

Dictamen 8/2017 (sesión de 14 de junio de 2017): “Admisión del uso residencial en planta baja, con carácter provisional, para personas con minusvalías graves relativas al aparato locomotor”.

En relación con los edificios construidos en las Zonas de Ordenación Urbanística de uso global residencial CHP - Conjuntos Históricos Protegidos, ENS - Ensanche, y EDA - Edificación Abierta, la regla general contenida en los arts. 6.6.4.e), 6.17.4.f) y 6.23.4.f) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia -o en normas similares que predijera contener cualquier otro instrumento de planeamiento diferido o de desarrollo-, admitirá la siguiente excepción justificada:

Se permitirá el uso residencial en planta baja, aun cuando existan en ella usos comerciales o en general otros usos no residenciales, cuando, al menos, uno de los usuarios permanentes de la vivienda acredite un grado de minusvalía $\geq 50\%$ que afecte a su aparato locomotor.

En este caso, se admitirá el uso residencial con carácter provisional, de conformidad con el art. 1.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en tanto que el uso permitido sólo ha de servir para suceso o periodo concreto –la utilización por persona con minusvalía grave-, con las siguientes especialidades:

1) La licencia provisional se otorgará sujeta a la condición de que la vivienda sea ocupada de forma permanente por, al menos, un usuario que acredite una minusvalía en el grado expuesto, y por el periodo de tiempo que dure dicha ocupación..

2) La licencia provisional se otorgará sujeta al compromiso de erradicar el uso y demoler, en su caso, las obras realizadas cuando venza la condición anterior, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar las obras o de utilizar la vivienda en el caso de que no fuera necesaria la realización de obras.

3) La eficacia de la licencia provisional se condicionará a la expresa aceptación por su destinatario de las anteriores condiciones y a la acreditación de su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de conformidad con la legislación hipotecaria.

4) Vencida la condición a la que se sujetó el otorgamiento de la licencia provisional, se declarará la extinción de su eficacia, debiendo cumplirse íntegramente a partir de ese momento las condiciones urbanísticas generales aplicables a la correspondiente Zona de Ordenación, sin excepción alguna.

5) Será responsabilidad de titular de la licencia provisional la adopción a su cargo de las medidas necesarias para el adecuado aislamiento acústico de la vivienda, caso de que fuera necesario un nivel de insonorización mayor, sin que el uso residencial autorizado provisionalmente pueda en ningún caso suponer un

agravamiento de las condiciones de aislamiento acústico para los locales colindantes o los ubicados en la planta superior que tengan un uso distinto del residencial.