

A la atención de la Sra. Alcaldesa, M^a José Catalá:

Aprovechando la oportunidad que se me brinda en la web, remito esta carta a la Sra. Alcaldesa de Valencia o a quien corresponda.

Quisiera proponer una consideración a las normas urbanísticas o planes que existen sobre los cambios de usos en la ciudad de Valencia. En concreto, el que me afecta es un cambio de uso de oficina a vivienda. Soy propietaria de dos oficinas, situadas en la **primera planta** del edificio sito en calle Francisco Sempere 11 de Valencia. Sus referencias catastrales son:

Referencia catastral: 6214901YJ2761C0057BD

Referencia catastral: 6214901YJ2761C0056 LS

El edificio, en el proyecto inicial de 1979, presentó la primera planta destinada toda ella a oficinas. Sin embargo, en 1984, se aprueba una modificación al proyecto para realizar 3 viviendas y 4 oficinas en la primera planta, que es como está en la actualidad. Esto no se ajusta a la normativa que dice: “1. Uniformidad de uso: Toda la planta del edificio debe destinarse exclusivamente a uso residencial o comercial. No se permite mezclar ambos usos en una misma planta”. Sin embargo, la planta tiene desde origen uso **mixto**.

Hace meses, realicé la consulta para saber si existe la posibilidad de otorgar dicho cambio de uso a mis dos oficinas para unir las y convertirlas en vivienda. La respuesta fue que no se podía realizar el cambio de uso porque “o lo hacen todas las oficinas o no se puede hacer en solo dos de ellas”. Entiendo esto cuando es un edificio de nueva planta, pero no en uno con uso mixto y más con la crisis de viviendas que estamos padeciendo.

Mi propuesta va encaminada a que se analice esta situación para poder conseguir el cambio de uso en vivienda, con independencia de que las otras dos oficinas no realicen ese cambio. La superficie construida de estas dos oficinas es algo mayor que las dos restantes, por lo que, si se permitiera el cambio de uso a vivienda, la planta tendría una superficie de vivienda del 84%, quedando el 16% de superficie de oficina. Esto acercaría progresivamente el objetivo de conseguir un 100% de uso residencial en esta planta.

Me gustaría exponer las razones por las que disiento de la negación al cambio de uso en este caso concreto ofrecida por el personal de urbanismo que atendió mi solicitud:

1. *El uso predominante/general en dicha zona es RESIDENCIAL VIVIENDA. Uso dominante residencial plurifamiliar: y además fija que el uso residencial vivienda debe estar por encima (en edificios de uso mixto: que admite otro uso complementario además del principal) del resto de los otros usos. Ello quiere decir que NINGUN otro uso, excepto el residencial, puede estar en UNA PLANTA de USO residencial, por lo que se excluye las combinaciones de usos mixtos (residencial y otro uso) en una planta que sea de uso residencial.* En cursiva la respuesta de la

oficina de Urbanismo, que entiendo que en el caso que presento, siendo la mayor parte de uso residencial, favorece y justifica mi solicitud para cambiar el uso de oficina a vivienda.

2. Si, actualmente, la planta tiene uso **mixto** de 3 viviendas y 4 oficinas y se permite este uso mixto, ¿por qué no puede existir un uso mixto de 4 viviendas y 2 oficinas, cuando el objetivo sería conseguir un solo uso, en este caso el residencial para toda la planta, aunque sea de forma progresiva? (porque, sin duda, los propietarios de las viviendas en ningún caso querrán o promoverán unánimemente el cambio de uso de viviendas a oficinas). Se iniciaría con estas dos oficinas y, es posible, que las dos restantes puedan solicitar su cambio en el futuro.
3. Entiendo, además, que se produce agravio comparativo, cuando un local comercial en planta baja, cumpliendo los requisitos exigidos, sí puede conseguir el cambio de uso a vivienda, sin necesidad de que lo hagan los otros locales comerciales existentes en el mismo edificio y planta sin atenerse a la normativa que exige que todos los locales tengan uso comercial. En Valencia se dan bastantes casos de este tipo. Solo por el centro existen viviendas junto a locales comerciales en un mismo edificio, con reformas recientes: calle actor Rivelles, Liñan, Carabasses, etc.
4. El derecho de tener una vivienda está contemplado en la Constitución Española. En este caso se impide este derecho por una cuestión burocrática que supedita la posibilidad de obtener el cambio de uso a la voluntad de los propietarios de las otras oficinas, cuando su cuota de participación es del 16% sobre la planta primera, es decir, minoritaria, y, como se expone en el punto 1, en la norma de evitar el uso mixto : *“NINGUN otro uso, excepto el residencial, puede estar en UNA PLANTA de USO residencial, por lo que se excluye las combinaciones de usos mixtos (residencial y otro uso) en una planta que sea de uso residencial.”*
5. Las oficinas cumplen en la actualidad todos los requisitos normativos de habitabilidad (superficie mínima, ventilación, iluminación, altura de techos, baños, etc.) para poder convertirlas en vivienda, presentando los proyectos técnicos pertinentes para su reforma y cumpliendo los requisitos administrativos.
6. Los estatutos de propiedad horizontal de la comunidad de vecinos permiten la posibilidad del cambio de uso de oficinas a vivienda.
7. No tengo intención de solicitar ningún otro uso (ni alquiler, ni licencia turística) tan solo pretendo tener vivienda para mi uso personal debido a que me encuentro en proceso de separación matrimonial, pues la situación de los precios de viviendas o alquileres actuales no me facilitan otra opción, y trasladarme a Valencia.

En espera de que sea atendida mi propuesta, les saluda atentamente.

Reyes Candela