

Referencia:	2026/22634V
Procedimiento:	Ordenanzas y Reglamentos
Interesado:	AYTO. DE GRANADA
Representante	
Licencias de Obras (9091)	

INFORME JURÍDICO

En relación al expediente arriba referenciado, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales, el Técnico de Administración General que suscribe emite la siguiente

PROPUESTA A LA COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO

PRIMERO.- El Pleno Corporativo en sesión ordinaria de fecha veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. 49, la Aprobación Definitiva de la Ordenanza Municipal de Edificación la cual fue publicada en el BOP de fecha 10/04/2025.

En relación a los cambios de uso de local a vivienda en el término municipal de Granada, y tras la última regulación recogida en la Ordenanza Municipal de Edificación (OME) en su Artículo 59.1, el mismo regula lo siguiente:

“Siempre que las condiciones de la calificación urbanística lo permita podrá transformarse el uso de locales en planta baja a vivienda, teniendo en cuenta el carácter de uso plurifamiliar de la calificación. La posible transformación no puede alterar un uso unifamiliar de una parcela convirtiéndolo en plurifamiliar si la calificación urbanística no lo contempla como uso alternativo o compatible.

En urbanizaciones existentes con tipología de calles interiores y edificaciones anejas, complementarias e independientes, no se considerarán planta baja de la edificación principal y por ende, no se permite el cambio de uso de locales destinadas a uso terciario a vivienda por la propia tipología edificatoria establecida en ese complejo inmobiliario”.

La proliferación de cambios de uso de local a vivienda con esta regulación genérica está provocando distorsiones con determinadas calificaciones urbanísticas, sobre todo con la calificación de plurifamiliar en bloque abierto, especialmente situaciones singulares de urbanizaciones privadas cerradas con calle interiores –pasillos interiores—con la existencia de edificaciones anejas a la edificación principal y que se encuentran ubicados en zonas interiores privadas de la urbanización en



una única planta junto con el resto de instalaciones de la urbanización (piscinas, parque infantil, instalaciones deportivas comunitarias,).

Si se parte de la redacción incluida en el Artículo anteriormente indicado se indica literalmente la posibilidad de transformar el uso de los locales en “planta baja a vivienda”, planta baja que como concepto urbanístico se define en nuestro Plan General, definida en relación a la planta piso:

- Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja **la primera** de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros de la cota de referencia.
- Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Planta baja como primera de las plantas existentes en uso plurifamiliar. Ello nos lleva, tal y como se regula en otras Ordenanzas de cambio de uso de local a vivienda de otros municipios, en las que se prevé de forma expresa la prohibición de cambio de uso de locales respecto de edificaciones anejas o complementarias a la edificación principal en la calificación de plurifamiliar en la tipología de urbanizaciones con tal configuración (acceso mediante calles interiores a locales que se ubican en espacio interior con una sola planta en coexistencia con el resto de zonas comunes), prohibición que atiende a varias razones:

- En algunos casos la obligatoriedad de mantener un terciario obligatorio.
- En las urbanizaciones se establece o se estudia una proporción de número de viviendas y zonas comunes según tal número atendiendo a los potenciales ocupantes de la urbanización. Esa proporción quiebra si se produce un incremento importante de cambios de uso de locales a vivienda provocando un déficit de servicios comunes.
- Se generan viviendas en muchos casos con superficies muy inferiores a las existentes dentro de esa calificación, suponiendo una modificación de la tipología edificatoria (autorizar cambios de uso para viviendas de 35 m² respecto de viviendas de una urbanización con viviendas de entre 90-100 m² de superficie útil).

Todo ello lleva a plantear la siguiente aclaración en la aplicación del Art. 59 de la OME respecto de esa tipología de urbanizaciones existentes en la ciudad:

1º Los cambios de uso de local a vivienda en edificios plurifamiliares se permiten en la planta baja de los mismos.

2º En urbanizaciones con tipología de calles interiores y edificaciones anejas, complementarias e independientes no se considerarán planta baja de la edificación principal y por ende, no se permite el cambio de uso del mismo a vivienda por la propia tipología edificatoria establecida en ese complejo inmobiliario.



SEGUNDO.- El procedimiento para la aprobación de la Ordenanza Municipal de Edificación atiende a una previa aprobación del proyecto de modificación por parte de la Junta de Gobierno Local, Art. 127.1 letra a de la LRBRL (Ley 7/1985 de 2 de abril), para su posterior sometimiento a la Comisión Municipal de Urbanismo, previos los informes preceptivos, y según el procedimiento establecido en el Art. 49 de la LRBRL:

"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".

TERCERO.- Por tanto, atendiendo a lo expuesto y de conformidad con el Art. 127.1 letra a de la LRBRL (Ley 7/1985 de 2 de abril), el Art. 140 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre) y el Art. 298 del RGLISTA (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre), se propone a la COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO la adopción de acuerdo con la siguiente parte dispositiva:

PRIMERO Y ÚNICO.- APROBAR inicialmente la modificación del Art. 59.1 de la OME (Ordenanza Municipal de Edificación) proponiéndose la siguiente redacción:

"Siempre que las condiciones de la calificación urbanística lo permitan podrá transformarse el uso de locales en planta baja a vivienda, teniendo en cuenta el carácter de uso plurifamiliar de la calificación. La posible transformación no puede alterar un uso unifamiliar de una parcela convirtiéndolo en plurifamiliar si la calificación urbanística no lo contempla como uso alternativo o compatible.

En urbanizaciones existentes con tipología de calles interiores y edificaciones anejas, complementarias e independientes, no se considerarán planta baja de la edificación principal y por ende, no se permite el cambio de uso de locales destinadas a uso terciario a vivienda por la propia tipología edificatoria establecida en ese complejo inmobiliario".

EL DIRECTOR GENERAL DE LICENCIAS
Fdo. Álvaro Cortés Moreno



