



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS
FECHA RECEPCIÓN: 31 de octubre de 2007
ASUNTO: Transformación de locales en viviendas

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se plantean diversos casos en el Distrito de locales que se pretenden transformar en vivienda en las siguientes situaciones:

- 1) Locales con Licencia de Nueva Planta, en los que ni el PGOUM ni los planeamientos precedentes han admitido la implantación de vivienda en razón de su configuración (por ejemplo con un fondo mayor del señalado para dicho uso) y que disponen de alguna Licencia de Actividad otorgada a lo largo de su existencia.*
- 2) Locales surgidos de una infracción urbanística en los que no existen antecedentes que autorizaran la construcción del mayor fondo pero donde sí se dio una Licencia de Actividad sin obras.*
- 3) Locales que en la Licencia de origen eran una dotación obligatoria del edificio (dotación de garaje, por ejemplo) y sobre los que también aparece una Licencia de Actividad (con o sin obras) que por error se otorgó en su día.*

En el primer y segundo caso se plantea la duda de si se podría autorizar hoy la implantación de una vivienda en una construcción donde nunca se hubiera autorizado según los sucesivos planeamientos que se han sucedido desde que se originó.

En el tercero, el planteamiento es si un error al otorgar una Licencia de Actividad sobre una dotación obligatoria, autorizando otro uso, implica que, en la actualidad se pueda autorizar cualquier actividad o uso admisible o debemos retrotraernos al momento inicial y recuperar la dotación perdida (de garaje, por ejemplo).

La consulta pretende, en definitiva, aclarar si una Licencia de Actividad válida para el futuro la superficie sobre que se otorga (caso 1 y 2) o anula una dotación obligatoria inicial (caso 3), con las implicaciones que esto conlleva en general para el cambio o implantación de usos y, en particular, para la transformación en vivienda.



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 437/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Sección de licencias del Distrito de Puente de Vallecas, se informa lo siguiente:

La transformación en viviendas de una nave construida según la regulación de planeamientos anteriores para uso no residencial, situada en patio de manzana en el ámbito de la Norma Zonal 4 (NZ 4) ha sido objeto de debate en las sesiones de la Comisión de Seguimiento del Plan General (CSPG) de junio y octubre de 2005, así como en la de marzo de 2006. En dichas sesiones se plantea la aplicación del artículo 2.3.3.2.c de las NN.UU. ante la posible implantación del uso residencial en edificaciones en situación de fuera de ordenación relativa en ubicaciones (como es en el patio de manzana) en las que ni por el PGOUM/97 ni por los planeamientos anteriores ha sido admitido el uso residencial.

Con fecha 1 de marzo de 2006, la CSPG llega al siguiente Acuerdo:

“En naves o edificios existentes en el interior de parcela o en patios de manzana, incluida la posible prolongación de alguna de sus plantas, regulados por la norma zonal 4 y construidas para uso no residencial según la regulación de anteriores planeamientos, que se encuentran actualmente en situación de fuera de ordenación relativa, sólo podrán cambiar de uso al amparo de la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas”.

En coherencia con dicho Acuerdo procede no admitir la transformación a viviendas de locales que disponen de licencia pero cuya obra fue ilegal con infracción urbanística prescrita que se encuentren en las ubicaciones en las que ni por el PGOUM/97 ni por los planeamientos anteriores ha sido admitido el uso residencial.

Por todo ello y en contestación a los **puntos primero y segundo** de la consulta realizada, se puede indicar que en locales ubicados en patio de parcela o con una profundidad mayor a la contemplada para el uso residencial (edificaciones que puede proceder de construcciones admitidas en patio por planeamientos anteriores, del mayor fondo admitido en la NZ 4 para el uso industrial en planta baja tanto en el Plan General del 85 como en el del 97 o bien ser el resultado de una infracción urbanística), la única posibilidad con la que se puede admitir la implantación del uso residencial en la zona del local que supera el fondo indicado, es la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera al haber tenido el local dicho uso. En otro caso exclusivamente se podrá aceptar la transformación de la parte del local ubicado en los primeros doce metros de profundidad, debiendo dar cumplimiento con el resto del local a lo establecido en los artículos 8.4.7.2.d) y 8.4.15 de las NN.UU. El hecho que el local disponga de licencia para otra clase de uso, no ampara la implantación del uso residencial en la posición mencionada.



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 437/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

Con respecto al **punto tercero** hay que señalar que en distintas consultas resueltas por el Servicio de Coordinación de Urbanismo (03/2001, 30/2001, 10/2002) así como por el Servicio de Coordinación de Régimen Jurídico (20/2003) se ha contemplado la autorización del cambio de uso de un local construido estando en vigor el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 1966 que aprueba las “*normas sobre aparcamientos en futuras edificaciones*” a pesar de figurar en la licencia de construcción como dotación obligatoria de aparcamiento dada la imposibilidad de implantación del mismo y dado que dicho espacio computó edificabilidad. En estas situaciones puede concederse la licencia para la transformación del uso, siempre que previamente se verifique el cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior.

Cabe indicar que además de lo anteriormente señalado, en las transformaciones de locales a viviendas debe verificarse el cumplimiento de lo indicado en la Sección primera del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997 y los distintos Acuerdos de la CSPG.

Mención aparte merece el inciso que el distrito hace sobre las licencias de actividad otorgadas de forma errónea. Al efecto, habrá que estar a lo previsto en la doctrina del Tribunal Supremo, que entiende por error “un defectuoso o inexacto conocimiento de una realidad objetiva que puede producirse lo mismo en la apreciación de las circunstancias de hecho que por un inexacto o defectuoso conocimiento de la norma urbanística aplicable, toda vez que en ámbito urbanístico la licencia es simplemente el modo de constar caso por caso la adecuación al Plan de Ordenación y a las normas, la edificación que se pretende rechazar” (STS de 6 de abril de 1984 RJ 1984\1979). En consecuencia, se trata de una apreciación que, en todo caso, deberá estudiarse de forma detenida pues dicha afirmación lleva aparejada determinadas consecuencias, jurídicas (anulación) y materiales (indemnización), que pueden resultar muy costosas para la Administración.

En cualquier caso, partiendo de la base de es el propio distrito el que reconoce la existencia de licencias de actividad otorgadas erróneamente, procedería la revisión de oficio las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, en cuya virtud: “Podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas al ser y estado primitivo cuando resultaren otorgadas erróneamente”.

El procedimiento a seguir para anular la licencia es el regulado en el artículo 103 de la Ley 30/1992, de 20 de noviembre, Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, relativo a la declaración de lesividad de actos anulables. Se ha emitido Consulta Jurídica 2/2003, actualizada mediante informe de 30 de octubre de 2006, en la que quedan determinados los trámites, plazos y órganos que intervienen en este procedimiento.



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán nº 1
28014 Madrid
Tfnos. 915 885 437/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

En cualquier caso, si bien es susceptible de ser anulada la licencia errónea, deberá acordarse, simultáneamente, la fijación del resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado como consecuencia de la anulación. (artículo 16.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales).

Finalmente, debe tenerse presente que con base en el principio de seguridad jurídica, un acto administrativo concedido de forma errónea no vincula las posteriores actuaciones administrativas, las cuales podrán separarse de aquél toda vez que, como ya sido señalado, la licencia urbanística únicamente constata la adecuación al Plan de Ordenación y a las normas, de una determinada actuación, por lo que si en ese ejercicio de comprobación se ha cometido un error, sin perjuicio de iniciar el correspondiente procedimiento, no deberá considerarse como un precedente.