

ASUNTO: CU 06/2026 CONSULTA URBANÍSTICA ESPECIAL RELATIVA A LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 7.3.13, APARTADOS 5 Y 6 (CONDICIONES DE SITUACIÓN PARA LA TRANSFORMACIÓN), EN RELACIÓN CON LA TRANSFORMACIÓN DE UN LOCAL DE USO INDUSTRIAL EN VIVIENDA EN NORMA ZONAL 4 CON FONDO SUPERIOR A 18 METROS.

Por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Latina, se solicita informe de esta Dirección General de Régimen Jurídico en relación con la consulta urbanística especial de referencia, que se emite conforme a la competencia atribuida en el apartado 9º.1.1 a) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad.

Cumplimentado lo interesado por los servicios técnicos de la Junta Municipal del distrito de Latina, procede INFORMAR con arreglo a los siguientes:

ANTECEDENTES

- I. Consta en el Archivo de Villa la existencia de licencia para la construcción de casa en el solar sito en el **Paseo de Perales nº 41**, tramitada mediante expediente 520/1958/02467, con fecha de abril de 1958.

En dicho proyecto se define una parcela con dos fachadas enfrentadas y linderos laterales de aproximadamente 33,50 m y 34,50 m, previéndose la edificación únicamente en la mitad de la parcela, con un fondo máximo edificable de 17 metros, quedando el resto destinado a patio (12 metros de edificación más 3 metros de patio).

- II. Con fecha de 1959 consta expediente de ampliación de planta en edificación situada en la entonces denominada **calle Nueva nº 28, actual calle Sepúlveda nº 62**, vinculada a la parcela resultante de la división del solar original. En dicho expediente se describen dimensiones de parcela acordes con el resto de la parcela original, con fondos máximos en torno a 17 m, no constando licencia independiente de construcción de nueva planta, sino actuación sobre edificación existente.

Examinados los planos visados en abril de 1959, se comprueba la ocupación parcial del patio previsto en planta baja mediante una nave, apoyada sobre los patios de ambas parcelas (Paseo de Perales nº 41 y calle Sepúlveda nº 62), sin que conste licencia específica de construcción de dicha nave.

- III. Mediante expediente 529/1967/01805, se concedió en julio de 1967 licencia de instalación y apertura de taller mecánico de chapa y pintura, otorgándose el acta de funcionamiento en julio de 1973. La actividad industrial se implantó como un único local, ocupando: el local derecho del Paseo de Perales nº 41, el local izquierdo de la calle Sepúlveda nº 62, y la nave construida en planta baja sobre los patios, todo ello con frente a ambas calles, y cumpliendo ambos locales el fondo máximo de 18 metros computados desde la alineación de cada una de ellas.
- IV. Tras la entrada en vigor de los Planes Generales de 1985 y 1997, el conjunto edificatorio mantuvo el uso industrial, sin superar en cada una de las parcelas el fondo máximo de 18 metros computado desde cada alineación, motivo por el cual no se encontraba en situación de fuera de ordenación conforme a dichos planeamientos.
- V. Con fecha 29 de octubre de 2024 se presentó Declaración Responsable para la segregación del local industrial en dos locales independientes, tramitada con número de expediente 350/2024/32058, manteniendo el uso industrial en ambos. Como resultado de dicha segregación, la totalidad de la nave situada en planta baja quedó integrada en uno de los locales resultantes (Local nº 2), configurándose éste con un fondo superior a 18 metros, superando el límite máximo permitido por la Norma Zonal 4 para el uso industrial.
- VI. La Agencia de Actividades dictó resolución declarando la eficacia de la citada Declaración Responsable de segregación con fecha 4 de marzo de 2026.
- VII. Con fecha 3 de diciembre de 2024 se presentó Declaración Responsable para la transformación de local de uso industrial en vivienda, tramitada mediante expediente 350/2024/36313, relativa al local resultante de la segregación anteriormente indicada, sito en la calle Sepúlveda nº 62, ámbito de Norma Zonal 4 – Eje Terciario.
- VIII. La citada Declaración Responsable de transformación fue presentada con anterioridad a la publicación de la suspensión de la tramitación de licencias y de los efectos de las declaraciones responsables relativas a la transformación de locales a vivienda en Ejes Terciarios, acordada en el marco del expediente 135-2024-00206, con efectos para las solicitudes presentadas a partir del 7 de enero de 2025.
- IX. A la vista de los antecedentes expuestos, y de la posterior aprobación de la modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 en materia de regulación del uso residencial y terciario, los Servicios Técnicos del Distrito de Latina elevan consulta urbanística a fin de aclarar la correcta aplicación del

artículo 7.3.13, apartados 5 y 6, en relación con la viabilidad de la transformación solicitada.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1º. De conformidad con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en la Norma Zonal 4 (Edificación en Manzana Cerrada), el fondo máximo edificable para uso industrial en planta baja es de 18 m y para uso residencial de 12 m. Dichas determinaciones urbanísticas resultan exigibles en cualquier actuación de segregación, modificación o cambio de uso de locales.

Del análisis de los antecedentes urbanísticos obrantes en el expediente de la consulta urbanística se constata que, con anterioridad a la segregación tramitada mediante Declaración Responsable presentada en octubre de 2024, el uso industrial existente no superaba el fondo máximo edificable desde cada una de las alineaciones correspondientes, funcionando el ámbito como un único local con frente a dos calles, sin que conste una situación de disconformidad originaria respecto del planeamiento vigente o anterior.

2º. En segundo lugar el análisis del fondo edificable.

La situación de exceso de fondo edificable que presenta el denominado "local resultante 2" no deriva de una edificación preexistente amparada por planeamiento anterior, sino que se genera exclusivamente como consecuencia de la segregación efectuada mediante declaración responsable solicitada en 2024, esto es, mediante un acto urbanístico posterior a la entrada en vigor tanto del Plan General de 1985 como del vigente Plan General de 1997, tal y como se indica en el punto anterior.

En consecuencia, dicho local no puede considerarse en situación de fuera de ordenación relativa, dado que esta figura únicamente resulta aplicable de edificaciones o usos que, siendo conformes en su origen, devienen disconformes por un cambio sobrevenido del planeamiento, circunstancia que no concurre en el presente caso.

3º. La Declaración Responsable constituye un medio de control posterior de actuaciones que ya son conformes con la normativa urbanística, no es un mecanismo de legalización, por tanto, no habilita actuaciones contrarias a la ordenación urbanística, ni puede servir para crear situaciones de disconformidad inexistentes con anterioridad. Las actuaciones urbanísticas incompatibles con el planeamiento vigente no pueden adquirir eficacia mediante declaración responsable, procediendo en tales casos la declaración de ineficacia del título habilitante.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 201/2023, de 3 de abril (rec. 633/2022) declara ajustada a Derecho la ineficacia de una declaración responsable por incumplir determinaciones urbanísticas, señalando que

la DR “no constituye un título habilitante material, sino un presupuesto para el ejercicio condicionado a su conformidad normativa”. Así en su Fundamento de Derecho cuarto dispone: *“La declaración responsable no constituye un acto administrativo autorizatorio, sino una manifestación del interesado de que cumple los requisitos exigidos por la normativa aplicable, quedando dicho ejercicio sujeto a la potestad de comprobación de la Administración, de modo que constatado el incumplimiento de la normativa urbanística resulta conforme a Derecho la declaración de ineficacia de la misma, sin que pueda apreciarse la existencia de derechos adquiridos ni de confianza legítima”*.

En este sentido, la segregación que da lugar a un local con parámetros urbanísticos incompatibles con la Norma Zonal 4 carece de cobertura normativa suficiente, sin que pueda considerarse válida a efectos urbanísticos ni pueda producir efectos jurídicos legitimadores de actuaciones posteriores.

A mayor abundamiento, el artículo 152 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que las segregaciones requieren licencia urbanística no pudiendo una Declaración Responsable autorizar una segregación, no siendo ésta el título habilitante para la misma. La segregación **supone** una **modificación de la configuración jurídica y urbanística del inmueble** objeto de la misma (dando lugar a nuevas fincas o elementos independientes), que requiere en todo caso del otorgamiento de una licencia, con independencia de la naturaleza de las obras precisas para llevarla a cabo.

4º. En cuanto a la aplicación del artículo 7.3.13.5 de las Normas Urbanísticas, relativo a la transformación en vivienda de locales en situación de fuera de ordenación relativa por superar el fondo máximo edificable, **no resulta aplicable**, al no concurrir una situación de fuera de ordenación originaria.

Por su parte, el artículo 7.3.13.6, que admite la transformación en vivienda de locales industriales que superen el fondo máximo edificable únicamente **previa demolición del exceso**, parte del presupuesto de la existencia de un local urbanísticamente válido. Dicho presupuesto no concurre en el presente caso, al proceder el exceso de fondo de una segregación incompatible con el planeamiento, dado que carece de título que la ampare.

5º. En cuanto a la eventual consideración como patio del espacio generado tras la demolición parcial del faldón de la cubierta de la nave, manteniendo las cerchas estructurales, es una cuestión técnica que no procede analizar al determinar la imposibilidad de la demolición del exceso de edificación por los motivos anteriormente expuestos.

En mérito a cuanto antecede, podemos formular la siguiente **CONCLUSIÓN**:

La segregación efectuada mediante Declaración Responsable en octubre de 2024 genera una situación urbanística incompatible con la Norma Zonal 4, al dar lugar a un local que supera el fondo máximo edificable permitido, circunstancia que no existía con anterioridad. En consecuencia, dicha declaración responsable no puede producir efectos urbanísticos válidos, procediendo su ineficacia, y además no es título habilitante suficiente para la segregación, debiendo realizarse mediante licencia urbanística.

No resulta aplicable el artículo 7.3.13.5 de las Normas Urbanísticas, al no existir una situación de fuera de ordenación relativa de origen que habilite la transformación del local en vivienda.

La transformación del local a uso residencial no es viable, ni al amparo del artículo 7.3.13.6, al carecer el local resultante de soporte urbanístico válido, ni siquiera con la eventual demolición del exceso de fondo, toda vez que la aplicación de la normativa vigente tras la modificación del PGOUM que impide nuevas transformaciones en Ejes Terciarios.

En consecuencia, entendemos procedería declarar la ineficacia de la Declaración Responsable de transformación de uso.

Este es el criterio de esta Dirección General de Régimen Jurídico, que, no obstante, es sometido a cualquier otro mejor fundado en derecho.