

Ref: c.u.a. 02-12

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con la posibilidad de coexistir el uso cualificado industrial y el uso terciario en su clase de otros servicios terciarios, en un mismo edificio ubicado en la Avda. de Córdoba, número 21.

Con fecha 13 de enero 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en la que se cuestiona la posibilidad de admitir el uso cualificado industrial y el uso terciario en su clase de otros servicios terciarios en un único edificio ubicado en la Avenida de Córdoba, 21 que se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zonal 9, Grado 1º.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

#### **ANTECEDENTES:**

##### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)

##### Informes:

- Consultas Urbanísticas nº 26/2002 y 13/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial.

#### **CONSIDERACIONES:**

El objeto de la consulta es la posibilidad de implantar en la planta primera del edificio de uso industrial ubicado en la Avda. Córdoba, 21, un Centro de Formación no reglada, que quedaría encuadrado, conforme el artículo 7.6.1 de las NNUU, dentro del uso de servicios terciarios en su clase de otros servicios terciarios.

El citado edificio se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zona 9, Grado 1º, siendo el uso cualificado el industrial, admitiéndose la clase de otros servicios terciarios como uso complementario en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto  $\leq 10\%$  de la totalidad edificada (artículo 8.9.17 de las NNUU) y como uso autorizable en edificio exclusivo (art. 8.9.18 de las NNUU).

Asimismo, el tramo de la Avda. de Córdoba donde se encuentra ubicado el edificio en cuestión, está afectado por el régimen de compatibilidad de usos de los ejes terciarios, prevaleciendo esta regulación sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, conforme el artículo 8.10.2 de las NNUU, se admite como uso alternativo en edificio exclusivo el uso de servicios terciarios.

Por otra parte, un edificio exclusivo, conforme la letra b) del artículo 6.6.18 de las NNUU, es aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso, señalando a su vez en este mismo artículo que 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 todo lo anterior y en consonancia con las consultas urbanísticas 26/2002 y 13/2004 de la Dirección General de Coordinación Territorial, dado que se trata de usos no residenciales y que ambos son admisibles en edificio exclusivo (el industrial como uso cualificado y el uso terciario en su clase de otros servicios terciarios como uso alternativo por estar afectado por el régimen de usos de los ejes terciarios) se entenderá posible la mezcla de dichos usos en un único edificio.

### **CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto, se considera admisible la mezcla en un único edificio del uso cualificado industrial con el uso alternativo de otros servicios terciarios dado que se trata de usos distintos al residencial y ambos se admiten en edificio exclusivo de acuerdo con el régimen de usos de la norma zonal 9 así como de los ejes terciarios que le son de aplicación al edificio en cuestión.

Madrid, 17 de enero de 2012.