



Ayuntamiento de Guadalajara

ELENA MARTINEZ RUIZ (1 de 1)
Secretaría General de Pleno
Fecha: 28/08/2026
HASH: 57874f1e8c6f6c9d597cb08791d5ef7



COLEGIO OFICIAL APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE LA EDIFICACIÓN
C/ Capitán Arenas, 8
19003 GUADALAJARA

Cúmpleme comunicarle que el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de agosto de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

“9.- EXPEDIENTE 5004/2026. RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL Y APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA TRANSFORMACIÓN DE LOCALES COMERCIALES PARA USO DE VIVIENDA.

El Concejal Delegado de Urbanismo, el Sr. Esteban, da cuenta del expediente tramitado para modificación de la Ordenanza reguladora de la transformación de locales comerciales para uso de vivienda, así como de las alegaciones presentadas, durante el periodo de exposición pública abierto tras la adopción del acuerdo plenario de 29 de mayo de 2026.

Previas las intervenciones de los Portavoces de los Grupos Municipales en los términos concretos que constan en la grabación digitalizada y firmada electrónicamente con Código de Integridad que se referencia al inicio de la presente acta.

De conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos en sesión celebrada el día 25 de agosto de 2026, la Corporación, por 14 votos a favor de los representantes de los Grupos Municipales PP y Vox y Aike; 10 abstenciones de los representantes del Grupo Municipal del PSOE y ningún voto en contra; acuerda:

Primero.- Derogar expresamente la adición al artículo 63 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana elevada a definitiva por Decreto de 18 de mayo de 2004, tras aprobarse inicialmente por el Pleno el 11 de febrero de 2004. En concreto, el apartado “adaptación de locales a vivienda” del art. 63.

Segundo.-

1.- Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por:

- D. José Ramón Ibarra Villaverde, en virtud del informe de la Arquitecta Municipal de 14 de Agosto de 2026, dando lugar a la modificación del texto de la Ordenanza, en concreto en su artículo 5 apartado 1, respecto del que se propone la siguiente redacción:





Ayuntamiento de Guadalajara

“5.1. - No será posible la transformación en vivienda de los locales con fachada a plantas porticadas o pasos porticados, salvo que dispongan de cerramientos en otros planos de fachadas no porticadas y que sea en esos cerramientos donde se practiquen todos los huecos necesarios para ventilación e iluminación de la futura vivienda.

Para el caso de locales que tengan fachada con soportal a espacio publico, se permitirá su transformación a vivienda abriendo huecos a dicho soportal, siempre que se cumpla la siguiente condición: el cálculo de la superficie del hueco para ventilación e iluminación de cada estancia o habitación con fachada a soportal, será de 1/10 de la suma de las superficie útil de la propia estancia y la mitad de la superficie de la zona porticada en contacto directo con la misma, obtenida de multiplicar la anchura de la habitación por la profundidad de soportal donde se ubica”.

- Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha. Demarcación Guadalajara, el 21 de julio de 2026, en virtud del informe del Jefe de Servicio de Urbanismo de 13 de Agosto de 2026, que transcribiendo informe de la Jefe de Servicio Jurídico de Urbanismo, propone la modificación del artículo 2 en su quinto párrafo, con la siguiente redacción:

“Los proyectos, y la documentación técnica de las obras y/o los certificados finales de obra deberán presentarse con el visado colegial cuando este resulte preceptivo conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. En caso contrario, de no presentarse con visado voluntario, se aportará certificado de colegiación expedido por el correspondiente Colegio Profesional”.

2.- Desestimar las alegaciones presentadas por:

- D. Lorenzo Robisco Pascual, en virtud del informe de la Arquitecta Municipal de 14 de agosto de 2026.
- D^a Juliana Maqueda del Amo, en virtud del informe de la Jefe de Servicio Jurídico de Urbanismo de 23 de julio de 2026.
- D. Juan José Olmeda Gordo, en virtud del informe de la Jefe de Servicio Jurídico de Urbanismo de 12 de agosto de 2026.
- Loriva inversiones, SL, en virtud del informe de la Jefe de Área de Urbanismo de 14 de Agosto de 2026.
- D. Gregorio Tomas Agustín Noguerales Rodilla, en virtud del informe de la Ingeniera Municipal de 13 de junio de 2026.
- D. Juan Pablo Abajo Durán, en virtud del informe de la Jefe de Área de Urbanismo de 14 de Agosto de 2026.
- D. Sergio Nova Grafión, en virtud del informe de la Ingeniera Municipal de 13 de Agosto de 2026.





Ayuntamiento de Guadalajara

- D. David de Lucas González, en virtud del informe de la Jefe de Área de Urbanismo de 14 de Agosto de 2026.
- Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación, en virtud del informe del Jefe de Servicio de Urbanismo de 13 de junio de 2026.
- FAHEDU, SL, en virtud del informe de la Jefa de Área de Urbanismo de 14 de agosto de 2026.
- Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha. Demarcación Guadalajara, respecto de las alegaciones que no han sido objeto de estimación parcial, en virtud del informe del Jefe de Servicio de Urbanismo de 13 de Agosto de 2026.

Los informes técnicos y jurídicos que motivan la estimación parcial o desestimación de las alegaciones presentadas forman parte del presente acuerdo en cuanto a su motivación, y serán notificados a cada uno de los interesados, junto con el mismo.

Tercero.- Aprobar definitivamente la Ordenanza Reguladora de la Transformación de Locales Comerciales para Uso de Vivienda, cuyo texto definitivo es el siguiente:

ORDENANZA REGULADORA DE LA TRANSFORMACIÓN DE LOCALES COMERCIALES PARA USO DE VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En las últimas décadas el comercio ha experimentado una profunda transformación debido fundamentalmente al avance de la tecnología y la digitalización. El comercio electrónico ha provocado una disminución progresiva del comercio físico tradicional, tanto en nuestro municipio como en el resto de ciudades de España.

Esto ha tenido una gran incidencia en la imagen urbana de nuestra ciudad, puesto que muchos locales antes dedicados al comercio se han ido abandonando, desaprovechándose con ello espacios edificados con destino a usos terciarios.

Paralelamente, en los últimos años, hemos visto como se ha incrementado el precio de la vivienda y como se ha venido reivindicando por la ciudadanía la posibilidad de utilizar estos espacios, dándoles un uso vividero, como instrumento para acceder a una vivienda asequible.

En cualquier caso, la utilización del espacio urbano edificado y urbanizado es un elemento clave para la mejora de nuestra ciudad. No sólo mejora la estética de nuestros barrios, sino que incrementa la seguridad y el valor económico de la zona.





Ayuntamiento de Guadalajara

Toda vez que existe acuerdo unánime entre todos los agentes sociales sobre la necesidad de incrementar el número de viviendas para atender la demanda creciente, antes de urbanizar nuevo territorio debemos explorar la posibilidad de ocupar el espacio edificado para aspirar a una ciudad sostenible.

Pero en esta corriente que aspira a convertir en vivienda todo espacio edificado debemos de preservar la calidad de nuestras viviendas, impidiendo que, con la justificación de que se necesitan nuevas viviendas, se construyan infraviviendas que pongan en peligro la calidad de vida de la ciudadanía.

Realizada consulta pública en la web municipal se han recibido 36 aportaciones, en las que básicamente se solicita el acceso directo a vía pública, la innecesidad de la autorización de la comunidad de propietarios, que se permita la implantación de estudios (espacios diáfanos), que no sean necesarias las salidas de humos a cubierta, etc.

A todas estas exigencias se atiende en la presente ordenanza a excepción de aquellas que determinarían la obtención de viviendas con exigencias de calidad inferiores al resto de las viviendas del municipio (salida de humos a cubierta).

La transformación de locales en viviendas se regula para Guadalajara en una normativa denominada adición al artículo 63 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Aun cuando el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 1999, no contempla dicha regulación, el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara el 11 de febrero de 2004, aprobó inicialmente y sometió a información pública una adición a dicho artículo del Plan General mediante el procedimiento previsto para la tramitación y aprobación de las ordenanzas municipales. Ante la falta de presentación de alegaciones dicha aprobación devino definitiva.

Siendo el procedimiento por el que se aprobó dicha adición al artículo 63 el propio de una ordenanza municipal procede que mediante ordenanza municipal se derogue dicha regulación.

El artículo 4.1 de la Ley de Bases de Régimen Local y el 55 del Texto Refundido de Régimen Local atribuyen a las entidades locales la facultad de aprobar Ordenanzas en la esfera de sus competencias, siendo la de urbanismo competencia propia del municipio, conforme al artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local.

La presente Ordenanza Municipal no modifica el Plan General de Ordenación Urbana vigente, ni en su ordenación estructural ni en su ordenación detallada, que en el momento de su aprobación no contenía regulación alguna referida a la transformación de locales comerciales en viviendas, lo que sí hace es derogar la regulación vigente que, aun cuando se denominó “adición al artículo 63





Ayuntamiento de Guadalajara

de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana”, se tramitó conforme al procedimiento de aprobación de las Ordenanzas Municipales, conforme al cual se aprueba la presente ordenanza y se deroga esta normativa anterior.

La regulación mediante una ordenanza municipal de la transformación de locales comerciales en viviendas, cumple con lo establecido en el artículo 16.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha al tener por objeto la regulación de las condiciones para la concesión de licencias de transformación de locales en viviendas, sin afectar a la edificabilidad ni al destino del suelo, que no se altera, por lo que resulta compatible con el plan general de ordenación urbana vigente.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las condiciones particulares que deben observarse en la transformación de locales destinados a usos terciarios, en viviendas en el municipio de Guadalajara.

Artículo 2. Licencias.

La transformación de locales en viviendas necesita el otorgamiento por el Ayuntamiento de Guadalajara de licencia urbanística tanto de cambio de uso como de obra, en virtud de lo dispuesto en el artículo 157.1.b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, ya que conlleva un incremento en el número de viviendas.

A los efectos anteriores y con el fin de que se justifiquen las debidas condiciones de seguridad y salubridad de las viviendas resultantes, junto a la solicitud de licencia deberá presentarse un proyecto de cambio de uso de local a vivienda que tendrá como mínimo los siguientes documentos: memoria, planos, y presupuesto, estudio básico de seguridad y salud y estudio de gestión de residuos. Como condición necesaria debe incorporarse plano de ubicación del local en el conjunto de la planta del inmueble en que se ubica, plano de la planta o nivel de acceso y condiciones de acceso al local. Deberá adoptar las medidas correctoras necesarias respecto de las actividades y usos que puedan estar implantados previamente en los locales y fincas colindantes.

La documentación será redactada por personal técnico competente y deberá aportar hoja de dirección facultativa firmada, al menos, por una persona técnica competente.

Los proyectos, y la documentación técnica de las obras y/o los certificados finales de obra deberán presentarse con el visado colegial cuando este resulte preceptivo conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. En caso contrario, de no presentarse con visado





Ayuntamiento de Guadalajara

voluntario, se aportará certificado de colegiación expedido por el correspondiente Colegio Profesional.

Una vez concluida la obra la persona promotora deberá presentar declaración responsable de primera ocupación.

Artículo 3. Régimen de aplicación.

Las actuaciones de transformación de locales en viviendas se registrarán por las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y por las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 4. Condiciones de uso para la transformación.

4.1. Será posible la transformación en vivienda de locales cuando el uso principal del edificio sea el residencial, siempre que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación no vincule el local a un uso distinto del residencial o prohíba su transformación.

4.2. No será posible la transformación en vivienda de los locales en los que concurren otras limitaciones de uso, derivadas de la protección del patrimonio, que lo impidan.

4.3. La transformación en vivienda de locales incluidos en un edificio de uso exclusivo no residencial no será posible, salvo que el cambio de uso afecte a la totalidad del edificio o íntegramente a una planta.

4.4. En aquellos ámbitos o parcelas en los que esté limitado el número de viviendas, no podrá superarse el límite máximo de éstas mediante la transformación de locales de uso no residencial.

Artículo 5. Condiciones de situación para la transformación.

5.1. No será posible la transformación en vivienda de los locales con fachada a plantas porticadas o pasos porticados, salvo que dispongan de cerramientos en otros planos de fachadas no porticadas y que sea en esos cerramientos donde se practiquen todos los huecos necesarios para ventilación e iluminación de la futura vivienda.

Para el caso de locales que tengan fachada con soportal a espacio público, se permitirá su transformación a vivienda abriendo huecos a dicho soportal, siempre que se cumpla la siguiente condición: el cálculo de la superficie del hueco para ventilación e iluminación de cada estancia o habitación con fachada a soportal, será de 1/10 de la suma de la superficie útil de la propia estancia y la mitad de la superficie de la zona porticada en contacto directo con la misma, obtenida de multiplicar la anchura de la habitación por la profundidad de soportal donde se ubica.





Ayuntamiento de Guadalajara

5.2. No podrán transformarse en vivienda los locales que tengan sobre ellos otros destinados a usos globales industrial, garaje-aparcamiento ni terciario en sus usos pormenorizados comercial y recreativo.

5.3. No podrán transformarse en vivienda los locales en planta baja que formen parte de un zócalo o basamento, destinado originalmente a usos terciarios/comerciales o usos diferentes del residencial colectivo multifamiliar; que presentan una volumetría claramente diferenciada de la que corresponde a los volúmenes de los bloques o portales donde se alojan las viviendas del conjunto. Con ellos se persigue la multifuncionalidad del barrio, manteniendo el uso terciario-comercial de estas zonas de planta baja especialmente diseñadas bien tras un soportal, o bien como volumen singular preservándolo de transformaciones deformadoras.

5.4. Para que sea posible la transformación en vivienda de locales de uso no residencial, estos deberán estar situados en planta baja o en planta de piso.

5.5. Se admite la transformación en vivienda de los locales de planta baja que, cumpliendo el resto de condiciones, se encuentren en fuera de ordenación parcial por superar el fondo máximo edificable.

Artículo 6. Condiciones de las nuevas viviendas.

6.1. Las viviendas resultantes de la transformación respetarán, en aquello que les resulte de aplicación, las condiciones establecidas en el planeamiento municipal de Guadalajara, y demás normativa en vigor, excepto en lo que se refiere a la definición del uso residencial colectivo" viviendas agrupadas en conjuntos con acceso común", que no será exigible.

6.2. Los locales objeto de transformación en vivienda deberán cumplir las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica de aplicación en materia de salubridad, protección frente a la humedad, aislamiento y calidad del aire interior, pudiendo adoptarse soluciones mediante forjado sanitario, cámara de aire, solera adecuadamente aislada u otras soluciones constructivas técnicamente equivalentes que justifiquen el cumplimiento de los correspondientes Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

6.3. En la nueva vivienda no son admisibles soluciones de extracción de humos de la cocina con campanas con filtros de carbono, campanas de recirculación de aire o soluciones similares que no cuenten con conducto directo a cubierta.

6.4. El acceso a la nueva vivienda podrá realizarse, bien desde la vía pública, bien desde espacios comunes del inmueble, ya sean exteriores o interiores al edificio.





Ayuntamiento de Guadalajara

6.5. Las viviendas resultantes de la transformación podrán construirse en la tipología de estudios, con superficie nunca inferior a 30 m² útiles. Se entiende por estudios las viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño, que tengan o superen la superficie mínima indicada y que su forma en planta permita la inscripción de un círculo de 2,70 m. de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

6.6. No podrán tener sótanos vinculados y comunicados directamente con el local.

6.7. De pretender que disponga de su propio trastero deberá accederse a éste por zonas comunes del conjunto según normas urbanísticas, nunca desde la propia vivienda.

Artículo 7. Condiciones estéticas de la transformación.

Puesto que se pretende realizar un cambio de uso, la fachada del local deberá transformarse necesariamente y adoptar el ritmo propio del uso residencial del conjunto.

La intervención en la fachada del local deberá garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, integrándose en la composición de la fachada del edificio en cuanto a materiales, colores y ritmo de huecos.

Los huecos de la nueva vivienda deberán corresponderse con los ejes de huecos de viviendas de plantas superiores. No se admitirán diseños tipo escaparate, ni las propuestas de diseño que pretendan mantener el hueco del escaparate inicial del local.

Artículo 8. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se exime a las nuevas viviendas de la obligación de incrementar la dotación mínima de plazas de aparcamiento que corresponda al edificio.

Disposición Transitoria.

La presente Ordenanza de Transformación de locales comerciales para uso de vivienda será de aplicación a todas las solicitudes de licencia presentadas en el Ayuntamiento de Guadalajara tras su entrada en vigor.

Disposición derogatoria.

Se deroga expresamente la adición al artículo 63 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana elevado a definitivo por Decreto de 18 de mayo de 2004, tras aprobarse inicialmente por el Pleno el 11 de





Ayuntamiento de Guadalajara

febrero de 2004.

En concreto, se deroga el apartado “adaptación de locales a vivienda” del art. 63.

Cuarto.- Publicar el texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, entrando en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la misma disposición legal.“

Contra este Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

SECRETARIA GENERAL DEL PLENO
Elena Martínez Ruiz
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

