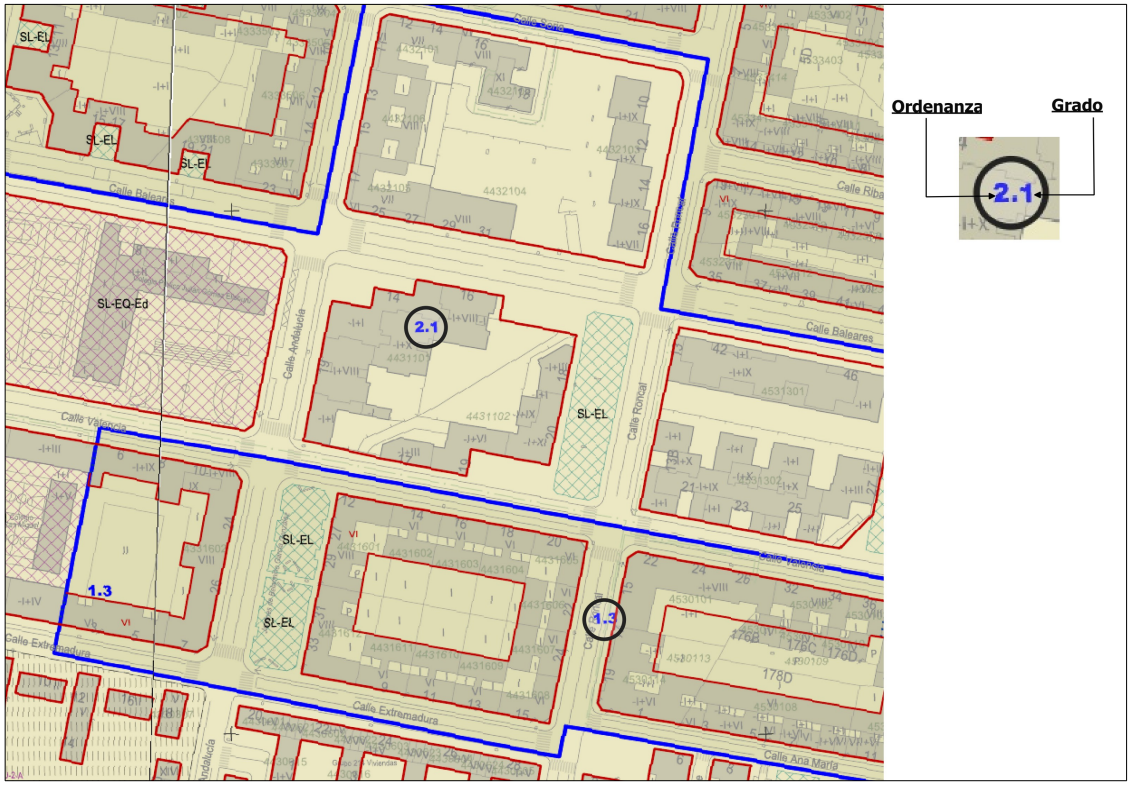
Adecuación a uso de vivienda

Ante la multitud de consultas recibidas en la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento sobre adecuación de locales, entresuelos u otros inmuebles para el uso de vivienda, se redacta este documento para facilitar a los interesados conocer si se cumplen las condiciones para el cambio de uso en aplicación de la normativa vigente.

En primer lugar identifique en que zona se encuentra el bien según el PGO.
Puede consultarlo en este **enlace**

EJEMPLO ORDENANZA

Las Ordenanzas de 1 a 5 son de uso residencial
Las Ordenanza de 6 a 8 son de uso productivo
Las Ordenanzas 9 y 10 son de uso dotacional



En el uso residencial hay dos categorías: vivienda colectiva y vivienda unifamiliar

Los locales, entresuelos u otros que se encuentran en un edificio de vivienda colectiva y quieren pasar a tener un uso residencial deberá presentar proyecto, suscrito por técnico competente y visado por colegio profesional, que cumpla la totalidad de la normativa que le es de aplicación para la obtención de la preceptiva licencia municipal.

- La vivienda cumplirá su acceso por las áreas comunitarias del edificio o formará, con otras viviendas de nueva creación, una vivienda colectiva con nuevo portal (art. 2.1.8 y 2.3.6 PGO)

- La vivienda con fachada a calle, espacio público o espacios comunitarios, tendrá el suelo a una altura mínima de 1,20m. Cuando la vivienda se destine a personas con discapacidad se permite, como excepción, la inobservancia de esa altura para facilitar el acceso. La inobservancia de la altura mínima es una excepción a la norma. El uso de la excepción no sustituye a lo ordinario. De aplicarse la excepción se aplicará a la totalidad de servicios vinculados a la vivienda, por ejemplo el aparcamiento.

- La fachada tendrá un diseño de ordenación racional con el resto de la fachada existente.
- Si crea un nuevo portal tendrá una embocadura significativa en la composición de la fachada, placa de identificación, iluminación, instalaciones, casilleros postales, intercomunicadores, cuarto de basura, ascensor (si fuera preciso) y otras dotaciones comunitarias.
- El diseño será de acuerdo al cumplimiento de la accesibilidad universal.
- Recuerde que la existencia de vivienda requiere la existencia de aparcamiento para vehículos (turismos). Si en la parcela no existe al menos el 50% del número de plazas de aparcamiento para vehículos exigibles (1 plaza por vivienda protegida y el resultado de aplicar n.º plazas=superficie construida sobre rasante/500 + n.º de viviendas libres) la media de las superficies útiles de las viviendas no será inferior a 50M2.
- Si está en un edificio de uso productivo sólo de oficinas podrá transformarse en vivienda paulatinamente desde la planta más alta hacia las inferiores, pues no se admite otro uso distinto sobre plantas destinadas a vivienda.

Tratándose de licencias urbanísticas, por tanto de una autorización de carácter real y de naturaleza reglada, en la que la Administración carece de libertad de acción para su concesión debiendo ceñirse estrictamente a la comprobación de la conformidad o disconformidad de la obra o actividad proyectada con las disposiciones normativas vigentes aplicables, por lo que necesariamente deben "otorgarse" o "denegarse", según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación urbanística aplicable.

La competencia municipal para el otorgamiento de la licencia de obras se circunscribe a los aspectos urbanísticos de la misma, es decir, la concordancia o desviación que las obras puedan entrañar respecto del planeamiento y normativa de aplicación vigente, y en modo alguno se extiende a los aspectos o extremos ajenos a dicha normativa. De ello se deriva una consecuencia clara que es que no corresponde a la administración municipal controlar a través de la licencia la titularidad del terreno o inmueble sobre el que se pretende realizar la obra. La licencia urbanística no es por tanto, el instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico – privadas, cuya definición, por otra parte, corresponde a los Tribunales Civiles, **de ahí la que se concedan siempre salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de terceros (artículo 313.3 del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias -ROTU-)**

El carácter reglado de las licencias deja de lado todo asomo de discrecionalidad, siendo un instrumento de control de las limitaciones que en principio pudieran existir en el ejercicio del derecho subjetivo del particular. Por tanto, la licencia de obras sirve para ejercer un control sobre la legalidad urbanística, limitándose únicamente la Administración a emitir un juicio técnico ante la solicitud, de manera que si el proyecto presentado es acorde al ordenamiento urbanístico, otorgará la licencia y en caso contrario la denegará.