

Ref.: c.u. 40 /2008

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Salamanca referente a la adecuación del edificio sito C/ Conde de Vilches, nº 18 mediante obras de acondicionamiento para la transformación del uso industrial existente en uso dotacional de equipamiento privado educativo.**

Con fecha 17 septiembre 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Salamanca relativa a la adecuación del edificio sito C/ Conde de Vilches, nº 18 mediante obras de acondicionamiento para la transformación del uso industrial existente en uso dotacional de equipamiento educativo privado.

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaría Permanente con fecha 13 de octubre 2008.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento

*La finca objeto de consulta se encuentra ubicada en suelo urbano, en un ámbito cuya ordenanza de aplicación es la Norma Zonal 9, grado 1º.*

### Licencias

La edificación existente cuenta con licencia de nueva planta concedida en el año 1992 y de primera ocupación en el año 1993, concedidas conjuntamente para la promoción de la que forma parte y que consta de 6 naves industriales adosadas dos a dos, con fachadas y accesos independientes a las calles Conde de Vilches y Francisco Remiro, si bien el garaje-aparcamiento es mancomunado para los seis edificios, contando con un único acceso común al aparcamiento y a la zona de carga y descarga.

El edificio correspondiente a la C/Conde de Vilches nº 18 cuenta, además de con las licencias a que se ha hecho referencia anteriormente con

licencia de actividad concedida con RGº 104/2002/02990 para uso de Centro Docente de Enseñanzas Profesionales Regladas en la planta baja.

### Informes

- Informe emitido por el Distrito de Salamanca en el que se expone la duda suscitada, consistente en conocer la viabilidad del cambio de uso industrial por el dotacional privado en un edificio existente, así como de cual sería la sistemática a seguir, y en concreto si es precisa la tramitación de un Plan Especial.
- Informe emitido por parte la Sección de Licencias en el que se considera que es posible la implantación del nuevo uso propuesto, a cuyo efecto previamente se ha de tramitar el correspondiente Plan Especial; asimismo se considera que debe acreditarse suficientemente el reconocimiento o autorización del órgano autonómico competente en materia educativa de que la modalidad de la enseñanza a impartir es reglada.

## **CONSIDERACIONES**

El artículo 8.9.17.1.c – i) de las NNUU del Plan General regula las condiciones de implantación del uso alternativo en un ámbito cuyo uso característico es el regulado por la Norma Zonal 9, grado 1º. De acuerdo con lo prescrito en dicho texto normativo es posible la implantación con carácter general y en edificio exclusivo de usos alternativos, con la única limitación en obras de nueva planta y sustitución en las que se habrán de cumplir unas concretas condiciones de edificabilidad, altura de cornisa y número de plantas.

Para el caso que nos ocupa, el referido artículo permite asimismo la implantación del uso dotacional como alternativo en edificio exclusivo, pero condiciona la efectiva implantación de mismo a la previa tramitación de un Plan Especial, en el que se ha de justificar fehacientemente que la edificabilidad existente no supera la que resultaría de aplicar las condiciones que para obras de nueva planta o sustitución se habrían de aplicar para un uso alternativo, esto es, las de la NZ 4 con la especificidad de que la edificabilidad se calculará en función del ancho de calle descrito en el artículo 8.9.10-1.

En el caso de que la edificabilidad existente sea superior a la que resultaría del cálculo descrito anteriormente, el mencionado artículo contempla dicha

posibilidad y establece la necesidad de suscribir un Convenio en el que se establezca el correspondiente régimen de cesiones.

Lo anteriormente descrito se deriva tanto del contenido literal del artículo 8.9.17.1.c- i), como del contenido de los acuerdos adoptados por la Comisión de Seguimiento del Plan General *en sesiones celebradas el día 17 de Diciembre de 1.998 (TEMA 83) y 7 de Marzo de 2002 (TEMA 215)*, y como resultado de cuanto antecede ya se ha tramitado al menos un expediente de dichas características y que se describe a continuación:

- *Plan Especial y Convenio Urbanístico tramitados conjuntamente, para el cambio de uso industrial a residencial (alternativo), en aplicación del Artículo 8.9.17, apartado 1.c.i, de las NNUU del Plan General, tramitado con RGº 714/2003/9419 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 23 de Diciembre de 2004.*

En cuanto al régimen de obras que se ha de aplicar, de reestructuración general o de acondicionamiento, se entiende que esto no afecta al concepto de implantación del uso alternativo, y a la necesidad o no de redactar un Plan Especial, que obedece a razones urbanísticas, mientras que la concreción del régimen de obras obedece a razones técnicas y se ha de realizar no solo en consideración a lo regulado por el Plan General, sino a lo prescrito en el vigente Código Técnico de la Edificación.

Una vez aclarado que para la implantación de un uso alternativo en edificios existentes regulados por la N Z 9.1º es precisa la tramitación de un Plan Especial, pierde su posible relevancia el hecho de que el edificio sobre el que se propone actuar formara originariamente parte de un conjunto edificatorio con licencia común, ya que mediante la tramitación del Plan Especial se dará trámite de audiencia a los afectados y se justificará la conveniencia de la implantación del nuevo uso.

Por último, la necesidad de aportar acreditación suficiente del reconocimiento o autorización del órgano autonómico competente en materia educativa de que la modalidad de la enseñanza a impartir es reglada es necesaria solo en el caso de que se fuera a implantar un equipamiento educativo de carácter básico, pero no necesariamente en el caso de que se tratara de un equipamiento educativo privado o singular, todo ello de acuerdo con lo regulado en el artículo 7.10.3 de las NNUU en relación con el 7.10.4.4.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

- 1.- La implantación del uso alternativo en edificios existentes regulados por la Norma Zonal 9, grado 1º es posible siempre que la edificabilidad existente no supere la que resultaría de aplicar las condiciones que para nueva planta se fijan en el artículo 8.9.17.c – i) del Plan General, independientemente de que el régimen de obras considerado sea de reestructuración general o de acondicionamiento.
- 2.- En el caso de que la edificabilidad existente sea superior a la que resultaría del cálculo descrito anteriormente, se ha de suscribir un Convenio en el que se establezca el régimen de cesiones y que se tramitará conjuntamente con el Plan Especial que se describe a continuación.
- 3.- En cualquier caso, con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia, se habrá de tramitar un Plan Especial en el que se justifique la viabilidad urbanística y condiciones en que se va a proceder al cambio de uso.

Madrid, 27 de febrero de 2009