

“Disposición Transitoria 5.ª del PGOU: En el recinto Histórico-Artístico, en tanto se apruebe el Plan Especial de Reforma Interior previsto en el PGOU, se deja en suspenso la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos.”

B.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

De la normativa que se ha citado se extraen una serie de conclusiones, que se analizarán a continuación:

En un primer momento, parecería existir una contradicción entre diferentes normas del PGOU, en el sentido de que las compatibilidades de uso en unidades mínimas diferenciadas y en el ámbito de las tipologías edificatorias, podrían interpretarse en función de la edificabilidad máxima materializable (N. 116 y N. 272), o en función de la superficie realmente construida (N. 437.4). Los mecanismos de transformación de uso, según la redacción de las normas 116 y 272, operarían desde el punto de vista de la edificabilidad materializable (aprovechamiento lucrativo real materializable, en la terminología de la Norma 270.a), mientras que el control de la intensidad de los tipos edificatorios dentro de una Unidad Mínima Diferenciada y de los usos de cada tipo edificatorio en concreto, operarían bajo el criterio de la edificabilidad realmente materializada.

La consecuencia del cómputo de la superficie construida o la materializable, para este tipo de operaciones o licencias sería la siguiente:

Si se toma el criterio estricto de la superficie construida materializada, para el control de tipologías y usos, el 60 por 100 de la misma debería ser del uso principal o característico, y el 40 por 100 restante de cualquiera de los usos compatibles.

Si se toma el criterio flexible de la edificabilidad asignada a la parcela o manzana, el 60 y el 40 por 100 se calcularían sobre la edificabilidad potencial (la asignada por el PGOU a la parcela en función de la tipología y el barrio).

La finalidad de las normas del PGOU sobre compatibilidad de usos y tipologías edificatorias, es procurar que la Ciudad se vaya consolidando de conformidad con lo planeado, constituyendo dicho planeamiento una norma vinculante tanto para la Administración como para los particulares, que deben adecuar sus actuaciones urbanas en función del desarrollo urbano previsto.

Se busca, desde el punto de vista público, que el gasto de las Administraciones en las infraestructuras públicas que dan soporte a los distintos usos urbanos, se encauce a través de la planificación y de la racionalidad económica, y, desde el punto de vista privado, que los usos urbanos se materialicen, entre otras condiciones, de conformidad con el dimensionamiento de las referidas infraestructuras públicas. Ello se comprende sin necesidad de más argumentación, puesto que no es lo mismo adecuar las infraestructuras urbanas para un ámbito urbanístico de uso eminentemente residencial, a otro de un uso principalmente industrial o comercial.

Este aspecto dinámico del urbanismo debe hacerse convivir, para respetar el principio de seguridad jurídica y los derechos adquiridos por los particulares, con la Ciudad existente. Ciudad que será el proceso de las dinámicas urbanas acontecidas durante siglos y que ni la Administración ni la normativa urbanística pueden obviar.

La interpretación literal de la norma 437 (en cuanto a la superficie real construida), debe compatibilizarse con las otras normas (N. 116 y 272) que no operan con la superficie real construida, sino con la materializable.