

Dictamen 8/2017 (sessió de 14 de juny de 2017): “Admissió de l'ús residencial en una planta baixa, amb caràcter provisional, per a persones amb minusvalideses greus relatives a l'aparell locomotor”.

En relació amb els edificis construïts en les zones d'ordenació urbanística d'ús global residencial CHP - Conjunts històrics protegits, ENS - Eixample, i EDA - Edificació oberta, la regla general continguda en els arts. 6.6.4.e), 6.17.4.f) i 6.23.4.f) de les normes urbanístiques del PGOU de València -o en normes semblants que prediga contindre qualsevol altre instrument de planejament diferit o de desenvolupament-, admetrà l'excepció justificada següent:

Es permetrà l'ús residencial en una planta baixa, encara que hi haja usos comercials o, en general, altres usos no residencials, quan, com a mínim, un dels usuaris permanents de la vivenda acredite un grau de minusvalidesa \geq del 50% que afecte el seu aparell locomotor.

En este cas, s'admetrà l'ús residencial amb caràcter provisional, de conformitat amb l'art. 1.22 de les normes urbanístiques del PGOU, mentre l'ús permés només ha de servir per a un succés o període concret –la utilització per persona amb minusvalidesa greu-, amb les especialitats següents:

- 1) La llicència provisional s'atorgarà subjecta a la condició que la vivenda siga ocupada de forma permanent, com a mínim, per una persona usuària que acredite una minusvalidesa en el grau exposat, i pel període de temps que dure la dita ocupació..
- 2) La llicència provisional s'atorgarà subjecta al compromís d'eradicar l'ús i demolir, si és el cas, les obres realitzades quan vença la condició anterior, amb renúncia a tot indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar les obres o d'utilitzar la vivenda en el cas que no fóra necessària la realització d'obres.
- 3) L'eficàcia de la llicència provisional es condicionarà a l'expressa acceptació per la persona destinatària de les anteriors condicions i a l'acreditació que consten en el Registre de la Propietat per mitjà de nota marginal de conformitat amb la legislació hipotecària.
- 4) Vençuda la condició a què es va subjectar l'atorgament de la llicència provisional, es declararà l'extinció de l'eficàcia d'esta, de manera que a partir d'eixe moment hauran de complir-se íntegrament les condicions urbanístiques generals aplicables a la corresponent zona d'ordenació, sense cap excepció.
- 5) Serà responsabilitat de la persona titular de la llicència provisional l'adopció al seu càrrec de les mesures necessàries per a l'adequat aïllament acústic de la vivenda, en cas que fora necessari un nivell d'insonorització major, sense que l'ús residencial autoritzat provisionalment pugua en cap cas suposar un agreujament de les condicions d'aïllament acústic per als locals confrontants o els ubicats en la planta superior que tinguen un ús diferent del residencial.

