

## Tema nº 84

---

### **Edificaciones en patios de manzana en el ámbito del APE 00.01, norma zonal 1, grados 1º y 3º. Sustitución de usos en patios de manzana y espacios libres previstos en el capítulo 8.1 de las Normas Urbanísticas.**

Acuerdo:

1º. A) En el art. 8.1.23 de las Normas Urbanísticas, el término ¿o cambio de actividad existente? debe entenderse en el contexto conjunto de los arts. 8.1.6, 8.1.23 y 8.1.28, por lo que, de acuerdo con su contenido, las limitaciones a la transformación de actividades señaladas deben ser interpretadas conforme a la siguiente redacción: ¿En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del art. anterior, no se admiten las transformaciones de uso o clase de uso existente, que podrán...¿ Igualmente, las limitaciones en el régimen de obras contempladas en el último punto del art. 8.1.28.2, cuyo tenor literal dice ¿también se prohíbe toda obra que tenga como fin el cambio de la clase de uso o actividad existente¿, deben entenderse referidas únicamente a la clase de uso, permaneciendo inalterado el resto del art. En cualquier caso se tendrá presente lo dispuesto en el art. 8.1.6, donde queda aclarado el concepto de transformación de uso, que implica las siguientes conclusiones:

- Para que se considere que hay un uso susceptible de transformar debe existir licencia concedida para el mismo, de acuerdo con planeamientos anteriores.

- Los cambios de actividad no se consideran transformación, siempre que mantenga la clase de uso.

B) Las condiciones sobre las limitaciones de transformación de usos no son de aplicación a los locales, edificios o partes de los mismos que estén situados dentro del límite del fondo máximo.

C) Tampoco serán de aplicación en locales, edificios o parte de los mismos que formen una unidad constructiva con otras propiedades, de forma que no sea factible su demolición sin afectar a terceros.

D) En los locales a los que afecte lo señalado en los dos puntos anteriores, será de aplicación el régimen general de usos de la Norma Zonal correspondiente.

2º. Se recomienda iniciar los trabajos necesarios que evalúen la oportunidad de tramitar un Plan Especial para un Estudio más detenido del tema, contemplándose las posibilidades de flexibilización de las normas de manera que, sin perder de vista el objetivo final buscado por el planeamiento, se faciliten soluciones para mejorar la situación actual, con las siguientes directrices:

A) Estudio de porcentajes y superficies máximas de ocupación del patio de manzana que pueden ser eximidas del cumplimiento de la condición de demolición en función de la posible trascendencia que tenga para la recuperación de dicho patio.

B) Posibilitar la desaparición de usos molestos para el vecindario por otros más compatibles con el carácter residencial de la zona.

C) Ampliar las posibilidades brindadas por el art. 8.1.28.3 de tramitar un Plan Especial para mantenimiento parcial de la superficie construida, con la posible sustitución de cubiertas y otras alternativas que mejoren las condiciones de vistas y luces del patio.

D) Mantener las plazas de aparcamiento existentes y fomentar su incremento de forma que cubran las necesidades mínimas de la zona.

3º. Por último, se valorará la conveniencia de desarrollar este Plan conjuntamente con el PET nº 18, ¿Plan Especial Temático de Callejones, Travesías y Pasajes?, cuyo desarrollo está previsto como Instrumento de Protección Específica del Patrimonio (artº. 4.1.3.7 de las NN.UU.), con el fin de tener una visión global de los espacios libres (públicos y privados) de los Ensanches del Centro Histórico.