

CONSULTA URBANÍSTICA 28/2001

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CHAMARTIN

FECHA: 19 de abril de 2001. (241)

ASUNTO: USO ALTERNATIVO EN EDIFICIO EXISTENTE EN LA NORMA ZONAL 9.1º

TEXTO DE LA CONSULTA:

Por parte de D. Agustín López Villalba, se plantea la consulta urbanística sobre la posibilidad de cambiar el uso en un edificio ubicado en la Norma Zonal 9.1º c, en la C/ Sánchez Pacheco nº 79, que actualmente tiene el uso característico industrial, por el uso alternativo de hospedaje, mediante obras de reestructuración puntual, manteniendo la estructura y envolvente del mismo, y en todo casi sin la previa aprobación de un Plan Especial y Convenio.

El técnico que suscribe entiende que conforme al artículo. 8.9.17-1 c.i) del Plan General, solo se permite el uso alternativo (residencial, oficinas, hospedaje y dotacional en edificio exclusivo), manteniendo el edificio original, cuando previa aprobación de un Convenio y un Plan Especial, se realicen obras de reestructuración general (siempre que con esta no se suple la edificabilidad establecida

En el caso concreto que nos ocupa, según manifiesta el solicitante, la superficie edificable una vez deducida entre otras la superficie de garaje que se instalaría en planta baja, pudiera no sobrepasar la edificabilidad establecida para las obras de nueva planta, se plantean las siguientes consultas:

- *Si es imprescindible ejecutar obras de reestructuración general para el nuevo uso alternativo de hospedaje o pudieran ser suficientes las de reestructuración puntual (sin superar la edificabilidad máxima establecida).*
- *Si en cualquiera de los casos, se precisa la aprobación previa de Convenio y Plan Especial.*

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de la sección de Obras de la Junta de Chamartín, se informa lo siguiente:

El uso de hospedaje se admite como alternativo en el grado 1º de la norma zonal 9 en las condiciones especificadas por el art. 8.9.17.1-c) de las NN.UU.

En el párrafo segundo del apartado i) de dicho artículo se especifica: *Se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras de reestructuración general en edificios para su adecuación a los usos alternativos antes citados, siempre y cuando en la actuación no se supere la edificabilidad máxima deducible de la aplicación directa de las condiciones reguladas en el párrafo anterior. La formulación y aprobación del Plan Especial exigirá convenio previo en el que se establezca el régimen de cesiones.*

El criterio de este departamento es el expuesto en la consulta formulada por la Junta Municipal de Arganzuela el 22 de septiembre de 2000, para un caso similar (Norma Zonal 9, grado 2º) permitiendo la implantación del uso alternativo aunque para ello solo sea necesario realizar obras de acondicionamiento general y reestructuración puntual.

Por otra parte, Siguiendo lo establecido por el Acuerdo 83 de la Comisión de Seguimiento del Plan General:

1. Será necesaria la tramitación de un plan especial que garantice la inserción del uso alternativo en el entorno de la zona industrial.
2. Las obras que se realicen no podrán afectar a una superficie del edificio que supere la máxima edificable fijada en el primer párrafo del art. 8.9.10.de las NN.UU.
3. Siempre se exige convenio previo a la aprobación del Plan Especial.

Por lo expuesto, la contestación concreta a los dos puntos que se consultan es:

1º No es imprescindible que las obras que se ejecuten para la implantación del uso hotelero como alternativo al cualificado industrial tengan el carácter de reestructuración general, pudiendo realizarse dicha adaptación mediante obras de reestructuración puntual a una superficie que no supere la edificabilidad máxima permitida de acuerdo con el artículo 8.9.10 y el párrafo primero del apartado i) del artículo 8.9.17-1-c) de las NN.UU.del Plan General

2º Conforme al acuerdo numero 83 de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del Plan General, siempre se exige plan especial y por lo tanto convenio previo.