

**S/R: CU 17.2019**

**ASUNTO: Consulta Urbanística que formula el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Usera sobre número máximo de plantas permitido para el uso alternativo en NZ 9.**

Se ha formulado por el Servicio de Medio ambiente y Escena Urbana del distrito de Usera consulta relativa al número máximo de plantas permitido para el uso alternativo en una parcela regulada por la norma zonal 9 en la sustitución de un edificio sito en la calle de Antonio López 191

A la consulta formulada le son de aplicación los siguientes

#### **ANTECEDENTES:**

- Normas Urbanísticas del PGOUM-1997.
- Acuerdo de la CSPG n.º 288 de 1/06/2006
- PE.00.307 Plan Especial admisión de áticos en NZ 9 grados 1º y 2º, aprobado el 28/11/2002.
- PE.00.311 Plan Especial para la Mejora de las Actividades Económicas reguladas por la NZ 9, aprobado el 28/11/2012 y Corrección Error Material, aprobado el 30/01/2013.

#### **HECHOS:**

Señala el distrito de Usera en la consulta formulada que en la solicitud de licencia con expediente número 113/2019/02990 se plantea por parte del interesado la sustitución del actual edificio industrial por un edificio de uso residencial vivienda colectiva para 30 viviendas, un local comercial, 31 plazas de garaje y zona común diáfana en planta baja.

El proyecto desarrolla dos plantas bajo rasante, seis plantas (baja + cinco) sobre rasante más ático.

La consulta versa sobre el número máximo de plantas permitido para un uso alternativo residencial en la Norma Zonal 9 grado 1, según lo dispuesto en el artículo 8.9.17 de la Normas Urbanísticas.

Se exponen los distintos acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General relativos a usos alternativos en norma zonal 9 así como las modificaciones de planeamiento producidas en el planeamiento de aplicación consultándose finalmente en relación con la

propuesta, cuyo plano de ubicación y sección se adjunta en primer lugar si para el cálculo del número de plantas y altura de cornisa máximo permitido deben remitirse a lo dispuesto en el artículo 8.9.10 o, en cambio, al artículo 8.4.10; En segundo lugar se consulta si para el cálculo de la edificabilidad, se debería aplicar el artículo 8.9.17 remitiéndose al cuadro de número de plantas del 8.9.10 y en tercer y último lugar se pregunta si con la nueva redacción del artículo 8.9.10 la construcción de una planta de ático es viable.

## INFORME:

Vista la consulta formulada por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Usera, se informa lo siguiente:

De acuerdo con las determinaciones del Plan General 1997 la parcela objeto de consulta resulta calificada con la NZ 9 grado 1º “Actividades Económicas”, que admite, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.9.17,c), i) de las NNUU-97 para obras de nueva planta y sustitución, los usos **Residencial**, dotacional y terciario en su clase de oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.

La redacción del citado artículo originalmente establecía que “los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que **para el cálculo de la edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa** se aplicaran los previstos en el artículo 8.9.10-1, no admitiéndose la construcción de áticos”.

El Plan Especial para la admisión de áticos en NZ 9 grados 1º y 2º, aprobado el 28-11-2002, modifico su redacción original suprimiendo el párrafo que decía “no admitiéndose la construcción de áticos”, **admitiendo su construcción.**

Así mismo, el Plan Especial para la Mejora de las Actividades Económicas reguladas por la NZ 9, aprobado el 28-11-2012, con corrección de error material, aprobado el 30-01-2013, modifico nuevamente su redacción quedando descrito:

“Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, **con la excepción de que la edificabilidad máxima será la establecida en aplicación del artículo 8.9.10 apartado 1, en función de la anchura de la calle, número de plantas y altura de cornisa máximas**”.

Consecuentemente, entendiendo que la aplicación del artículo 8.9.10.1) **solo lo es para el cálculo de la edificabilidad máxima permitida en la parcela**, una vez obtenida esta, para su distribución, se debe cumplir el resto de condiciones particulares de la Norma Zonal 4, pudiendo aplicar las condiciones de altura de la edificación establecidas en el artículo 8.4.10, incluida la construcción de áticos, con los criterios establecidos en el Acuerdo de la CSPG n.º 288 de 1/06/2006.

## CONCLUSIÓN:

A la vista de todo lo expuesto se considera que para obras de sustitución para uso alternativo residencial en el grado 1 de la norma zonal 9:

- De acuerdo con el Plan Especial para la Mejora de las Actividades Económicas reguladas por la NZ 9, aprobado el 28-11-2012, los edificios destinados a uso alternativo residencial en grado 1 de la norma zonal 9 cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas Normas, **con la excepción de que la edificabilidad máxima será la establecida en aplicación del artículo 8.9.10 apartado 1, en función de la anchura de la calle, número de plantas y altura de cornisa máximas**".
- Consecuentemente, entendiéndose que la aplicación del artículo 8.9.10.1) **solo lo es para el cálculo de la edificabilidad máxima permitida en la parcela**, una vez obtenida ésta de acuerdo con el cuadro que figura en el artículo 8,9,10, posteriormente para su distribución, se considera que se deben cumplir el resto de condiciones particulares de la Norma Zonal 4, pudiendo aplicar las condiciones de altura de la edificación establecidas en el artículo 8.4.10, incluida la construcción de áticos, con los criterios establecidos en el Acuerdo de la CSPG n.º 288 de 1/06/2006.

La presente consulta recoge un criterio orientativo y no vinculante al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.