

Ref.: c.u 26/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera relativa a la coexistencia de distintas actividades en un local y la interrelación entre ellas.**

Con fecha 3 de abril de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera relativa a la posibilidad de implantación de la actividad de industria de artes gráficas, sala de ensayo y grabación y academia de música en un local ubicado en la quinta planta de un edificio industrial sito en la c/ Sebastián Gómez, 5.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

**ANTECEDENTES**

*Licencias*

- 113/07/7206, licencia de actividad para industria de artes gráficas, sala de ensayo y grabación y academia de música.

*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.
- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 22 de mayo de 1998, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Carabanchel.
- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 9 de mayo de 2003, en contestación a la consulta jurídica formulada por el distrito de Latina.
- Informe de la Secretaría Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 6 de marzo, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Barajas

**CONSIDERACIONES**

Se plantean dudas sobre la posibilidad de implantar una actividad de industria de artes gráficas, sala de ensayo y grabación y academia de música en un local de 405 m<sup>2</sup> ubicado en la planta quinta del edificio industrial sito en la c/ Sebastián Gómez, 5; regulado por la norma zonal 9.1.

A la vista de las distintas cuestiones que subyacen en la consulta parece necesario previamente establecer las siguientes premisas:

- 1ª. La actividad de artes gráficas se corresponde con un uso industrial en su clase de industria en general conforme a la clasificación definida en el art. 7.4.1.1.a) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (NN.UU).

La actividad de sala de grabación; según se desprende de la consulta urbanística 43/98 y la consulta jurídica 18/2003 resueltas por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, se incluye en el uso industrial, puesto que conlleva las tareas propias de desarrollo y producción audiovisual y por tanto se enmarca dentro de la definición dada en el art. 7.4.1.1 de las NN.UU para el referido uso, *“Es uso industrial 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 cuál sea su tecnología”*.

Para las salas de ensayo, a tenor de la referida consulta 18/2003, es determinante el destino y utilización de los espacios adscritos a estas actividades; puesto que se pueden plantear dos situaciones:

- a. Si de la utilización de los mismos se derivan las operaciones propias de la grabación, nos encontramos ante un uso industrial.
- b. Si el destino de estos espacios es poner a disposición de las personas un lugar apropiado en el que puedan tocar determinados instrumentos musicales durante un tiempo concreto sin que se deriven operaciones o labores de grabación, esta actividad se enmarca dentro del uso de servicios terciarios en su clase de otros servicios terciarios; toda vez que puede integrarse en la definición dada en el art. 7.6.1.2.e) de las NN.UU por *“dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo”*.

La actividad de academia de música se precisa en la consulta elevada que no es un uso educativo reglado; por lo que, tal y como se apunta en la misma, es perfectamente encuadrable en uso de servicios terciarios en su clase de otros servicios terciarios.

- 2ª. En virtud del tema 308 de los acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PGOUM, (CSPG), por el que se indica como criterio que *“en un local se puede implantar una actividad, que únicamente puede ser ejercida por el mismo titular, compuesta por diferentes usos o clases de usos siempre que todos ellos estén admitidos por el régimen de los usos de la norma zonal o área de planeamiento del lugar de la implantación, y cada uno de ellos y su integración como conjunto cumpla con la normativa general y específica de aplicación y no manifiesten incompatibilidad entre ellos derivadas de dichas normas”*; y en aplicación del régimen de usos establecidos para el grado 1º de la norma zonal 9; las distintas actividades industriales definidas

según la premisa 1ª se podrían implantar en el local objeto de la consulta, por corresponderse directamente con el uso cualificado.

Las actividades de naturaleza distinta al uso industrial definidas anteriormente sólo se podrían implantar en la ubicación referenciada como usos asociados; por lo que estarán 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; teniendo en cuenta la lectura que proporciona la consulta c.u. 03/2009 resuelta por la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U relativa a la vinculación jurídica y técnica de los usos asociados.

Una vez planteadas estas premisas estamos en disposición de informar las dos cuestiones planteadas.

- ¿Cómo debe justificarse la ocupación inferior al 10% del edificio cuando se trata de plantas con distintos propietarios?

En la consulta 03/2009 citada se ha señalado el criterio a seguir en el caso de que varios titulares de los usos principales participen en la implantación de un uso asociado. Ese criterio es perfectamente extrapolable a la situación planteada en la consulta, por lo que cuando se trata de plantas con distinto propietario, la ocupación de los usos asociados correspondientes a cada planta y a cada propietario se deberá ajustar a la superficie edificada ocupada por cada uno de ellos; debiendo, por tanto, determinar la ocupación máxima de los usos asociados asignada por las NN.UU referida a la superficie edificada afectada; es decir a la correspondiente a cada propietario. Con esta técnica nos aseguramos que a todos los propietarios les corresponda el mismo porcentaje de ocupación de usos asociados conforme a las NN.UU de aplicación y que la suma de todas ellas no supere dicho porcentaje referido a la superficie total edificada.

Es importante indicar que los criterios que con carácter general deben ser considerados en la licencia urbanística por la que se autoricen usos asociados están referenciados en la citada consulta 03/2009.

- En base al art. 7.2.3.2.b ¿se puede entender que el uso de academia de música es complementario al de artes gráficas? ¿podemos considerarlo como un uso asociado al de artes gráficas?

Se puede entender que las artes gráficas hacen referencia a la elaboración de todo tipo de elementos visuales fundamentalmente a técnicas de grabado y dibujo, aunque suele restringirse el término a las técnicas relacionadas con la imprenta.

Atendiendo a la definición que el art. 7.2.3.2.b) de las NN.UU proporciona del uso asociado, "*Usos asociados: 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 aquél*", no parece que la academia de música, cuyo objeto parece que se enmarca en promover el desarrollo y

aprendizaje musical, contribuya a un correcto funcionamiento o complementen la actividad de artes gráficas.

La academia de música si podría considerarse que es susceptible de contribuir a un correcto funcionamiento o completar la actividad de sala de ensayo y grabación; por lo que encajaría dentro de un uso asociado a la sala de ensayo y grabación.

Si el sentido de la pregunta está encaminado a determinar si esta actividad se permite; estimamos:

- o que si, tal y como se desprende del tema 308 de la CSPG referido, *en un local se puede implantar una actividad, que únicamente puede ser ejercida por el mismo titular, compuesta por diferentes usos o clases de usos siempre que todos ellos estén admitidos por el régimen de los usos de la norma zonal;*
- o que los usos cualificados, según la definición del art. 7.2.3.22.a) de las NN.UU, *son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación;*
- o que para el grado 1º de la norma zonal 9 el uso cualificado es el industrial, art. 8.9.1.3 de las NN.UU, y
- o que si la sala grabación y, en su caso, la de ensayo, en base a los argumentos expuestos en la premisa 1ª, pudieran encuadrarse en el uso industrial, no desvirtuando, por tanto, el uso cualificado;

La academia de música, si es susceptible de contribuir a un correcto funcionamiento o completar la actividad de sala de ensayo y grabación, podría implantarse dentro del régimen de usos asociados, conforme a las reglas o criterios apuntados en la consulta 03/2009, al estar supeditada a uno de los dos usos cualificados de naturaleza industrial definidos, artes gráficas y sala de ensayo y grabación; puesto que de las normas urbanísticas no se desprende que los usos asociados estén supeditados al uso principal; es decir, a aquel cuya superficie útil represente el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio; pudiéndose entender que cuando este esté formado por locales, se pueda referir a la superficie útil de los mismos.

## CONCLUSIÓN

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

- Desde el punto de vista del régimen de usos la actividad de artes gráficas y salas de grabación 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.
- La clasificación de uso correspondiente a la sala de ensayo se deberá realizar en función del destino y utilización de la misma, la cual si se destina a poner a disposición

de las personas un lugar apropiado en el que puedan tocar determinados instrumentos musicales durante un tiempo concreto sin que se deriven operaciones o labores de grabación, esta actividad se enmarcará dentro del uso de servicios terciarios en su clase de otros servicios terciarios.

- Cuando concurren varios titulares en un edificio el porcentaje de los usos asociados asignado por las normas urbanísticas se aplicará proporcionalmente a la superficie edificada que corresponda a cada titular; debiendo, en su caso, repartirse ese porcentaje de ocupación entre todos los usos que correspondan a cada titular y que tengan la consideración de usos asociados.

Madrid, 26 junio 2009