

**c.u. 38 /2008**

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito Carabanchel, referente al procedimiento adecuado para la transformación de un local comercial o parte de él a vivienda.**

Con fecha 4 de septiembre 2008, tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Carabanchel, relativa al procedimiento adecuado (actuación comunicada u ordinario abreviado) para la transformación de un local comercial o parte de él a vivienda, uniendo dicho local o parte de él a otra vivienda del propio edificio existente, con lo que no se aumenta el número de viviendas del edificio.

Dicha consulta fue remitida a esta Secretaría Permanente con fecha 17 de septiembre 2008.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) contempla la actuación relativa a la transformación de local en vivienda en el artículo 55.2 m). En concreto, se regula el supuesto relativo a la ejecución de *“Cualquier tipo de obras que suponga incrementar el número de viviendas en un edificio existente, incluidas las resultantes de transformar locales en viviendas”*.

De acuerdo con el tenor literal de este apartado, es posible diferenciar dos supuestos de hecho. Por una parte el relativo a la intensificación del uso de vivienda en un edificio, y por otra, el relativo a la transformación de local a vivienda, como actuación que puede suponer el incremento de viviendas al que se ha hecho mención o como actuación considerada de manera individualizada.

Lo relevante de la actuación delimitada en el apartado m) del artículo 55.2 de la OMTLU, no es por tanto el nivel de intervención que suponen las obras a ejecutar en cada caso ya que se refiere a *cualquier tipo de obras*, sino el cambio de uso que se produce a vivienda, bien por incremento del número de las preexistentes en una edificación, por intensificación de uso, como por el hecho de la creación de nuevas viviendas como consecuencia de la transformación de un local en vivienda.

Partiendo por tanto de que lo que tiene trascendencia urbanística en estos casos es en sí mismo el cambio de uso al margen del tipo de obras que se ejecuten para ello, la OMTLU ha previsto su tramitación a través del procedimiento ordinario abreviado a efectos de que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado B.1.5 del Anexo I de la OMTLU, se exija en la tramitación de la licencia urbanística, la presentación del correspondiente proyecto técnico que verifique el cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas propias del uso de vivienda.

En este sentido, el acuerdo 246 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, dispuso:

*1º. Siempre que las Normas Urbanísticas del Plan General y el planeamiento específico lo admitan, se permitirá la transformación de locales de planta baja en viviendas, que deberán cumplir con las condiciones establecidas para ellas en el artículo 7.3.3.1 de las referidas Normas Urbanísticas.*

*2º Asimismo, cuando la transformación se efectúe mediante obras o actuaciones diferentes de las de reestructuración y de lugar a una proporción superior a dos viviendas cada cien metros cuadrados de local transformado, deberá satisfacerse el incremento de la dotación de plazas de aparcamiento que, en su caso, pudiera derivarse.*

*3º. Conforme al Artículo 6.10.3 de las Normas Urbanísticas (Salvaguarda de la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.*

*4º. En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la planta baja.*

Este acuerdo ha sido completado y ampliado por la CSPGOUM en su sesión del pasado 28 de enero de 2009 en virtud del cual:

*“1.- La transformación de locales de planta baja a vivienda es admisible cuando el régimen pormenorizado de usos aplicables a los mismos permita la implantación del uso residencial, sin menoscabo del cumplimiento de la dotación comercial y de las limitaciones de uso derivadas de la protección del patrimonio establecidas por el planeamiento vigente.*

*2.- En ámbitos en los que el número máximo de viviendas tenga carácter vinculante, derivado de la aplicación del artículo 3.2.7.7 de las Normas*

*Urbanísticas o de otras determinaciones, la transformación de locales a viviendas deberá respetar dicho número máximo.*

*3.- En cualquier caso, el posible cambio de uso del local quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las siguientes premisas:*

- *Se harán de cumplir las condiciones de habitabilidad a que hace referencia la Sección Primera del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas “Uso residencial- Condiciones de las viviendas”, y el resto de la normativa de aplicación.*
- *Cuando la transformación solicitada implique la subdivisión de un local en varias viviendas, serán de aplicación, con independencia del tipo de obras a realizar, las condiciones establecidas en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas relativas a la dotación de aparcamiento.*
- *Conforme al artículo 6.10.3 de las Normas Urbanísticas (Salvaguarda la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.*
- *En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no computará en la superficie mínima de la vivienda a que hace referencia el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas”.*

A la vista de estas consideraciones se puede concluir que el cambio de uso a vivienda es lo que constituye el supuesto del hecho del apartado m) del artículo 55.2 de la OMTLU para su tramitación por el procedimiento ordinario abreviado, de manera que se produce tanto si se actúa sobre un local en su totalidad para agregarlo a una vivienda preexistente como si se actúa en parte del mismo para agregarlo también a una vivienda preexistente. Con el mismo criterio son, asimismo, de aplicación los Acuerdos de Interpretación de la CSPGOUM mencionados

Siendo esto así, la necesidad de que en ambos supuestos se tramite la correspondiente licencia de primera ocupación se deriva directamente de lo establecido en el artículo 59.3 de la OMTLU, según el cual “*Quedarán sometidas a licencia de primera ocupación y funcionamiento las edificaciones resultantes de....,la transformación en viviendas de locales comerciales*”

A través de la licencia de primera ocupación se verificará el cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas aplicables al uso de vivienda de acuerdo con los acuerdos de la CSPGOUM, en relación con las determinaciones del

PGOUM, y por lo tanto que se encuentran debidamente terminadas y aptas para ser destinadas a su uso específico.

## **CONCLUSION**

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

- 1.- En todo caso, y al margen del tipo de obras que se ejecuten, las transformaciones de locales en vivienda se tramitarán por el procedimiento ordinario abreviado, incluso cuando afecten a un local en su totalidad o a parte del mismo para ser agregados a una vivienda preexistente.
- 2.- En tales supuestos y de acuerdo con el artículo 59.3 de la OMTLU será necesario la tramitación de la correspondiente licencia de primera ocupación que verifique el cumplimiento de las determinaciones del PGOUM para el uso de vivienda.

Madrid, 23 de febrero de 2009