



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MONTILLA  
( Córdoba )

## **INSTRUCCIÓN RELATIVA A LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE EN RELACIÓN CON EL CAMBIO DE USO DE LOCALES COMERCIALES A NUEVOS USOS RESIDENCIALES**

### **1.-OBJETO DE LA INSTRUCCIÓN**

Con la presente instrucción se pretende adoptar por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento un criterio común a la hora de realizar informes y atender las solicitudes, últimamente numerosas, de cambio de uso de local comercial a uso residencial.

### **2.- ANTECEDENTES**

En el momento actual, debido a los nuevos usos en la actividad comercial, con incremento de la venta por internet y otros usos de mensajería, ha habido un constante incremento de cierre de locales comerciales en el municipio. Ello ha propiciado una importante demanda de cambio de uso para la adaptación de locales cerrados y en desuso y su transformación en viviendas.

Siendo objetivo de este Ayuntamiento y así se recoge el art. 4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía ( LISTA), como principios generales de la ordenación urbanística, la optimización, la mejor utilización, la viabilidad y la sostenibilidad de los recursos existentes, que desde estos servicios técnicos se facilite, dentro de las exigencias de la normativa ,la transformación de estos locales sin uso en viviendas que atiendan la demanda existente de la misma, en general, así como, en particular, atender la necesidad de viviendas accesibles en planta baja donde están la mayoría de los locales, dando respuesta a una población cada día con mayores expectativas de vida que demanda viviendas con las mejores condiciones de accesibilidad.

Desde estos servicios se ha venido interpretando, y en base a ello se han informado licencias de cambio de uso favorables, que sería autorizable el cambio de uso en locales cuando en el momento de su ejecución no se hubiera utilizado la excepcionalidad de aumentar la ocupación máxima de la planta baja para destinarla al uso comercial que existía en la normativa vigente en el momento de la obtención de la licencia de obras para la construcción del edificio, 2ª Revisión de las NN. SS. de Planeamiento de Montilla, así como en la normativa vigente actual, PGOU de Montilla , de manera que dichos locales podrían haber sido viviendas en el momento de su construcción de acuerdo a su normativa de aplicación, no aumentando, por tanto, el aprovechamiento permitido en su día.

### **3.- INSTRUCCIÓN PROPUESTA .**

A los efectos de interpretar y ampliar dicha aplicación se propone adoptar el criterio expuesto para la interpretación del art. 11.1.11, 11.1.15, 11.1.19 y 11.1.21 de las NN.UU del PGOU de Montilla.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MONTILLA  
( Córdoba )**

Así mismo, en edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación, será compatible la implantación del uso residencial en locales de planta baja siempre que las viviendas o apartamentos se adecúen a las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa correspondiente y la regulación de dicho uso de las NN.UU. del Plan vigente y cumplir las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en las mismas.

Este cambio de uso será compatible sólo en el caso de que su implantación no suponga un aumento del aprovechamiento autorizado, en su día, para la totalidad del edificio y el incremento de viviendas resultante no supere el número máximo de viviendas establecido en las presentes normas que se concreta de la siguiente manera:

- A una vivienda por cada 75 m<sup>2</sup> de edificabilidad en el caso de Zonas de Ordenanza de Casco Histórico ZO-1 y de Extensión de Casco Histórico ZO-2, que se incrementará en una unidad de vivienda cuando el resto sea superior a 40 m<sup>2</sup>
- A una vivienda por cada 90 m<sup>2</sup> en el caso de Zona de Ordenanza Ensanche ZO-3, que se incrementará en una unidad de vivienda cuando el resto sea superior a 50 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, dada la imposibilidad o enorme dificultad para su cumplimiento, se eximirá de la necesidad de incrementar la dotación de aparcamientos que pudiera derivarse del cambio de uso autorizado.

#### **4.- CONCLUSIÓN**

Se propone adoptar el criterio de la presente instrucción para las distintas solicitudes de transformación de locales comerciales a uso residencial.