



SUPUESTO PRÁCTICO PRIMERO

Se solicita por una propietaria información sobre la viabilidad urbanística de la propuesta que se ilustra en la documentación adjunta.

Se plantean las siguientes consultas por la solicitante, debiendo responderse cada una de ellas justificadamente, con referencia a la normativa aplicable, en el informe municipal que se emita:

- 1) ¿El uso pretendido (alojamientos turísticos) es compatible con el uso pormenorizado de la parcela?
- 2) Para el uso de alojamientos turísticos ¿debe realizar algún trámite ambiental?
- 3) ¿Cuál sería el trámite a seguir en la tramitación de la obra ante el Ayuntamiento: Declaración Responsable de Obras y Usos (DROU) o licencia urbanística?
- 4) ¿Qué documentación técnica debe presentar en el Ayuntamiento para que se le pueda autorizar la ejecución de las obras?
- 5) Si le resultara necesario ¿podría reconsiderar el uso propuesto para destinar el apartamento a vivienda familiar y el estudio a alojamiento turístico?
- 6) ¿Qué aspectos incidentes en el cumplimiento de la normativa urbanística se pueden apreciar en el proyecto de adaptación de local para alojamientos turísticos?

Emita el informe solicitado.

Memoria

Estado actual:

Se trata de 1 local comercial en planta baja, que cuenta con una geometría bastante regular (ver planos), y que hace frente a una calle de acceso privada perpendicular a la calle Silió, por donde tiene su acceso.

El uso básico actual del local es el COMERCIAL, y se persigue con la presente documentación modificarlo para que su uso sea RESIDENCIAL, en concreto el de Alojamiento Turístico. La actividad a la que ha estado destinado el local a lo largo de los años es la de almacén y taller de Tapicería, con lo que se encuentra prácticamente en bruto.

El acceso al local se produce, con orientación noroeste, a través del soportal existente en la calle interior de uso público, perpendicular a la calle Silió, y cuenta con un frente de unos 9,00 m de longitud, limitando el resto de sus lados con los locales comerciales de la planta baja de las edificaciones colindantes.

El conjunto de la planta del local, es un rectángulo de unos 15,70 m de longitud, por una anchura que oscila entre los 5,70 m y los 6,35 m en la parte más ancha. En la actualidad se encuentra dividido en 2 espacios con accesos diferenciados, siendo pues la suma de 2 rectángulos; uno más grande, de 12,66 m de longitud por una anchura media de 5,80 m; y otro más pequeño, de 6,35 m de longitud por 3,05 m de anchura.

El rectángulo más pequeño, **local 1**, en el extremo suroeste de la planta, es un espacio diáfano de **18,70 m² útiles**, con una altura libre de **4,52 m**.

El rectángulo más grande está dividido en 3 espacios, el más grande y diáfano, **local 2**, cuenta con 9,82 m de longitud por una anchura media de 5,80 m, que suman una superficie útil de **56,40 m²**.

Este rectángulo se ha compartimentado en el lateral noreste, en una zona para administración y en un aseo; el **aseo** cuenta con **3,45 m² útiles**, mientras que la **oficina**, de 4,30 m de longitud por 2,65 m de anchura, cuenta con una superficie útil de **11,35 m²**.

En la zona del rectángulo más grande la altura libre también es de **4,52 m**.

El conjunto del LOCAL COMERCIAL cuenta con una **superficie útil total de 89,90 m²**, y una **superficie construida total de 100,00 m²**, que coincide con la superficie documentada en la referencia catastral **7425003UM5172E0129MS**.

SUPERFICIES: Estado actual

LOCAL COMERCIAL.

PLANTA BAJA.

DEPENDENCIA	SUPERFICIE ÚTIL
1. Local 1	18,70 m ²
2. Local 2	56,40 m ²
3. Oficina	11,35 m ²
4. Aseo	3,45 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL LOCAL	89,90 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA LOCAL	100,00 m²

Local adaptado:

Para adaptar el local comercial descrito al USO RESIDENCIAL, Alojamiento Turístico, se van a redistribuir los espacios, según el esquema tipológico propuesto por la propiedad, teniendo en consideración las exigencias del PGOU de Valladolid de 2020, y la normativa sectorial de la Junta de Castilla y León sobre establecimientos de alojamiento en la modalidad de Alojamientos Turísticos.

La planta del local existente, se va a dividir en 1 APARTAMENTO y en 1 ESTUDIO.

El apartamento, que va a ocupar casi todo el espacio del rectángulo grande, contará con una zona de estar comedor con cocina, un dormitorio y 2 baños.

El resto del espacio se va a ocupar por un acceso común, un almacén y un estudio, que va a contar con una zona de estar a la que se incorpora la cocina y el dormitorio, con un aseo.

Debido a la necesidad de espacio, dada la altura del local, se va a dotar a ambos inmuebles de sendos altillos para almacenamiento.

Una vez demolidas las tabiquerías, el cerramiento de fachada, y la instalación eléctrica existente, se va a redistribuir la planta del local, para generar los espacios necesarios para el programa buscado de alojamiento turístico.

Una puerta de acceso común da paso a un **recibidor** de 2,00 m de longitud por 1,50 m de anchura, que va a contar con una superficie útil de **3,00 m²**. Desde este recibidor se accede a los 2 alojamientos y a un almacén.

El espacio del **almacén** resulta de prolongar la anchura del recibidor hasta el fondo del local. Contará con 1,50 m de anchura por 3,40 m de longitud, sumando una superficie útil de **5,10 m²**.

El **ESTUDIO** va a ocupar la parte derecha de la planta, con 4,52 m de anchura por un fondo que va a variar entre 5,60 m y 6,10 m. Salvo el baño, se va a tratar de un solo espacio, que va a contener los usos de estar-comedor, con cocina y un dormitorio.

El **estar comedor dormitorio** contará **15,10 m²** útiles, ocupando la mayor parte de la planta del estudio, que en su fondo estará ocupada por la cocina y por el baño. La superficie mínima exigible es de 14,00 m².

La **cocina** se situará bajo el altillo, y contará con una superficie útil de **6,70 m²**, siendo la mínima exigida, de 4,00 m².

Y el **baño**, también bajo el altillo, va a contar con 1,50 m de anchura por 2,65 m de longitud, que suman una superficie útil de **4,00 m²**. La superficie mínima exigida es de 3,00 m².

El espacio del **ESTUDIO** suma una **superficie útil** total de **25,80 m²**, siendo la superficie útil mínima exigida para un estudio de 25,00 m².

Aprovechando la altura del local, el estudio, va a aprovechar el espacio de un altillo para el almacenamiento. Este **altillo** va a contar con **11,30 m²** útiles.

El **APARTAMENTO** ocupa la parte izquierda de la planta, que es la zona más amplia, contando con 5,60 m de anchura por una longitud de 9,30 m.

El **estar comedor dormitorio** contará **23,05 m²** útiles, ocupando la mayor parte de la planta del apartamento. Debido a que la superficie total del apartamento es superior a 40,00 m², la superficie mínima exigible a esta estancia es de 14,00 m².

Como en el caso anterior, aunque la **cocina** forma parte del mismo espacio que el estar comedor dormitorio, cuenta con una superficie útil propia de **7,00 m2**, que es la mínima exigida.

La superficie mínima exigible para el baño de un apartamento es de 3,50 m2, pero se prevé la instalación de 2 **baños** de **4,50 m2** y **4,45 m2** respectivamente.

Y por último, se incluye el espacio de un **dormitorio** vinculado a la fachada, para su ventilación e iluminación, que va a contar con **11,00 m2** de superficie útil.

El espacio del **APARTAMENTO** sumará una **superficie útil** total de **50,00 m2**, siendo la superficie útil mínima exigida para un apartamento, según la suma de estancias mínimas de 29,50 m2.

El apartamento, contará también con el espacio de un altillo para el almacenamiento. En este caso el **altillo** va a contar con **16,15 m2** útiles.

El local adaptado al nuevo USO RESIDENCIAL, alojamiento turístico, sumará una **superficie útil** total de **83,90 m2**, y una **superficie construida** total de **100,00 m2**, que coincide con la superficie documentada en la referencia catastral.

Además contará con 2 **altillos** para el uso de almacenamiento, que suman una superficie útil de **27,45 m2**.

SUPERFICIES: Estado reformado

ALOJAMIENTO TURÍSTICO: 1 APARTAMENTO + 1 ESTUDIO

ZONAS COMUNES.

DEPENDENCIA	SUPERFICIE ÚTIL
1. Recibidor	3,00 m ²
2. Almacén	5,10 m ²

ESTUDIO.

DEPENDENCIA	SUPERFICIE ÚTIL
1. Estar comedor dormitorio	15,10 m ²
2. Cocina	6,70 m ²
3. Baño	4,00 m ²
SUPERFICIE ÚTIL ESTUDIO	25,80 m²
4. Altillo estudio	11,30 m ²

APARTAMENTO.

DEPENDENCIA	SUPERFICIE ÚTIL
1. Estar comedor dormitorio	23,05 m ²
2. Cocina	7,00 m ²
3. Baño	4,50 m ²
4. Baño	4,45 m ²
5. Dormitorio	11,00 m ²
SUPERFICIE ÚTIL APARTAMENTO	50,00 m²
6. Altillo apartamentos	16,15 m ²

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	83,90 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	100,00 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ALTILLOS	27,45 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ALTILLOS	27,45 m²

This is a detailed street map of a neighborhood in Mexico City, likely in the Centro Histórico area. The map shows a grid of streets and lots. Key streets include Calle Hidalgo at the top, Calle Maravillas running diagonally across the middle, and Calle Centro at the bottom. A specific lot, labeled 03, is highlighted with a thick black border. This lot is situated between Calle Maravillas and Calle Centro, and is adjacent to lot 04. The map also shows various other lots, some of which are numbered (e.g., 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100). The map also shows various building footprints, some of which are labeled with numbers (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100). The map also shows various street names and lot numbers, such as 11-13, 14250, and 14251.

HIGNIO

FILE

CALL E

4/2/20

centro

MARAVILLAS

11

10

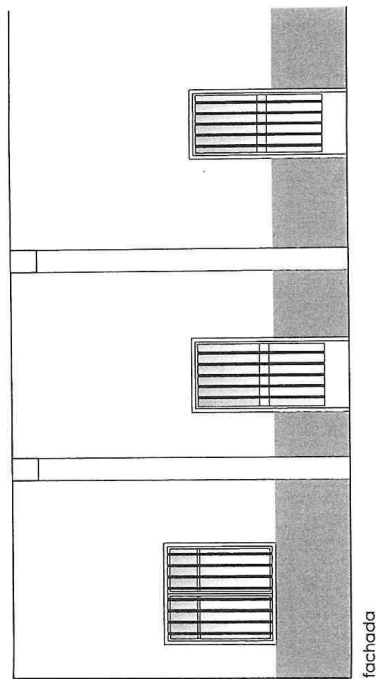
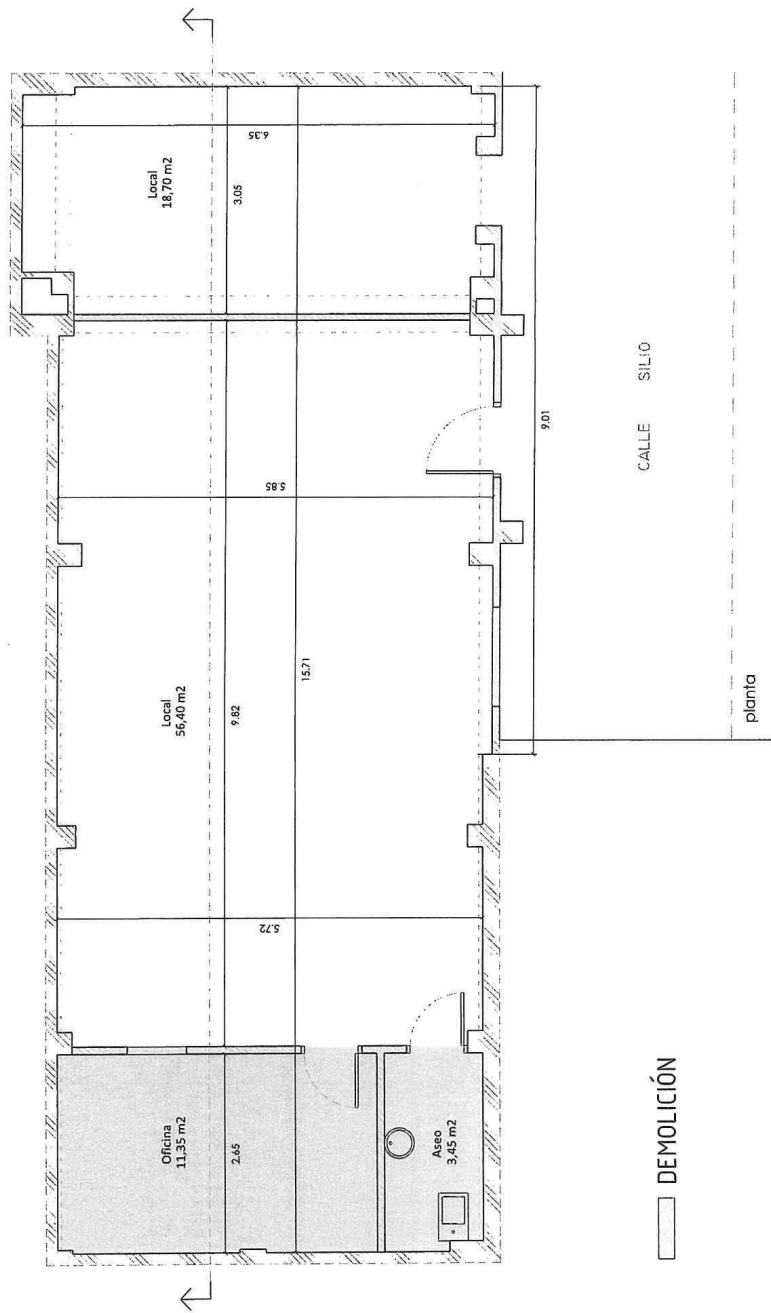
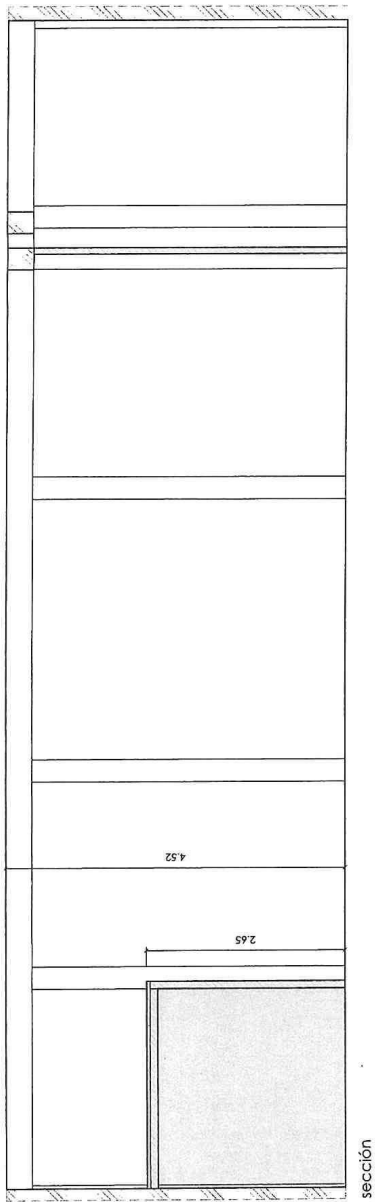
57

80

20

1

1



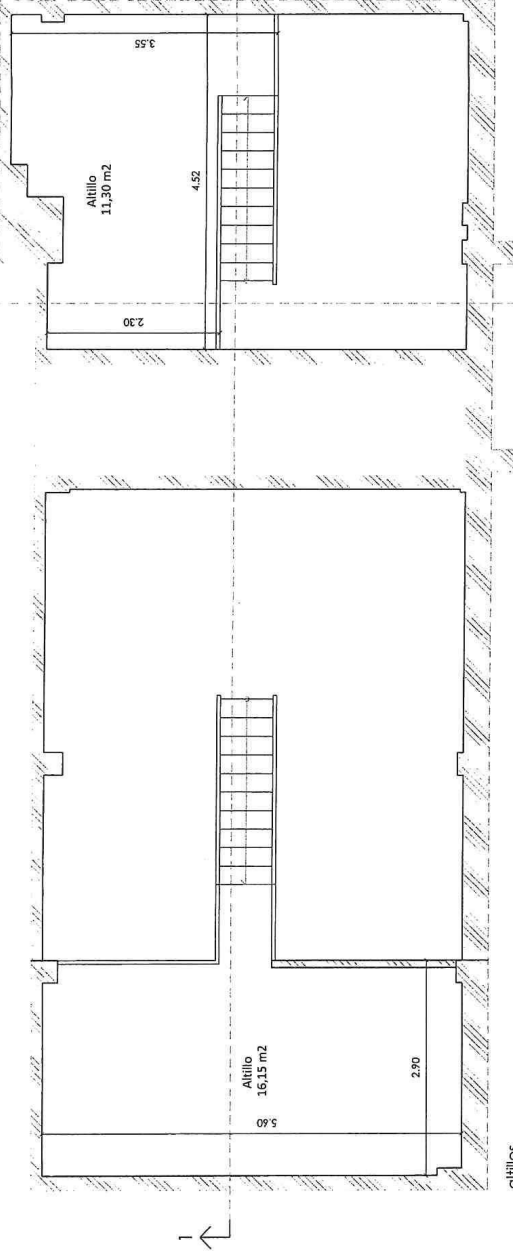
SUPERFICIE ÚTIL LOCAL = 89.90 m²
 SUPERFICIE CONSTRUIDA LOCAL = 100.00 m²



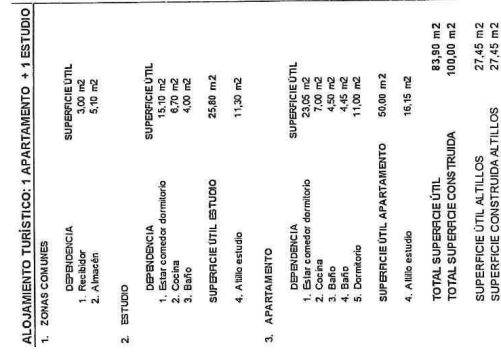
02 ESTADO ACTUAL

P. BÁSICO Y EJECUCIÓN DE ADAPTACIÓN DE LOCAL PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS C/ MARAVILLAS, Nº 3 AJO, LOCAL 4, 47005. VALLADOLID

estructura altílo apartamento



altillos



planta baja



01. Perfil de acero UPN-280;
02. Perfil de acero IPN-140;
03. Tornillo de alta resistencia;
04. 3 cm Tablero de madera e
05. Mortero de agarre
06. Pavimento

Detalle forjado altillos

detalle fachada E 1:20

