



ACTA

DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DEL REAL SITIO DE SAN FERNANDO DE HENARES EL DÍA TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO

SRES. ASISTENTES:

ALCALDE-PRESIDENTE:

D. Francisco Javier Corpa Rubio

TENIENTES DE ALCALDE:

Dª María Guadalupe Piñas García

D. Mariano Sánchez Menéndez

Dª Carolina Gómez García

D. Santos Rozalén Rodrigo

CONCEJALES:

Dª Leticia Martín García

D. Pablo Sanz Álvarez

Dª Silvia Buabent Vallejo

D. Sebastián Gómez Fernández

Dª María Eugenia Cabrera Toribio

Dª Antonia Muñoz Robles

D. Miguel Ángel García Capa

D. Cristian Galán Amaro

Dª María Silvia García Rojo

D. Álvaro García Díaz

Dª María del Rosario Rabadán Pérez

D. Daniel Vicente Barroso

Dª Ana Isabel Luque Morales

Dª Donata Galán Vivar

D. Jesús Fernández Serrano

AUSENTES:

Dª Cristina Cepeda Serna

INTERVENTOR ACCIDENTAL:

D. Juan Antonio Martín Jiménez

SECRETARIA ACCIDENTAL:

Dª Carmen Marhuenda Clúa

En el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, siendo las catorce horas y dos minutos del día treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro, se reúnen las personas expresadas al margen, todas ellas miembros del Pleno del Ayuntamiento, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Francisco Javier Corpa Rubio, al objeto de celebrar sesión extraordinaria del Pleno, previamente convocada al efecto, que tiene lugar en primera convocatoria.

Excusa su ausencia Dª. Cristina Cepeda por motivos de salud.

Se guarda un minuto de silencio por los sucesos ocurridos en las Comunidades de Valencia y Castilla la Mancha, como consecuencia de la DANA.

A continuación se procede a tratar el único punto del orden del día.

I.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA, RESPECTO AL RÉGIMEN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO EN LOS SUELOS CALIFICADOS CON USO TERCIARIO PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO DE HENARES, DEFINIENDO LOS ÁMBITOS TERRITORIALES PARA SU IMPLANTACIÓN.



Se pasa a debatir el asunto de referencia de conformidad con el dictamen emitido por la Comisión informativa de Derechos a la Ciudadanía y Desarrollo Urbano Sostenible, cuyo tenor literal es el siguiente:

“DE: COMISIÓN INFORMATIVA DE DERECHOS A LA CIUDADANÍA Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
(Sesión extraordinaria de 28 de octubre de 2024)

A: PLENO DE LA CORPORACIÓN

ASUNTO: DICTAMEN PARA LA APROBACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA, RESPECTO AL RÉGIMEN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO EN LOS SUELOS CALIFICADOS CON USO TERCIARIO PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO DE HENARES, DEFINIENDO LOS ÁMBITOS TERRITORIALES PARA SU IMPLANTACIÓN.

Se da cuenta del expediente de referencia según la documentación que obra en el mismo, cuya propuesta es la siguiente:

“EXPEDIENTE: 2024URBA000598 (X2024016930)

ASUNTO: APLICACIÓN LEY 3/2024 DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

PROMOTOR: CONCEJALÍA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO SOSTENIBLE

FECHA INFORME TÉCNICO: 23/10/2024 FECHA INFORME JURÍDICO: 23/10/2024

PROPUESTA A LA COMISIÓN INFORMATIVA

Con fecha 3 de Julio de 2024 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, con la que la Comunidad de Madrid busca facilitar el ejercicio del derecho constitucional de acceso a la vivienda, promoviendo condiciones urbanísticas para regular el suelo afectado, con lo que los operadores públicos y privados puedan promover viviendas de protección pública.

En la citada Ley, compuesta por dos artículos, se pretenden flexibilizar los procedimientos administrativos para la implantación de vivienda de protección pública en suelos destinados a redes supramunicipales y permitir la implantación de este tipo de vivienda en suelo calificado con uso terciario de oficinas.

En el caso de San Fernando de Henares podría suponer la implantación de usos residenciales en parcelas localizadas en suelos urbanos consolidados y no consolidados con uso característico industrial, que carecen de las dotaciones y servicios urbanos mínimos para el desarrollo de la vida urbana, tales como servicios educativos, sanitarios o deportivos. Esta carencia de servicios se ve incrementada por una carencia de suelos destinados a zonas verdes en gran parte del suelo urbano desarrollado con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente.



Por su parte, el modelo territorial planteado el análisis bajo el prisma del modelo territorial del PGOU de San Fernando de Henares, que se apoya en un fuerte desarrollo del suelo industrial periférico y en la consolidación de un centro urbano residencial asociado a sus valores históricos, apostando por un fuerte desarrollo industrial en el municipio. Sin embargo, el carácter expansivo de la urbanización del municipio se ha visto limitada por la existencia de unos valores naturales de gran peso en el municipio y su población, con una cantidad de suelo protegido que asciende a casi el 70% del suelo del municipio.

En función de esta distribución de las zonas de ordenanzas, debe atenderse a que los suelos urbanizables (en ejecución o programados) están destinados a completar el modelo industrial del término municipal previsto en el PGOUSFH, por lo que carecen de los servicios necesarios para alojar los usos residenciales en unas condiciones de calidad suficientes para la ciudadanía de San Fernando de Henares.

Sobre la base de lo expuesto y a la vista de todo lo anterior, se formula los siguientes;

CONCLUSIONES: Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo, apartado 7 de la Ley 3/2024 de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida y en base a los distintos informes emitidos, se propone al Pleno:

ACUERDOS

PRIMERO. Tomar en consideración la aplicación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, resaltando que su aplicabilidad en el término municipal de San Fernando de Henares podría suponer una desviación sobre el Modelo Territorial establecido en el Plan General de Ordenación urbana.

SEGUNDO. En función de las zonas de ordenanzas contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, establecer como zonas de aplicación de la citada ley a las siguientes:

- ZU-R1.- Residencial multifamiliar en recinto histórico.
- ZU-R2.- Residencial multifamiliar en manzana cerrada.
- ZU-R3.- Residencial multifamiliar en manzana cerrada con patio edificado.
- ZU-R4.- Residencial multifamiliar en áreas consolidadas.
- ZU-R5.- Residencial unifamiliar.
- ZU-R6.- Residencial multifamiliar en zonas de remodelación con realojo.
- ZU-R7.- Zonas de transformación de uso industrial a residencial.
- ZUI-1.- Industrial en casco.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se remite a los efectos oportunos, en San Fernando de Henares, a fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Santos Rozalén Rodrigo
Concejal de Planificación y Desarrollo Sostenible”



Sometida a votación la propuesta, se obtiene el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR 4 PSOE
VOTOS EN CONTRA 0
ABSTENCIONES 3 (2 PP, 1 GM)

A la vista del resultado obtenido en la votación, se acuerda la emisión de **DICTAMEN FAVORABLE** a la propuesta presentada, y su envío **AL PLENO DE LA CORPORACIÓN**, para su aprobación, si procede.

En San Fernando de Henares

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
Francisco Javier Corpa Rubio"

Antes de ceder la palabra a D. Santos Rozalén, el Sr. Alcalde indica que el asunto ha sido dictaminado por la Comisión informativa. El Concejál responsable de Urbanismo explica que la Comunidad de Madrid dictó una Ley el pasado mes de julio, para que en un plazo los ayuntamientos que lo considerasen se pronunciaran por su aplicación en su territorio, de forma que en suelo industrial terciario se podría construir vivienda protegida para alquiler. Manifiesta que se trata de una norma pensada para el municipio de Madrid, que resuelva la situación irregular de construcciones tipo loft en suelo industrial, sin necesidad de hacer ningún plan especial. Respecto a San Fernando de Henares, explica que no sería factible en el polígono industrial, dada su lejanía del casco urbano, separado por el río y el parque regional, donde es difícil que pueda haber servicios; por lo que se propone que se aplique la ley mencionada en un sector pequeño, próximo a Coslada, pegado a la circunvalación. Allí podrían construirse en torno a 130 viviendas protegidas para arrendamiento, en la medida que cada propietario estuviera interesado, pero sin la necesidad de que sea de forma conjunta.

Por el Grupo Mixto D^a. Isabel Luque, después de aclarar sus dudas respecto a una determinada zona residencial en el plano facilitado por el Concejál, expone la posición de ella y su compañera de Más Madrid San Fernando, anunciando su abstención, ya que, además de la urgencia de la aprobación, entiende que se va a fraccionar el territorio, dado el distinto alcance de la ley según el municipio; señalando además la problemática de los locales que cambian su uso a vivienda y la necesidad de regularlo.

Por su parte, el portavoz popular, D. Miguel Ángel García, agradece la iniciativa del gobierno de la Comunidad de Madrid, entendiendo que va a ser positiva, como ha manifestado el Sr. Rozalén, para impulsar el acceso a la vivienda. Por otro lado, anuncia la abstención de los miembros de su grupo, por tratarse la propuesta de una decisión unilateral del equipo de gobierno.



El Sr. Rozalén responde a las intervenciones anteriores. Al portavoz popular le indica que en ningún caso ha afirmado que la ley sea buena, pero sí que puede ser útil para la localidad. Insiste en que se trata de una norma pensada para Madrid, para poder legalizar lofts contruidos de forma irregular; y que en nuestro caso y en el de otros municipios servirá de poco, y que no va a solucionar el problema de la vivienda.

A la Concejala del Grupo Mixto, respecto de la urgencia, le indica que ha sido consecuencia de un error de interpretación en el cómputo de los plazos, entre su publicación en el BOCM y BOE; y que si no se hubiera traído antes. En cuanto a la problemática de los locales, explica que el PGOU es muy restrictivo, y que tienen planteado el traer una modificación puntual del mismo, aprovechando las consecuencias de la línea de Metro, donde se decidirá qué zonas son las prioritarias para el fomento del comercio local; y en el resto facilitando los trámites para la transformación en viviendas.

Apunta el Sr. Alcalde que se va a hacer el próximo año esa modificación puntual, y que se informará a toda la Corporación de las novedades en cuanto a vivienda, que supondrá una nueva promoción pública.

A continuación es sometida a votación la propuesta, en base al dictamen de referencia, resultando aprobada por **MAYORÍA ABSOLUTA**, con el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR:	11 PSOE
VOTOS EN CONTRA:	0
ABSTENCIONES:	9 (6 PP, 3 GM)

CIERRE DEL ACTA. Y, no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde declara el levantamiento de la sesión, siendo las catorce horas y veintitrés minutos del día señalado al comienzo, de todo lo cual yo, la Secretaria Accidental, doy fe.