

CONSULTA URBANÍSTICA 57/2000

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE SAN BLAS.
CON FECHA: 21 de noviembre de 2000. (950)
ASUNTO: INTERPRETACIÓN DEL ART. 8.9.17-3 C Y 8.9.18-3 DE LAS NN.UU.: EXIGENCIA EN EDIFICIOS EXISTENTES DE UNA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE 1,6 M²/M² PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO ALTERNATIVO Y AUTORIZABLE.

TEXTO CONSULTA:

“En el ámbito de la norma zonal 9 grado 4º y 5º, el uso alternativo Terciario Hospedaje y los usos autorizables terciario, recreativo y comercial son admisibles en edificios exclusivos con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado.

Se solicita se nos indique cómo debe aplicarse lo anteriormente expuesto si se trata de edificio existente con edificabilidad muy superior a ésta (el Plan General anterior permitía hasta 3 m²/m²) en los que se pretende ocupar parcialmente la edificación, amparados en el artículo 6.618 (pudiendo compartir el edificio con otros usos no residenciales que la norma zonal permite en edificio exclusivo) ejecutando solamente obras de acondicionamiento o reestructuración parcial.”

INFORME

Vista la consulta efectuada por la Junta Municipal de San Blas, se informa que:

Cuando la Norma Zonal 9 permite usos alternativos o autorizables que en la zona coexistan con el uso cualificado industrial siempre lo hace con una edificabilidad menor (la de la Norma Zonal 4 ó 1,6 m²/m² según los grados) a la genérica del art. 8.9.9 (2,4 m²/m² para los grados 1º, 2º y 4º y 2m²/m² para el grado 5º).

Solamente se exceptúa el grado 3º porque éste ya tiene una edificabilidad genérica del 1,6 m²/m² y el uso dotacional en el grado 4º y 5º.

A diferencia del Plan General de 1.985 el Plan vigente de 1.997 introduce en la Norma Zonal 9, cuyo uso cualificado es el industrial, un régimen más amplio de compatibilidades de usos que propicia una diversificación funcional no excluyente, pero lo hace con unas condiciones y con la cautela de una edificabilidad menor que evite una total desaparición del uso cualificado.

Por ello, aunque los arts. 8.9.17-3c y 8.9.18-3 no especifiquen que solución hay que dar a usos que se implanten en edificios existentes con una edificabilidad mayor del $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, hay que entender que o bien se hacen las obras necesarias, llegando incluso a la reestructuración general o total del edificio, para llegar a esa edificabilidad o bien no puede implantarse ese uso.

Aún con esta conclusión sigue existiendo la duda con la aplicación de la Norma cuando en un mismo edificio se mezclan, sin perder su carácter exclusivo de acuerdo con el art. 6.6.18 el uso industrial, que no tiene reducción de edificabilidad al ser el cualificado de la zona, con el uso Hospedaje o con el uso terciario-recreativo o comercial en mediano comercio, que sí tienen reducción de la edificabilidad.

No parece adecuado, aplicar edificabilidades distintas a partes diferenciadas de un edificio, ya que la edificabilidad es un concepto inherente a la totalidad de la edificación (art. 6.5.6).

Por otro lado la Comisión de Seguimiento en su acuerdo nº 142 de fecha 2-3-2000 acordó que cuando en una única parcela regulada por la Norma Zonal 9-4º se implantarán en función del art. 8.9.17-4 edificios de uso exclusivo industrial con otros de uso exclusivo terciario clase hospedaje toda la parcela se regulaba por la edificabilidad del uso alternativo, es decir el $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

De lo expuesto y por analogía al acuerdo 142 se emite la siguiente conclusión:

La implantación en edificios existentes de usos alternativos o autorizables en la Norma Zonal 9-4º y 5º que tengan limitada la edificabilidad a $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ requerirá las obras necesarias, incluso las de reestructuración general o total, para adecuar la edificabilidad existente a la exigida.

Asimismo, cuando se implante en un mismo edificio exclusivo usos alternativos o autorizables con el industrial la edificabilidad será la correspondiente a los primeros en función del acuerdo 142 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.