

**S/R: CU 16/2019**

**ASUNTO: Consulta Urbanística que formula el distrito de Retiro sobre la aparente contradicción entre los artículos 8.1.24 y 8.1.28 de las Normas urbanísticas del PGOUM de 1997 en relación con la intensificación del uso residencial en la parte del edificio que ocupa patio de manzana.**

### **ANTECEDENTES:**

- Normas Urbanísticas del PG-97.
- Consulta Urbanística 103/2019/3651.

### **HECHOS**

Se ha remitido, por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Retiro, consulta relativa a la posibilidad de segregación de una vivienda.

La vivienda se encuentra en la Calle Cavanilles núm. 25, en la planta séptima. El edificio es un edificio de viviendas con un total de ocho plantas sobre rasante.

El edificio se encuentra en la Norma Zonal 1, grado 3, Nivel B, en el APE 00.01, con protección parcial.

La consulta, hace referencia en la posibilidad de segregar una vivienda que se encuentra en un edificio, el cual tiene parte en el patio de manzana.

La vivienda a segregar se encuentra parcialmente situada en la zona delimitada como de recuperación de patios de manzana y espacios libre por el Plan General.

Se consulta sobre la posibilidad de intensificar el uso residencial en la parte del edificio que ocupa el patio de manzana en el que se mantiene el uso residencial existente,

### **CONSIDERACIONES**

En relación con la solicitud de informe formulada por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Retiro, en relación con la aparente contradicción apreciada por el distrito entre los artículos 8.1.24 y 8.1.28 en relación con la posibilidad de

intensificación del uso residencial en la parte del edificio que ocupa patio de manzana. se informa:

El caso concreto acerca del que se consulta es el de una vivienda situada en c/ Cavanilles nº 25, 7º B que, de acuerdo con el plano de situación aportado, tiene su frente al patio de manzana, encontrándose en más de la mitad de su superficie en la parte del edificio que ocupa patio de manzana. El edificio, de 8 plantas, se encuentra dentro del ámbito de la norma zonal 1 grado 3 nivel B, en el APE 00.01, y tiene catalogación parcial.

La aparente contradicción señalada por el distrito entre ambos artículos es la siguiente:

**Artículo 8.1.24 Intensificación de usos**

*En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del art. 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el art. 8.1.6.2...*

**Artículo 8.1.22 Ámbito y definición**

*1. Las condiciones que se especifican en esta sección serán de aplicación a las edificaciones y construcciones que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados primero y tercero, pudiendo distinguirse los siguientes supuestos:*

- a) Edificación principal...*
- b) Edificación complementaria...*
- c) Edificación interior...*

**Artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en espacios libres**

- 1. Actuaciones preferentes...*
- 2. Actuaciones no permitidas...*
- 3. Actuaciones exceptuadas. No serán de aplicación las condiciones establecidas en este artículo en las actuaciones referidas a los siguientes casos:*

*3.1. Cines y teatros...*

*3.2. Garajes...*

*3.3. Viviendas: en la parte del edificio que ocupe el patio de manzana podrá mantenerse el uso residencial existente, pero no se admitirá su intensificación ni su transformación por otro uso cuya clase, categoría o actividad tenga carácter residencial.*

El artículo 8.1.24, admite la intensificación de los usos existentes en *las edificaciones y construcciones que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados primero y tercero.*

Sin embargo, el artículo 8.1.28.3.3 establece unas actuaciones exceptuadas, citando expresamente que *en la parte del edificio que ocupe el patio de manzana podrá mantenerse el uso residencial existente, pero **no se admitirá su intensificación ni su transformación por otro uso cuya clase, categoría o actividad tenga carácter residencial.***

Se trata, por tanto, de una excepción a la regla general: en las edificaciones y construcciones que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados primero y tercero en las que se admite la intensificación de los usos existentes, con la excepción del **uso Residencial (actuación exceptuada)**, que podrá mantenerse, pero no intensificarse, ni ser objeto de transformación de uso, lo que debe aplicarse a cualquiera de las clases del uso Residencial, tanto existente como propuesta.

### CONCLUSION:

A la vista de todo lo expuesto se considera que no es posible la intensificación del uso residencial en la parte del edificio sito en la calle Cavanilles 25 que ocupa la zona de patio de manzana señalada por el Plan General, sin perjuicio de que pudiera resultar admisible la segregación de la vivienda consultada situada en la planta séptima si no se produjera una intensificación del uso residencial en la zona de la misma afectada por la recuperación de patios de manzana y espacios libres y se cumplieran el resto de condiciones de aplicación al uso residencial vivienda.