

**ASUNTO: CU 4/2026 CONSULTA URBANÍSTICA ESPECIAL SOBRE INTERPRETACIÓN DE LA MPG 13.307 RELATIVA A LA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA EN LAS MANZANAS E2.27/28/34/35 Y 38 DEL ENSANCHE RESIDENCIAL "MADRID SUR" (API 13.10) FRENTE AL "POBLADO MÍNIMO DE VALLECAS" EN EL DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS.**

Por la Junta Municipal del Distrito de Puente de Vallecas, 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 la Junta Municipal del Distrito de Puente de Vallecas, procede INFORMAR con arreglo a los siguientes:

**ANTECEDENTES**

I. En el ámbito objeto de consulta el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) 14.5 establecía la obligatoriedad de implantación de uso comercial en planta baja en las manzanas E 2.27/28/34/35 Y 38 del Ensanche Residencial "Madrid Sur" (API 13.10) frente al "Poblado Mínimo de Vallecas" en el distrito de Puente de Vallecas.

II. Así mismo, en el epígrafe 3.2.2/3.3.2.c del PERI-14.5 establecía que las áreas con bajo comercial obligatorio debían llevar soportal y que "cualquier otro uso no característico" en Planta Baja deberá ir dotado de soportales.

III. El 28 de octubre de 1991 se otorgó licencia de nueva planta para la parcela E2.38, en la cual se autorizaron 21 viviendas en planta baja.

IV. El 29 de octubre de 2004 por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Madrid se aprobó La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (MPG.13.307), esta modificación suprime el carácter obligatorio del uso comercial en planta baja en manzanas E2.27/28/34/35 y 38 del Ensanche Residencial "Madrid Sur" (API 13.10), sometiendo los locales al régimen común de usos compatibles del Ensanche Residencial E-2, que permite actividades industriales, terciarias y dotacionales en planta baja, así como su acondicionamiento como trasteros al servicio de las viviendas.

V. Por último, la MPG elimina en el Anexo I las observaciones que imponían soportal de protección vinculado al bajo comercial obligatorio en dichas manzanas.

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**1º.** Tras la Modificación Puntual MPG 13.307 los locales sitos en las manzanas E 2.27/28/34/35 Y 38 del Ensanche Residencial "Madrid Sur" (API 13.10), quedan sometidos al régimen general del Ensanche Residencial E-2, cuyo uso característico es el residencial, y que permite además usos compatibles (uso residencial + usos compatibles).

**2º.** La MPG.13.307 flexibiliza el régimen de usos compatibles que se pueden implantar en los locales en planta baja, suprimiendo la obligatoriedad exclusiva del uso comercial, ampliándolos al régimen de usos compatibles del Ensanche Residencial E2, que recoge la MPG de manera expresa, sin que se encuentre entre ellos, el uso residencial.

La mera remisión al régimen de usos compatibles no puede equipararse a una autorización tácita del uso residencial en planta baja, especialmente en ausencia de una previsión expresa que así lo establezca. A tal efecto, debe señalarse, como establece entre otras la Sentencia 833/1999, del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, de 23 Dic. 1999, Rec. 6243/1996, que **no es "aceptable la vigencia del principio general de que todo uso no expresamente prohibido ha de entenderse permitido"**. Antes, al contrario, como recuerda la Sentencia 699/2017 Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, de 5 Oct. 2017, Rec. 905/2016, con cita de la Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 1999, el principio general es el de que, con excepción de las licencias provisionales, **"sólo deben admitirse los usos permitidos por el planeamiento vigente"**

**3º.** La existencia de antecedentes administrativos en los que se hubiera otorgado licencia para uso residencial en planta baja no puede amparar ni legitimar nuevas actuaciones contrarias a la normativa vigente. Los actos administrativos que no se ajusten plenamente al planeamiento no generan precedente ni consolidan un criterio interpretativo vinculante, de conformidad con el principio de legalidad urbanística.

**4º.** En cuanto a la Servidumbre de uso público del soportal al implantar usos no característicos. El PERI establecía que en las áreas donde la planta baja debía ser comercial, los edificios debían incorporar soportal de protección, extendiendo la obligación a usos no característicos implantados en Planta Baja. Sin embargo, la MPG.13.307 elimina estas áreas obligatorias y suprime las determinaciones del Anexo I que imponían expresamente el soportal en las manzanas E2.27/34/38. En consecuencia, no resulta exigible en estas manzanas la servidumbre de uso público de soportal por la mera implantación de usos no característicos (industrial/terciario/dotacional). Todo ello sin perjuicio de la situación jurídica de soportales existentes, que se registrarán por sus títulos y licencias en vigor.

No obstante, si existiera un soportal ya ejecutado y abierto al uso público por título habilitante (licencia, planeamiento aprobado, etc), su modificación o supresión requeriría tramitar el procedimiento correspondiente (licencia, modificación de

planeamiento o del título jurídico), pero no por efecto de la MPG, sino por la situación jurídica del propio soportal.

**5º.** Por último, el Anexo II del PERI contiene documentación de carácter complementario (Análisis de Impacto), pero no forma parte de las Normas Urbanísticas, ni de los planos y por tanto carece de valor normativo. No obstante, tampoco puede incorporar prohibiciones urbanísticas vinculantes, como la supuesta prohibición de viviendas en planta baja para manzanas B1, B2 y B3.

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

- No resulta viable la implantación de uso residencial en los locales situados en planta baja del ámbito, al no encontrarse expresamente autorizado por la MPG, debiendo descartarse cualquier interpretación extensiva basada en antecedentes singulares o en licencias otorgadas al margen de la correcta aplicación de la normativa.
- La eliminación de las notas de Anexo I comporta la desaparición de la obligación específica de soportal en estas manzanas. No existe, por tanto, exigencia normativa de mantener una "servidumbre de uso público del soportal" por implantación de uso no característico. La eventual conservación o modificación del soportal dependerá de su situación jurídica individual (licencia, título o urbanización), no de la MPG.
- El Anexo II carece de valor normativo y no ha sido objeto de modificación por la MPG.13.307, que constituye una modificación para la mejora de la ordenación pormenorizada y que como anteriormente se ha establecido no puede legitimar actuaciones contrarias a la normativa vigente.