

Asunto propuesto: Interpretación del Art. 7.9.2.1 Acceso a viviendas colectivas

Servicio solicitante: Servicio Técnico de Urbanismo

Fecha: **Marzo 2026**

INTERPRETACIÓN DEL ART. 7.9.2.1 ACCESO A VIVIENDAS COLECTIVAS

Se ha observado que de manera generalizada se están promoviendo cambios de uso de locales a vivienda a través de declaraciones responsables, como así habilita el art. 155 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, al no producirse sobre el conjunto del edificio. Estos cambios comportan la apertura de huecos en las fachadas, o la sustitución de elementos propios de los locales comerciales, como cerramientos metálicos por puertas blindadas, o escaparates por ladrillo, produciéndose la entrada a los inmuebles desde la calle, dando también una imagen de descontrol de la estética de los edificios en el municipio.

A pesar de ello, como se dispone en la propia Ley 9/2001, de 17 de julio, y en el art. 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el interesado que presenta una declaración responsable, se compromete con ello a cumplir con la normativa de aplicación al supuesto de hecho concreto.

Es indubitado en la doctrina jurídica que al menos la parte normativa de los Planes Urbanísticos, como es el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, tiene un carácter reglamentario, en aplicación del criterio ordinalista, que lo diferencia del acto administrativo al innovar el ordenamiento jurídico a futuro siendo susceptible de una aplicación múltiple y prolongada en el tiempo -hasta que deje de estar en vigor- que no se agota en el propia actuación administrativa que lo aprueba, además de por someterse a formalidades concretas para su aprobación, que le dan el carácter de norma. Los Planes Urbanísticos no tienen el carácter de reglamentos ejecutivos que desarrollan prescripciones legales, sino que son reglamentos en los que el Ayuntamiento expresa una discrecionalidad de configuración -la más amplia- en la ordenación de los usos que se producen en el término municipal.

El art. 7.9.2.1 del PGOU, define el "Uso Global Vivienda", dividiéndose en unifamiliar y colectiva. La vivienda colectiva se define como "viviendas con acceso y servicios comunes, agrupadas horizontal o verticalmente, en general en una parcela de propiedad colectiva, en régimen de división horizontal".

En el caso de locales que se transformen a viviendas, el acceso no se está produciendo por la entrada común a los habitantes del edificio en el que se sitúa el inmueble al producirse los accesos desde la vía pública.

La correcta interpretación en relación con las declaraciones responsables que impliquen un cambio de uso destinado a vivienda es que deben considerar esta normativa, que implica la necesidad de proveer al inmueble convertido en su uso de una entrada al mismo a través de las zonas comunes del edificio

PROPUESTA DE ACUERDO

En las declaraciones responsables que impliquen un cambio de uso destinado a vivienda es necesario proveer al inmueble que ha transformado su uso de una entrada al mismo a través de las zonas comunes

del edificio. De no contemplarse en los proyectos, o no argumentar que se trata de un supuesto de cumplimiento imposible -en virtud de la máxima clásica jurídica que de antiguo consagrara la imposibilidad de reclamar el cumplimiento de obligaciones imposibles *ad impossibilia nemo tenetur*-, deberá considerarse que la actuación del interesado incumple la normativa y que, en consecuencia, carece de validez para lo pretendido.

Asimismo, en aquellos supuestos en los que se alegue la imposibilidad de disponer de acceso a través de las zonas comunes del edificio, y especialmente cuando se trate de actuaciones que afecten a varios locales como consecuencia de operaciones de segregación, división horizontal o cualquier otra modificación de las unidades existentes, deberá garantizarse, al menos, el mantenimiento de un acceso común desde el frente de fachada del local, de modo que la configuración resultante no genere accesos independientes que alteren la organización del inmueble o desvirtúen las condiciones de acceso exigibles.

De igual modo, cuando las actuaciones pretendidas en locales situados en planta baja supongan modificación de la fachada del edificio, tales como apertura o modificación de huecos, instalación de nuevos elementos, alteración de carpinterías, segregación o agrupación de locales, o cualquier otra intervención que afecte a la composición del frente de fachada, deberá aportarse junto con la solicitud de licencia o título habilitante correspondiente, un estudio de integración de fachada o memoria justificativa de integración estética.

Dicho documento deberá analizar y justificar la adecuación de la solución propuesta a la composición del edificio y a las características del frente urbano en el que se inserta, incluyendo, en su caso, documentación gráfica suficiente (fotografías del tramo de calle, alzados comparativos o esquemas compositivos) que permita valorar la correcta integración de la actuación en el conjunto de fachadas existentes y que responda inequívocamente al uso pretendido

Este estudio tendrá por objeto facilitar la valoración por los servicios técnicos municipales de la concordancia de la actuación con la configuración del edificio, el uso y con el entorno urbano, a fin de preservar la coherencia compositiva del frente de fachada.