



DOÑA CARMEN MARHUENDA CLÚA, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DEL REAL SITIO DE SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día veintiuno de julio del dos mil veintiséis, se adoptó acuerdo 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 16 de julio de 2026)**

A: PLENO DE LA CORPORACIÓN

ASUNTO: DICTAMEN PARA LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA SOBRE EL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE A LA TRANSFORMACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES A USO RESIDENCIAL, Y DELIMITACIÓN DE EJES VIALES COMERCIALES EXCLUIDOS PARA LA PRESERVACIÓN DEL TEJIDO DE PROXIMIDAD.

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

“PROPUESTA AL PLENO MUNICIPAL

ÓRGANO: Concejal de Planificación y Desarrollo Sostenible (Industria, Urbanismo y Vivienda)
ASUNTO: Criterio de interpretación urbanística aplicable a la transformación de locales comerciales en planta baja de edificios multifamiliares a uso residencial, y delimitación de ejes viales comerciales excluidos para la preservación del tejido de proximidad.
EXPEDIENTE: URBA2026000238 - X2026012193

I. ANTECEDENTES E INICIATIVA TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR

La presente propuesta se eleva a esta Comisión Informativa tras haberse tomado conocimiento, evaluado y coordinado técnicamente de forma conjunta los siguientes informes sectoriales:

- 1. El Informe Técnico emitido por los Servicios Técnicos del Área de Urbanismo** (suscrito por la Jefa de Sección de la Oficina Técnica, con fecha 17 de junio de 2026), el cual analiza la viabilidad urbanística, el impacto de la densidad poblacional y el encaje de la medida en el planeamiento general vigente.
- 2. El Informe de motivación emitido por el Área de Comercio**, que evalúa las necesidades socioeconómicas del municipio, el estado del comercio local de proximidad y la necesidad de proteger los principales ejes vertebradores de la actividad terciaria.

Es a partir de las conclusiones coincidentes y complementarias de ambos informes de los servicios municipales de donde emana la necesidad de fijar un criterio unificado, que concilie la optimización de



recursos residenciales con la salvaguarda de la vida económica de los barrios de San Fernando de Henares.

II. MOTIVACIÓN URBANÍSTICA Y REVISIÓN DE CRITERIOS

Como se constata en el análisis técnico de Urbanismo, la actual demanda habitacional en el municipio aconseja la movilización del patrimonio construido en suelo urbano consolidado. Sin embargo, la aplicación literal e histórica de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) venía imponiendo restricciones severas a la conversión de locales comerciales a vivienda.

A propuesta de la Oficina Técnica, y al objeto de dotar de seguridad jurídica al procedimiento, se plantea la necesidad de corregir y unificar el criterio interpretativo en las Ordenanzas Residenciales (con especial afección a la Norma Zonal ZU-R4), removiendo dos obstáculos detectados:

- La obligatoriedad de que el acceso a la nueva vivienda se realice necesariamente a través de los elementos comunes del edificio.
- El cumplimiento estricto y numérico del límite máximo de viviendas asignado por manzana, sin ponderar la capacidad real del suelo.

III. FUNDAMENTOS URBANÍSTICOS ASUMIDOS POR LA OFICINA TÉCNICA

Haciendo suyos los precedentes e informes del Director del equipo redactor del PGOU, D. Carlos Sánchez-Casas Padilla (de fechas marzo de 2005 y mayo de 2019), los Servicios Técnicos de Urbanismo establecen tres certezas jurídicas que fundamentan el cambio de criterio:

1. **Inexistencia de alteración del Uso Característico:** El artículo IV.45.2 del PGOU vincula el uso característico al uso predominante para fijar el Aprovechamiento tipo. El equipo redactor aclara que el PGOU asimila los usos compatibles en planta baja como complementarios equivalentes al uso predominante. Por tanto, la conversión a residencial no altera dicho cómputo superficial ni el equilibrio de beneficios y cargas.
2. **Viabilidad técnica del Acceso Directo desde Viario Público:** El Artículo X.9.3.1 alude al acceso común como característica general de los edificios multifamiliares. No obstante, los servicios técnicos dictaminan que la preexistencia de locales con acceso independiente desde el exterior no desvirtúa la tipología del inmueble (sea en manzana cerrada o en bloque abierto). Se determina que el acceso desde zonas comunes no es vinculante, impidiéndose únicamente que esto sirva para realizar divisiones horizontales tumbadas fraudulentas.
3. **Carácter Orientativo de la Densidad por Manzana en ZU-R4:** La limitación numérica por manzana fue una imposición territorial de COPLACO de 1981 para frenar el crecimiento global del municipio. Bajo el marco de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, el parámetro esencial y rector del aprovechamiento son los metros cuadrados de techo construidos, no el número físico de unidades. Así, siempre que no se incremente la edificabilidad máxima del sólido capaz, el límite de viviendas del anexo de la ZU-R4 debe interpretarse como de carácter orientativo.

IV. EVALUACIÓN TÉCNICA DEL IMPACTO DE DENSIDAD POBLACIONAL

Para blindar la estabilidad del modelo urbano frente a la no aplicación de la limitación estricta de viviendas, los Servicios Técnicos de Urbanismo han aportado un estudio cuantitativo sobre un escenario teórico global:

- **Premisa técnica de partida:** Se estima físicamente viable la reconversión de únicamente el 50% de la superficie total de la planta baja en el global del ámbito ZU-R4, debido a restricciones insalvables de habitabilidad (fondos de local, iluminación, ventilación) y la natural coexistencia con comercios activos.



- Ajuste constructivo:** Reducción del 20% para zonas comunes/instalaciones sobre módulos tipo de vivienda de 50 m² útiles.
- Ocupación demográfica ponderada:** Coeficiente de 3 habitantes para las viviendas familiares iniciales frente a 1,2 habitantes para las viviendas de menor tamaño resultantes en planta baja.

Datos consolidados del estudio técnico (Ámbito ZU-R4):

	Nº viviendas inicial	Nuevas Viv. (≥50m ² ú)	Nº Final Viv.	% Aumento Viv.	Hab. Iniciales	Hab. Finales	% Aumento Hab.
Parcelas sin reparto	3.866	635	4.501	16,40 %	11.598	12.242	5,60 %
Parcelas con reparto	5.614	917	6.531	16,30 %	16.842	17.942	6,50 €
AUMENTO DENSIDAD HABITANTES ZU-R4	9.480	1.552	11.032	16,35 %	28.440	30.184	6,05 %

Los Servicios Técnicos concluyen que, a pesar de un incremento potencial del 16,35% en el número de unidades físicas de vivienda, la carga real sobre la población es de un **asumible 6,05%**. Las infraestructuras existentes y el equilibrio dotacional previsto en el planeamiento están plenamente capacitados para absorber este porcentaje.

V. LIMITACIÓN POR MOTIVOS SECTORIALES: DELIMITACIÓN DE EJES PROTEGIDOS

Habiéndose acreditado la suficiencia técnica por parte de Urbanismo, cobra relevancia el condicionante e informe del Área de Comercio, el cual advierte del severo impacto que tendría la aplicación indiscriminada de este criterio en los principales ejes de centralidad de San Fernando de Henares.

La pérdida del plano comercial continuo en zonas con alta densidad de locales comerciales activos fracturaría la "inercia de consumo", desincentivaría la implantación de nuevos negocios y generaría un fenómeno de desertificación y degradación del espacio peatonal público.

Por consiguiente, y en estricta coherencia con las salvedades advertidas en los informes técnicos de ambos departamentos, se propone excluir del ámbito de aplicación de la presente interpretación, aquellos locales que presenten fachada o acceso a las calles integradas en los ejes de especial protección del comercio de proximidad:

- Avenida Montserrat
- Calle de Gonzalo de Córdoba
- Calle Libertad
- Avenida de Madrid.
- Calle de José Alix.
- Calle del Comercio.
- Plaza de Fernando VI.
- Calle Ventura de Argumosa.
- Avenida de la Constitución.
- Plaza de Paños.

DOCUMENTO Documento en blanco	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA URBA2026000238
Código Seguro de Verificación: 57398497-fc16-4a51-a7af-b30ef6f7ed6b Origen: Administración Identificador documento: ES_L01281300_2026_1799543 Fecha de impresión: 10/09/2026 14:16:26 Página 4 de 5	FIRMAS 1.- MARHUENDA CLUA CARMEN - - 21/07/2026 12:37:10 - Cargo: SECRETARIA ACCIDENTAL 2.- FRANCISCO JAVIER CORPA (R: P2813000C) - 21/07/2026 14:46:55 - Cargo: ALCALDE-PRESIDENTE	



- Plaza de España.
- Carretera de Mejorada.
- Avenida Enrique Tierno Galván.
- Plaza de Ondarreta.
- Avenida de Zarauz.
- Avenida de Algorta.
- Calle Nazario Calonge (en su tramo desde Rafael Sánchez Ferlosio - Gustavo Adolfo Bécquer)
- Calle Rafael Sánchez Ferlosio (en su tramo desde Calle Nazario Calonge – Calle Mateo Barrando)
- Calle Coslada

VI. PROPUESTA DE ACUERDO

Por todo lo expuesto, y de conformidad con los informes emitidos por los Servicios Técnicos de Urbanismo y Comercio de este Ayuntamiento, se eleva al Pleno Municipal, previo dictamen de la correspondiente Comisión Informativa, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- APROBAR el criterio interpretativo unificado por el cual se dictamina que los expedientes de cambio de uso de local a vivienda en planta baja en las Ordenanzas Residenciales del municipio no suponen modificación del uso característico, admiten el acceso directo e independiente desde la vía pública, y asumen que los límites de viviendas por manzana establecidos en la Ordenanza ZU-R4 tienen carácter meramente orientativo frente al parámetro vinculante del Aprovechamiento Urbanístico en metros cuadrados de techo.

SEGUNDO.- CONDICIONAR la viabilidad urbanística de los citados cambios de uso al estricto cumplimiento individualizado del resto de la normativa técnica y urbanística de aplicación.

TERCERO.- EXCLUIR de la aplicación de esta flexibilización interpretativa a los locales ubicados en las vías públicas reseñadas en el Apartado V de esta propuesta, declarándolas "Ejes Comerciales Protegidos de Proximidad" al objeto de salvaguardar el tejido socioeconómico y de servicios del municipio.

En San Fernando de Henares, a fecha de firma electrónica.
D. Santos Rozalén Rodrigo
Concejal de Planificación y Desarrollo Sostenible (Industria, Urbanismo y Vivienda)”

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

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

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
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN
Fdo.: María Eugenia Cabrera Toribio”

DOCUMENTO Documento en blanco	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA URBA2026000238
Código Seguro de Verificación: 57398497-fc16-4a51-a7af-b30ef6f7ed6b Origen: Administración Identificador documento: ES_L01281300_2026_1799543 Fecha de impresión: 10/09/2026 14:16:26 Página 5 de 5	FIRMAS 1.- MARHUENDA CLUA CARMEN - - 21/07/2026 12:37:10 - Cargo: SECRETARIA ACCIDENTAL 2.- FRANCISCO JAVIER CORPA (R: P2813000C) - 21/07/2026 14:46:55 - Cargo: ALCALDE-PRESIDENTE	



Sometido a votación el dictamen de referencia resultó aprobado por **MAYORÍA ABSOLUTA**, con el siguiente resultado:

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

Y para que así conste, expido la presente con la advertencia a que se refiere el Art.206 del Reglamento de Organización de las Corporaciones Locales, aprobado por R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, con el visto bueno del Sr. Alcalde, D. Francisco Javier Corpa Rubio, en San Fernando de Henares.