,1 \cdot S_I = S_I \cdot 1,8$$

Con lo que la superficie mínima destinada al uso industrial será :

$$S_I = \frac{S_{RT}}{1,8} = \frac{3.750}{1,8} = \mathbf{2.083,3 \text{ m}^2} \text{ de superficie total edificada.}$$

Y las superficies máximas destinadas a los usos asociados:

- Oficina: $0,5 \cdot 2.083,3 = \mathbf{1.041,67 \text{ m}^2}$
- Comercial: $0,2 \cdot 2.083,3 = \mathbf{416,67 \text{ m}^2}$
- Restaurante: $0,1 \cdot 2.083,33 = \mathbf{208,33 \text{ m}^2}$

5.- Conclusión.

Las condiciones generales de los usos compatibles reguladas en el artículo 7.2.8 de las NN.UU, tienen carácter supletorio en lo que sobre dicha materia se establezca en una norma zonal o en las condiciones particulares de los usos. Así, en la norma zonal 9 (actividades económicas), los límites de la superficie de los usos compatibles y asociados serán los siguientes:



- **Usos complementarios:** La superficie del conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.9.17 de las NN.UU.
- La superficie máxima de los usos asociados será la determinada por el tema nº 149 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM en la sesión celebrada el 1 de junio de 2000 que se acompaña.

Madrid, 7 de octubre de 2003
EL ASESOR DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Eloísa Castañeda Mella.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: José Manuel Berzal Andrade.



TEMA 149

Interpretación del Artículo 8.9.17 de las Normas Urbanísticas: superficie máxima de los usos asociados y del conjunto de usos compatibles excluidos los usos alternativos, en Norma Zonal 9.

ACUERDO

1º. La implantación en Norma Zonal 9 (Actividades Económicas) de determinados usos asociados está sometida a las condiciones específicas establecidas en el Artículo 8.9.17, entre las que se encuentra una limitación de superficie cuantificada como porcentaje respecto a la "superficie total edificada", que debe entenderse referida a la superficie total edificada del uso al que se asocia, que integra asimismo la superficie específicamente destinada al uso asociado, y ello por coherencia con la vinculación indisoluble entre ambos usos que constituye el fundamento conceptual del uso asociado.

2º. La implantación en Norma Zonal 9 de aquellos usos asociados no afectados por las condiciones específicas establecidas en el Artículo 8.9.17 queda sometida a la limitación genérica del veinticinco por ciento (25/100) de la superficie total edificada del uso al que se asocian.