

CONSULTA URBANÍSTICA 48/2000

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE ARGANZUELA.
CON FECHA: 22 de septiembre de 2.000. (935)
ASUNTO: ADECUACIÓN DE UN EDIFICIO EXISTENTE A USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL MEDIANTE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO GENERAL Y REESTRUCTURACIÓN PARCIAL EN LA NORMA ZONAL 9-2º, QUE SUPERA LA EDIFICABILIDAD DE 1,6 M²/M² ESTABLECIDA EN EL ART. 8.9.17-1C)II DEL PGOUM.

TEXTO CONSULTA:

“Se trata de un edificio con licencia de Nueva Planta del año 1.952, en el que se autorizó para USO INDUSTRIAL con el siguiente detalle:

P.Baja.- Nave Industrial.

P.Primer.-Vivienda para el propietario (textualmente, se supone titular de la industria).

P.Segunda.-Oficinas.

Posteriormente se concede una ampliación (año 1.957) de planta tercera para Oficinas.

Actualmente solicitan licencia de Acondicionamiento General y Reestructuración Puntual con uso de viviendas, ampliando el edificio con una planta bajo cubierta para trasteros.

El edificio se encuentra fuera de Ordenación Relativa, con mayor edificabilidad de la permitida, tanto para uso industrial 2,4 m²/m² con residencial 1,6 m²/m².

Dado que las NN.UU. del Plan General del 97 en su Art. 7.2.8, 2c) determina que el uso alternativo debe desarrollar la edificabilidad específica para su implantación (en este caso 1,6 m²/m²) y por otro lado en el Art. 2.3.3 punto 2 se recoge que para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa pueden realizarse obras como las propuestas y en el apartado d) se admite la nueva implantación y cambio de usos y actividades.

Se trata de aclarar si a la vista de lo mencionado es necesario adaptar el edificio a la edificabilidad exigida por las NN.UU. (1,6 m²/m²) para el uso alternativo a implantar.

Por otra parte, en el Tema n° 37 de la Sesión 5ª de la Comisión de Seguimiento del Plan General se indica que es factible el cambio de uso en un edificio fuera de ordenación relativa por tener una edificabilidad mayor a la actualmente permitida, pero no aclara si sería exigible la edificabilidad autorizada para el uso a implantar.

En caso de que la aclaración permitiera el cambio de uso sin exigir la nueva edificabilidad, también se solicita nos determinen si sería autorizable la modificación de la envolvente, (cubierta) para la implantación de un uso que no computa (trasteros)”.

INFORME

El edificio sito en la C/ Maestro Arbós, 11 está regulado por el PGOUM por la Norma Zonal 9-grado 2º.

En este grado (el 2º) se permite el uso Residencial como Alternativo en las mismas condiciones que para el grado 1º, pero una edificabilidad máxima del 1,6 m² por m² de parcela edificable.

En el grado 1º, art. 8.9.17-1c)i), textualmente especifica que:

“Se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras de reestructuración general en edificios para su adecuación a los usos alternativos antes citados (entre los que se encuentra el residencial), siempre y cuando, con la actuación no se supere la edificabilidad máxima deducible de la aplicación directa de las condiciones reguladas en el párrafo anterior”.

En el caso que nos ocupa, un edificio destinado actualmente a industria y oficinas, se pretende implantar el uso Alternativo Residencial, no con obras de reestructuración general sino con obras de acondicionamiento general y reestructuración puntual. Todo ello sin reducir la edificabilidad a 1,6 m²/m², ya que se mantiene la edificabilidad existente, que es mayor incluso a los 2,4 m²/m² marcados para el uso industrial en la Norma Zonal 9 (art. 8.9.9-a).

Lógicamente si la Norma permite cambiar al uso alternativo mediante obras de reestructuración general también deberá admitirse hacerlo con obras

de menor intensidad como son las de acondicionamiento general o reestructuración puntual.

Pero esto no significa que no deba cumplirse con la condición más importante del uso alternativo en el grado 2º de la Norma Zonal 9, que como ya se ha dicho es que la edificabilidad no puede superar $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Es más, la implantación del uso alternativo exige la redacción de un Plan Especial y su convenio previo (art. 8.9.17-1 a) i)), que como ha acordado la Comisión de Seguimiento del Plan General en su sesión 12ª, tema nº 83 *“Deberá establecer el régimen de cesiones, que tomará como referencia la edificabilidad total resultante de la aplicación de lo expresado en los apartados primero y segundo, cuyas superficies se acumularán a aquéllas del edificio existente que no sean objeto de las obras de reestructuración general. Deberá también considerar las circunstancias urbanísticas específicas de los edificios objeto de las obras de reestructuración general, para su adecuación a los usos alternativos y características del entorno”*.

Además, una de las condiciones generales del uso alternativo, fijada en el art. 7.2.8.2-c) es que puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la **edificabilidad específica**, en su caso, para la implantación de dicho uso.

En cuanto al acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en su sesión 5º, tema 37, mencionado en la consulta, hay que aclarar que es sólo para el grado 3º de la Norma Zonal 9, no pudiendo hacerlo extensivo a los grados 1º y 2º que tienen una regulación mucho más específica para la implantación de uso alternativo.

Como conclusión, se podrá implantar el uso alternativo residencial en el edificio existente de la C/ Maestro Rabos, 11, mediante obras de acondicionamiento general y reestructuración puntual si se adapta a la edificabilidad máxima exigida por el art. 8.9.17-1 a) ii) del PGOUM fijada en $1,6 \text{ m}^2$ por m^2 de parcela edificable.