

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA  
Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial  
- Departamento de Urbanismo -

RG/mb  
14/12/98

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO

### INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

**FORMULADA POR:** JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE BARAJAS.

**CON FECHA:** 11 de noviembre de 1.998.

**INFORMADA POR:** Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

**ASUNTO:** Uso Edificio situado en Avda. de Partenón, 10.

---

#### **TEXTO CONSULTA:**

“En el API 21.06, cuyo planeamiento antecedente e incorporado es el P.P.1 del P.A.U. 1 “Olivar de la Hinojosa”, existe un edificio cuya situación es Avda. de Partenón nº 10 (Manzana nº 2, edificio <sup>a</sup>); según las licencias de construcción (1.991) e instalaciones generales (1.993), consta de dos plantas de sótano destinadas a instalaciones generales y garaje - Aparcamiento, Planta Baja destinada a uso comercial, categoría local comercial y cinco plantas destinadas a Oficinas. La Licencia de Funcionamiento de las instalaciones generales y garaje aparcamiento es de fecha 28-04-94.

La superficie total computable es de 17.522 m<sup>2</sup>, coincidiendo con la máxima permitida.

## TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

En la planta sótano 1, existe un espacio central de 420 m<sup>2</sup> destinado a recinto para **“Instalación centralizada de Proceso de Datos general del edificio”** (sin puestos de trabajo), según el plano aprobado de Construcción y a **“Sala Polivalente”** en el plano aprobado de Instalaciones generales; en la actualidad este recinto no se utiliza para ese uso previsto, ya que los avances Tecnológicos y la reducción de volumen de los equipos informáticos, cada una de las empresas que ocupan el edificio, tienen su propia infraestructura y sistemas informáticos en un reducido volumen.

La sociedad PARTENÓN, SERVICIOS HOSTELEROS Y DE RESTAURACIÓN desea implantar un **BAR-RESTAURANTE CON AUTOSERVICIO**, con una superficie de 1.310 M<sup>2</sup> en planta baja y 73 m<sup>2</sup> en planta sótano.

Este sótano se ubica dentro de la **“SALA POLIVALENTE”** anteriormente mencionada, y en el se ubicará el vestuario y aseos del personal de servicio, un cuarto de basuras y un almacén de 6 m<sup>2</sup>, todo de carácter **OBLIGATORIO** por su normativa sectorial.

De acuerdo con las NN.UU. del Plan Parcial, son usos característicos, entre otros el Comercial, en planta baja y en edificio exclusivo y el uso de oficinas en cualquier situación.

La actividad de referencia, se encuadra dentro del uso Terciario, clase Comercio del P.G.O.U.M. de 1.985, que es el que desarrolla el Plan Parcial, por lo que es admisible en planta baja debiendo cumplir con las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. 1.997, entre ellas las correspondientes al uso de Servicios Terciarios, Clase Terciario Recreativo, categoría Establecimiento para consumo de Bebidas y Comidas; es decir deberá formularse un Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de usos (Art. 3.2.7.5, 7.6.1.2 d ii y 7.6.11).

Por lo tanto la implantación de la actividad plantea la siguiente problemática:

- 1.- Si es admisible en situación de planta sótano la clase de Comercio del P.G.O.U.M. 1.985.**
- 2.- Si las instalaciones o dotaciones que se pretenden desarrollar en los 73 m<sup>2</sup> del sótano no computan a efectos de edificabilidad según el Título 6 del P.G.O.U.M. 1.997.**

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA  
Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial  
- Departamento de Urbanismo -

### **1.- ADMISIBLE EN PLANTA SÓTANO:**

Como se ha mencionado anteriormente, las clases Comercio y Oficinas del uso Terciario del PGOUM 85, son usos **característicos** según el Plan Parcial y se corresponden implícitamente con usos cualificados del PGOUM 97, según el art. 3.2.7 y 7.2.3.2.a, es decir, con el destino urbanístico del suelo.

El art. 8.0.3 establece que mediante un Estudio de Detalle, se podrá alterar la situación de los usos en un edificio sin implicar incremento de sus superficies para las situaciones previstas sobre rasante; por tanto, no establece limitación sobre las situaciones bajo rasante, en concordancia con el art. 65 del Reglamento de Planeamiento ya que las plantas sótano, en general, no pueden alterar el uso exclusivo o predominante.

Toda vez que se trata de un edificio ya existente, con una ordenación ya desarrollada, que el uso que se pretende implantar se corresponde con el destino urbanístico del edificio y que la superficie afectada es de 73 ó 420 m<sup>2</sup> frente a 28.673 m<sup>2</sup> superficie afectada es de 73 ó 420 m<sup>2</sup> frente a 28.673 m<sup>2</sup> construidos no alterando el uso predominante (oficinas), se estima que pierde virtualidad la existencia de un Estudio de Detalle, pudiéndose considerar que el uso comercial del PGOUM 85 es admisible en situación de planta sótano de forma directa, respetándose las demás determinaciones del planeamiento.

### **2.- NO COMPUTO A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD.**

El artículo 6.5.3.c de las NN.UU. del PGOUM 1.997 excluye de la superficie edificada, en planta bajo rasante, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio así como aquellas otras instalaciones al servicio del edificio así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio. Estos locales son concordantes con las dotaciones de servicio de los edificios definidos en el capítulo 6.8, siendo de aplicación tanto para los inmuebles como para los locales resultantes ( Art. 6.8.2) y figurando como dotación obligatoria los servicios higiénicos y la evacuación de residuos sólidos urbanos, entre otros. Así mismo, el art. 6.8.1.2 considera otras dotaciones de servicio de un edificio de carácter facultativo que necesariamente son función del uso a que se destine y, por tanto, de los locales resultantes o actividades que se desarrollen de su

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA  
Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial  
- Departamento de Urbanismo -

normativa sectorial, entre ellas los vestuarios y almacenes de carácter obligatorio en el sector alimentación.

Resulta difícil pensar que un cuarto de caldera, un cuarto de basura, etc. compute o no según esté adscrito a un local o a un edificio; todo son dotaciones del edificio.

En consecuencia, se considera que todas las dotaciones obligatorias especificadas en las NN.UU. y por remisión en la normativa sectorial de los usos del edificio ( actividades), no computan a efectos de edificabilidad.

A sabiendas de que el espíritu del ayuntamiento y por consiguiente de esa Gerencia de Urbanismo, en el desarrollo e interpretación del Plan General de forma más constructiva y positivista posible para el administrado, se SOLICITA se resuelva la CONSULTA URBANISTICA en los términos expuestos.”

### INFORME

Considerando como ciertos los datos que se indican en la consulta sobre el P.P. 1 del P.A.U. “Oliva de Hinojosa”, ya que no se dispone del mismo y la Junta Municipal no lo ha adjuntado, ni ha emitido informe alguno, se indica:

Sobre una espacio de 420 m<sup>2</sup>, que en la licencia de construcción del edificio se asignaba “ a recinto para instalación centralizada de proceso de datos general del edificio ( sin puestos de trabajo)”, se pretende la instalación en 73 m<sup>2</sup>, de una serie de dotaciones obligatorias del restaurante que se pretende implantar en la planta baja.

Así el cambio pretendido es el paso de 73 m<sup>2</sup>, que estaban destinados a instalaciones al servicio del uso característico de oficinas, a otras dotaciones e instalaciones al servicio de otro uso **también característico**, que es el comercial.

## TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de

Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Considerando que no hay un cambio de uso en esa superficie de 73 m<sup>2</sup>, por eso podría incorporarse al restaurante de planta baja, aunque la Ordenanza no lo admita como compatible en planta sótano, ya que no están siendo ocupados por un restaurante, sino por una dotación de instalaciones al servicio del edificio ( en este caso planta baja) en un espacio que ya estaba previsto para ello. No se ve ninguna razón que impida que este espacio quede unido directamente al local al que da servicio.

Esta interpretación puede hacerse así considerando las circunstancias particulares de partida de este caso, que la superficie de 73 m<sup>2</sup> es razonable para albergar las piezas al servicio del restaurante de la planta baja y que el uso comercial del edificio es el característico.

En cuanto a si las dotaciones que se pretenden desarrollar en los 73 m<sup>2</sup> del sótano computan o no a efectos de edificabilidad según el título 6 del PGOUM de 1997, hay que afirmar que:

*El art. 6.6.5-c) dice textualmente que no computa edificabilidad en Plantas Bajo rasante “los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contenedores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio”.*

Entendemos que del vestuario, aseos de personal, cuarto de basuras y almacén, únicamente el cuarto de basuras no computa a efectos de edificabilidad. Las demás superficies, aunque su disposición sea obligatoria por la normativa sectorial se incluyen en el cómputo, ya que no se trata de instalaciones sino de espacios o dotaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, que de haberse dispuesto en el origen del proyecto si hubieran computado edificabilidad.

El hecho de que un espacio sea de disposición obligatoria no es condición suficiente para que excluya de la superficie edificada (art. 6.5.3). Existen muchos ejemplos ilustrativos donde se da esta circunstancia (dotación fijada como obligatoria por la normativa sectorial y sin embargo sí computan edificabilidad), he aquí algunos:

- Las salas de usos múltiples en centros de educación infantil.

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

- Las recepciones, los servicios de cajas fuertes en los hoteles.
- Los vestuarios y aseos en las piscinas.
- Los aseos para minusválidos en edificios de uso público.

Por lo tanto y como conclusión, el uso pretendido en la planta sótano es admisible, si bien computa edificabilidad, excepto la superficie destinada a cuarto de basuras.