

## Tema nº 335

---

### **Implantación de usos complementarios en edificaciones existentes reguladas por la Norma Zonal 3 grado 1 (volumetría específica).**

Acuerdo:

1- "El Plan General establece en su artículo 7.2.8.2.b de las Normas Urbanísticas una limitación de la superficie edificada destinable a usos complementarios del 50% de la superficie edificada total del edificio, si bien contempla una excepción en su apartado i) para aquellas normas zonales y ordenanzas que regulan las condiciones de edificación por parámetros formales que permite superar este porcentaje en plantas baja y primera.

Esta regulación fue objeto de interpretación en el Acuerdo 213, en referencia a su aplicación en la Norma Zonal 4.

2.- La Norma Zonal 3.1º, al recoger la configuración edificatoria existente como ordenación volumétrica específica, es una norma que utiliza parámetros formales para los casos de sustitución o reestructuración dentro de la envolvente actual.

3.- En consecuencia, en la implantación de usos complementarios en edificios existentes regulados por la Norma Zonal 3.1º, incluso en el caso de ser reestructurados o sustituidos manteniéndose dentro de la actual envolvente exterior, se permite agotar la superficie edificada en plantas baja y primera con destino a dichos usos, aunque ello suponga la superación del porcentaje máximo del cincuenta por ciento (50%) en relación con la superficie edificada total, establecido con carácter general en el referido artículo 7.2.8.2.b de las Normas Urbanísticas, pudiendo llegar a alcanzar, en su caso, la condición de edificio exclusivo".