



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CHAMARTÍN
FECHA RECEPCIÓN: 4 de agosto de 2005
ASUNTO: USOS PERMISIBLES EN NZ 9- 1º

TEXTO DE LA CONSULTA:

En relación con las solicitudes de licencias de implantación de actividades en NZ 9 grado 1º se nos están dando algunos casos en los que, aun cumpliendo con la normativa de aplicación, determinadas empresas acaban por instalar meras oficinas.

El artículo 8.9.1.3 de las NN.UU. atribuye a este tipo de zonas, como uso cualificado, el industrial.

El Art. 7.4.1 de las mismas NN.UU. determina que “el uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Dentro de este mismo artículo, el apartado 1.c) define los “Servicios Empresariales”, como los que “comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo”.

Conocedores de esta normativa, los autores de los proyectos para actividades a implantar en la Norma Zonal 9, grado 1º, solicitan la licencia señalando que se va a desarrollar mínimamente, comprobamos en numerosas ocasiones que las entidades mercantiles solicitantes suelen tener un objeto social sumamente amplio, abarcando tanto, por citar un ejemplo, “proceso de datos y creación y manipulación de promociones empresariales” (admisibles en la NZ 9.1º), como tareas propiamente de gestión, administrativas, de contabilidad, marketing, etc., en definitiva, de oficinas, lo que nos hace pensar que se solicita una actividad diferente a la que realmente se va a implantar.

Ante esta circunstancia, esta Junta Municipal solicita que se determinen unos parámetros o directrices que permitan distinguir de alguna forma la actividad de servicio terciario (oficinas) de la actividad de uso industrial (servicios empresariales).

Como complemento a la consulta sobre los usos permisibles en NZ 9 1º por el Plan General, se presenta un nuevo caso en el que nos asalta la duda sobre si la actividad



que se pretende desarrollar se corresponde con un servicio empresarial (uso industrial) o más bien con una oficina (uso terciario).

Se trata de la licencia de funcionamiento de la entidad "Servicios para Medios de Pago, S.A.", que se pretende implantar en la calle López de Hoyos nº 155, planta 3ª, puerta 6 y 7. En la licencia de actividad concedida el día 29/09/05 en el expediente 105/2002/6517, la mercantil señalaba que la actividad consistiría en la "producción de manejo de información, cálculo y proceso de datos y sistemas informáticos", adjuntando documentación gráfica de la cual se adjunta una copia. Se hace mención especial al hecho de que esta licencia fue denegada precisamente porque el uso que originariamente solicitaban era el de oficina y que, tras recurrir señalando que se trataba de un error, que en realidad era un servicio empresarial, se concedió aquella.

Así, entendiendo la naturaleza reglada de las licencias, se concedió la licencia de actividad sin cortapisas, pero sin embargo, a la hora de conceder la licencia de funcionamiento, nos damos cuenta de que el Boletín de Instalaciones eléctricas de la Comunidad de Madrid, señala que el uso es el de oficinas, por lo que, habiendo solicitado a los servicios técnicos girasen visita de inspección al lugar de referencia para comprobar in situ la actividad que realmente se está ejerciendo, los mismos nos hacen partícipes de las mismas dudas que en su día planteamos desde esta Sección a ese Departamento y que todavía no han sido resueltas.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de oficina del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

Exposición del conflicto

Aparentemente no está delimitada con precisión la frontera entre el uso de servicios terciarios en su clase de oficina con el industrial en su clase de servicios empresariales deducido de las definiciones de las citadas clases de uso establecen los artículos 7.6.1 y 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUM.

El artículo 7.6.1 define la clase de uso de oficina del siguiente modo: *Corresponde a las actividades cuya **función es prestar servicios** administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.*

Asimismo se incluyen en esta clase de uso:

i) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.



Por otra parte el artículo 7.4.1 define la clase del uso de servicios empresariales: *comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.*

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

El denominador común de ambas clases de uso es que en las dos definiciones se introduce el término “manejo de información”.

Consideraciones:

La diferencia estriba en que el término “manejo de información”, en el caso de las oficinas se emplea como medio para la prestación de un servicio y en el caso de los servicios empresariales como objeto de producción.

Fijado lo anterior, la clave para encajar una actividad dentro de una u otra clase de uso, es obtener del solicitante de la licencia urbanística una completa y veraz descripción de la actividad sin que sea admisible que como descripción de la misma, se copie el texto con que el Plan General define la clase de uso de servicios empresariales. Para la determinación del objeto de la actividad también es acertada la información que figura en el Registro Mercantil donde se indica el objeto social tal y como ha hecho el Distrito de Chamartín en uno de los casos consultados (Exp. 105/2003/6488, correspondiente a la calle Pantoja, 10).

Una vez conocida a fondo la descripción de la actividad y su objeto, en muchos casos podrá determinarse si se trata de la prestación de un servicio que se encuadrará dentro del uso terciario de su clase de oficinas, sin que tenga trascendencia el empleo o no de equipos informáticos, bases de datos u otros instrumentos similares para prestar dicho servicio o si por el contrario el manejo de la información es el objeto de la producción.

Como ejemplo de servicio empresarial, cabe recordar el tema 131 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM correspondiente a la sesión número 20, celebrada el 2 de marzo de 2000 en el que se consultaba la *Posibilidad de admitir una central de telefonía móvil como uso industrial dentro de la Norma Zonal 9, grado 1.º: edificio sito en calle de Palos de la Frontera, 12* cuyo acuerdo fue:

La central de telefonía móvil y centro de llamadas que la sociedad Retevisión Móvil, S.A. pretende instalar en el edificio existente sito en la calle de Palos de la Frontera, 12, es encuadrable dentro del uso industrial, en su clase de servicios empresariales, que es el uso cualificado correspondiente a la Norma Zonal 9, grado 1.º, en la que se encuentra enclavado el inmueble, por ser una actividad basada, fundamentalmente, en nuevas tecnologías cuyo objeto de producción es el manejo de información (artículo 7.4.1 NN.UU).



Otro ejemplo de servicios empresariales sería la edición de diarios o revistas digitales en Internet, cuya diferencia con el tradicional formato de edición sobre papel se basa en las nuevas tecnologías y donde el manejo de la información a formato digital es en sí mismo el fin de la actividad.

Conclusión:

De todo lo expuesto se deduce que para encuadrar una actividad concreta dentro del uso terciario de oficinas o del industrial de servicios empresariales, más que las condiciones físicas del lugar en el que se desarrolla la actividad, se debe analizar pormenorizadamente en cada caso su objeto social y la descripción de la actividad con el fin de determinar si su finalidad se corresponde con la prestación de un servicio de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros (uso de oficinas) o el fin de la actividad en sí mismo es el manejo de información (uso industrial de servicios empresariales), sin descartar la posibilidad de que existan actividades en las que pueda plantearse una dualidad en cuanto a la consideración indistinta dentro de la clase de uso de oficina y de servicios empresariales.

Casos incluidos en la consulta:

1º) Expediente 105/2003/6488,

Titular QUALITAS ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO SA

Emplazamiento: C/ Pantoja, 10 planta 1ª

En este caso, la descripción de la actividad que figura en la memoria del proyecto, por una parte, se limita a copiar el contenido de la definición de servicios empresariales establecida en las NN.UU y, por otra, destaca una faceta de la actividad consistente en su dedicación al control de calidad de ciertos materiales inertes utilizados en la construcción y pequeñas porciones de terreno natural que se guardan en una cámara húmeda.

El objeto social que figura en la información del Registro Mercantil que se incluye en la consulta es: *El control de la ejecución y calidad en las obras, realizando dicha actividad con su propio personal o contando con profesionales externos...*

Teniendo en cuenta el objeto social y la descripción de la actividad, cabe concluir que se trata de una prestación de servicios de carácter técnico cuyo fin es el control de obras por lo que quedaría encuadrada dentro del uso terciario en su clase de oficinas a no ser que en el mismo local se realicen las pruebas pertinentes a las muestras retiradas de las obras, para lo que deberían contar



con espacio destinado a laboratorio y medios de comprobación específicos, en cuyo caso, sí tendría la consideración de uso industrial.

2º) Expediente 105/2004/498.

Titular: No se conoce

Emplazamiento: C/ Pantoja, 10, planta 3ª

En este caso solamente contamos con la descripción de la actividad incluida en el proyecto de solicitud de licencia, de cuya lectura se deduce que solamente tiene carácter industrial (no de servicios empresariales) la impresión y manipulación del mensaje del producto (folleto diseñado, y su introducción en sobres), el resto de cuestiones que se realizan (televenta o telemarketing), se ajusta a la prestación de un servicio de información quedando encuadrado dentro de la clase de uso terciario de oficinas.

3º) Expediente 105/2004/14108

Titular: Servicios para medios de pago, SA.

Emplazamiento: C/ López de Hoyos, 155.

No existe una descripción de la actividad clara ni consta su objeto social, el hecho de que el boletín de instalaciones eléctricas señale el uso de oficinas, no implica que urbanísticamente deba tener esa misma consideración. También se observa en el plano la existencia de una sala técnica, sin que se describa su cometido ni características, por lo que procede antes de tomar una determinación sobre la licencia de funcionamiento solicitar aclaración detallada al titular sobre la actividad que se ejerce en el local.

No obstante todo lo informado, se deberá tener en cuenta el régimen de compatibilidades que para cada uno de los grados de la norma zonal 9 se establecen en el artículo 8.9.17 de las NN.UU. y la posibilidad prevista en el artículo 8.0.3 de variar la situación de los usos mediante un estudio de detalle.

Madrid, 7 de octubre de 2005