

Ref: c.u. 33/2011

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito Usera sobre la posibilidad de implantar una actividad de servicio de teleasistencia con un aula de formación en un local desarrollado en la planta segunda del edificio industrial.**

Con fecha 11 de mayo 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito Usera sobre la posibilidad de implantar una actividad de servicio de teleasistencia con un aula de formación en un local desarrollado en la planta segunda del edificio industrial sito en la c/ Antonio López, 236 que se corresponde con una ubicación de suelo urbano de ordenación directa regulado por la norma zonal 9, grado 1º.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

### Licencias:

- Solicitud de licencia urbanística, expediente 113/2008/1873, para la implantación de la actividad de servicio de teleasistencia en la planta segunda del edificio industrial situado en la c/ Antonio López, 236.

### Normativa

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU).

### Informes

- Tema 308, Sesión de 22 de mayo de 2007 sobre los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (CSPG).
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 26 de junio de 2009, en contestación a la consulta formulada por el Distrito de Usera, CU 26/2009.
- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 6 de marzo de 2009, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas, CU 3/2009.

## CONSIDERACIONES

En el expediente de solicitud de licencia referido como antecedente se plantea la duda sobre la posibilidad de implantar una actividad de servicio de teleasistencia con un aula de formación en un local desarrollado en la planta segunda del edificio industrial sito en la c/ Antonio López, 236 que se corresponde con una ubicación de suelo urbano de ordenación directa regulado por la norma zonal 9, grado 1º.

La actividad de teleasistencia, a falta de mayor concreción, se podría encuadrar dentro del uso industrial en su clase de servicios empresariales si se corresponde con una actividad basada fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, donde se almacenan todos los recursos para el procesamiento de información de una organización, considerando que en esta actividad residen elementos de hardware, software (sistemas operativos, bases de datos, aplicaciones) y elementos de conectividad, haciendo de esta actividad un elemento completo e integral de procesamiento de información.

Si es este el supuesto, desde el punto de vista del régimen de usos, esta actividad se podría implantar en el local objeto de la consulta, por corresponderse directamente con el uso cualificado definido para la Norma Zonal 9, grado 1º.

El recinto previsto dentro del local que se identifica como “aula explicativa de nuevas tecnologías I+D+i”, desde el punto de vista urbanístico, se puede considerar que albergará una actividad de formación no reglada; por lo que es perfectamente encuadrable en uso de servicios terciarios en su clase de otros servicios terciarios. En consecuencia esta actividad de naturaleza distinta al uso industrial sólo se podría implantar en la ubicación referenciada como uso asociado; por lo que estará sujeta a las reglas y determinaciones señaladas en el art. 8.9.17.1.a), 7.2.3.2.b) y 7.2.8 de las NN.UU; teniendo en cuenta los criterios que proporciona la consulta c.u. 03/2009 resuelta por la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U relativa a la vinculación jurídica y técnica de los usos asociados y la CU 26/2009, también de la Secretaría Permanente, con relación a la forma de asignar el porcentaje de usos asociados cuando el edificio esté conformado por un conjunto de locales o establecimientos.

Si de las tareas que se desempeñan en la actividad de teleasistencia se deduce que no se corresponde con un uso industrial en su clase de servicios empresariales, en la ubicación indicada en la consulta, local en segunda planta, en aplicación del régimen de usos compatibles, art. 8.9.17 de las NN.UU, previstos para la norma zonal 9, grado 1º, no se permite.

El tramo de calle donde se sitúa el edificio que alberga el local objeto de la consulta pertenece a un Eje Terciario de conformidad con la relación indicada en el art. 8.10.1 de las NN.UU. Esta circunstancia hace que el régimen de compatibilidad de usos contemplados para la Norma Zonal 9, grado 1º se vea afectada en los

términos especificados en el art. 8.10.2, admitiéndose como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.

El art. 6.6.18 de las NN.UU expresamente ha establecido y definido lo que se ha de entender por edificio exclusivo:

*Artículo 6.6.18 Clase de edificios*

*(...).*

*b) Edificio exclusivo: Aquél que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.*

*En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.*

*Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.*

*En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.*

De la lectura de este artículo se desprende que la voluntad del Plan General es que cuando se admita, conforme al régimen de usos a aplicar, un uso (alternativo o autorizable) en edificio exclusivo, la totalidad del edificio deberá estar destinado a ese uso, salvo que la norma zonal u ordenanza particular admita la inclusión de usos compatibles. Esta premisa implica que cuando en el régimen de usos compatibles, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto.

## **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta, se puede concluir que:

- Las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, donde se almacenan todos los recursos para el procesamiento de información de una organización, considerando que en esta actividad residen elementos de hardware, software (sistemas operativos, bases de datos, aplicaciones) y elementos de conectividad, haciendo de esta actividad un elemento completo e integral de procesamiento de información. Desde el punto de vista del

régimen de usos, las actividades de esta naturaleza se podrían implantar en el local objeto de la consulta, por corresponderse directamente con el uso cualificado definido para la Norma Zonal 9, grado 1º.

- Las actividades de naturaleza distinta al uso industrial sólo se podrían implantar en la ubicación referenciada como uso asociado; por lo que estará sujetas a las reglas y determinaciones señaladas en el art. 8.9.17.1.a), 7.2.3.2.b) y 7.2.8 de las NN.UU; adoptando, para la presente consulta, las consideraciones, conclusiones y efectos contenidos en la consulta c.u. 03/2009 relativa a la vinculación jurídica y técnica de los usos asociados y en la CU 26/2009 con relación a la forma de asignar el porcentaje de usos asociados cuando el edificio esté conformado por un conjunto de locales o establecimientos

Madrid, 01 de junio de 2011