

INFORME JURÍDICO

Asunto: DELIMITACIÓN DE AMBITOS TERRITORIALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO RESIDENCIAL-VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER EN SUELOS CALIFICADOS COMO Terciario Oficinas (Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanística para la promoción de vivienda protegida)

Expediente: 1602/20024

1. INTRODUCCIÓN

El derecho a la vivienda se configura como un principio rector de la política social y económica y se encuentra recogido en nuestra Constitución en cuyo artículo 47 establece como: *"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos"*

La Comunidad de Madrid como poder público y ante el nuevo contexto social y económico y los recientes cambios en el mercado de la vivienda debe regular las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho. Por ello, amparada en la competencia exclusiva en materia de urbanismo, otorgada por el Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, ha promovido nuevas medidas urbanísticas para facilitar suelo que permita generar vivienda de protección pública en el mercado para atender a las necesidades de vivienda de los sectores menos favorecidos, a través de la Ley 3/2024, de 28 de Junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, modificando la Ley 9/2001, de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Si bien es cierto que la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, incorporó la posibilidad de implantar la Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección, en los suelos vacantes tanto en las redes de servicios como en la red de equipamiento, es necesario liberar el proceso de implantación de cargas urbanísticas, pero manteniendo la seguridad jurídica

Es una realidad que con el teletrabajo muchos de los espacios destinados a oficina, están

Código Seguro De Verificación	mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Morales Baeza Monica de Anta Diaz	Firmado Firmado	01/10/2024 08:58:59 30/09/2024 14:56:57
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==		



quedando vacantes, al mismo tiempo que existe una demanda creciente de vivienda, por lo que la presente Ley regula un procedimiento que permite destinar dichos espacios a vivienda de protección pública.

2.- REGIMEN LEGAL

El segundo artículo de la Ley 3/2024 de 28 de junio de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida **contiene la regulación del régimen especial de cambio de uso a residencial en los suelos calificados como uso terciario oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler.**

A). - AMBITO DE APLICACIÓN (Art.2.1)

Aquellas parcelas, incluso edificadas, situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, con una calificación de uso terciario oficinas y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, se autoriza la implantación del uso residencial como alternativo debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida en arrendamiento aplicable en la Comunidad de Madrid mientras se mantenga el régimen de protección.

La implantación del uso lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial y sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos de las distintas ordenanzas de aplicación a las parcelas.

El uso alternativo de vivienda protegida en arrendamiento que se implante en ningún caso podrá superar el 30 por ciento de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector

B). - PROCEDIMIENTO – TRAMITACION - PLAZOS (Art.2.2 a 6)

Las solicitudes de licencia deberán presentarse **en el plazo de dos años** una vez transcurrido el plazo de 4 meses otorgado a los Ayuntamientos en el apartado 7 de este artículo y que analizaremos con posterioridad.

Las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas según la normativa urbanística, ambiental y de seguridad para su destino específico en un **plazo máximo de tres años desde el inicio de estas.**

Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno

La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo al terciario oficinas tendrá **eficacia inmediata** desde la entrada en vigor de esta ley y **no precisará modificación del planeamiento urbanístico** siempre que se desarrolle en el ámbito permitido.

Código Seguro De Verificación	mRphRc+DsX91RPsZWJxVtg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria del Mar Morales Baeza	Firmado	01/10/2024 08:58:59	
	Monica de Anta Diaz	Firmado	30/09/2024 14:56:57	
Observaciones		Página	2/6	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?mRphRc+DsX91RPsZWJxVtg==			

Se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso. Como uso alternativo al terciario oficinas característico de la parcela, la implantación del uso de vivienda protegida no supondrá un incremento ni disminución del aprovechamiento reconocido por el planeamiento, ni computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca respecto al ámbito urbanístico de referencia un límite máximo de viviendas.

El cambio de uso permitido exigirá ajustarse a lo dispuesto en el art 19. bis. 2. d) 4.º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid siendo posible, en su caso, monetizar el deber de entregar a la administración competente el suelo para redes públicas locales. La cesión de las redes, una vez materializada, quedará consolidada.

Las licencias que se concedan describirán el nuevo uso alternativo y el régimen de arrendamiento, debiendo inscribirse en el registro de la propiedad el nuevo uso alternativo y sus características, en los términos previstos en la legislación estatal.

Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación.

Cuando se implante el uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.

Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de la ejecución de estas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

3.- AMBITO DE APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE ALCOBENDAS

El art.2 en su apartado 7 otorga una facultad a los Ayuntamientos en el sentido de que podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno:

- 1) Decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo,
- 2) Establecer condiciones adicionales
- 3) Definir los ámbitos territoriales para su implantación.

Elo quiere decir que serán los Ayuntamientos quienes, en el plazo de cuatro meses, decidirán si aplican este nuevo régimen y a quienes les corresponderá identificar las zonas donde pueda aplicarse, así como establecer condiciones adicionales o en su caso podrán decidir no aplicar este régimen.

Código Seguro De Verificación	mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria del Mar Morales Baeza	Firmado	01/10/2024 08:58:59	
	Monica de Anta Diaz	Firmado	30/09/2024 14:56:57	
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==			

Bajo estas premisas, el **informe técnico elaborado por este departamento de urbanismo** y al cual nos remitimos ha procedido a situar en el mapa la localización de los suelos, vacantes o edificados, en los cuales la normativa de aplicación del vigente PGOU de 2009, permite el uso Terciario-Oficinas como uso característico.

De la totalidad de estos suelos, el Ayuntamiento de Alcobendas en el ejercicio de la potestad de planeamiento, y siendo una de las expresiones de ese ejercicio la decisión municipal sobre la ubicación y coexistencia de los usos en la ciudad, haciendo uso de las facultades que le otorga el apartado 7 del art.2 de la mencionada Ley y teniendo en cuenta las características del entorno, el uso implantado, los equipamientos y zonas verdes existentes **va a excluir aquellos suelos que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:**

1. Suelos edificados en los que exista implantado un uso comercial, dotacional u hotelero que, dé servicio al entorno inmediato y que constituyen usos esenciales para el equilibrio funcional del tejido urbano.
2. Suelos edificados en los que existan implantados usos industriales y dotacionales complementarios a los usos terciarios-oficinas.
3. Suelos edificados o vacantes situados en el polígono industrial, y parque en el empresarial Valdelacasa de uso característico industrial, donde el uso residencial-vivienda no es autorizable por el PGOU 2009.
4. Suelos edificados o vacantes situados en un entorno inmediato donde no exista uso residencial-vivienda con déficit de equipamientos y zonas verdes.
5. Suelos edificados o vacantes situados con frente a la Autovía A-1, que se ven afectados por el ruido producido por la carretera, sin que en la situación actual se haya evaluado el índice de ruido, de manera que se pueda garantizar para el uso residencial el nivel mínimo de protección frente a la contaminación acústica

En consecuencia, conforme indica el informe técnico, **los ámbitos territoriales de implantación de uso residencial vivienda en régimen de protección pública en alquiler en suelos calificados como terciario oficinas, serían los siguientes:**

Parque empresarial de Arroyo de la Vega (área2)

- Parcela TN-2, con referencia catastral: 7276201VK4877N (Avda de la Vega nº1)
- Parcela TN-1, con referencia catastral: 7177401VK4877N (Avda de la Vega nº2)
- Parcela TN-9, con referencia catastral: 7275846VK4877N (Calle Anabel Segura nº7)
- Parcela TN-6 con referencia catastral: 6974401VK4867N (Calle Anabel Segura nº10)
- Parcela TN-7, con referencia catastral: 6974101VK4867S (Calle Anabel Segura nº14)
- Parcela TS-18, con referencia catastral: 6570901VK4867S (Avda de Bruselas nº5)

Código Seguro De Verificación	mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María del Mar Morales Baeza	Firmado	01/10/2024 08:58:59	
	Monica de Anta Diaz	Firmado	30/09/2024 14:56:57	
Observaciones		Página	4/6	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==			

- Parcela TS-17, con referencia catastral: 6470501VK4867S (Avda de Bruselas nº7)
- Parcela TS-16, con referencia catastral: 6370501VK4867S (Avda de Bruselas nº13)
- Parcela TS-15, con referencia catastral: 6371101VK4867S (Avda de Bruselas nº15)
- Parcela TS-5-6. con referencia catastral: 5868302VK4856N (Avda de Bruselas nº33)

El conjunto de dichas parcelas con una edificabilidad 110.018 m2 no supera el 30% de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito del Arroyo de la Vega (393.226 m2)

Los Peñotes (área 3)

- Parcela E, con referencia catastral: 4965839VK4846S (Calle Diego salmerón °4)

Calle Cantabria (área 6)

- Parcela con referencia catastral: 5679216VK4857N (Calle Cantabria n °2)

API-2 Casablanca (área 8)

- Parcela T-5c1, con referencia catastral: 4881415VK4848S(Avda del Doctor Severo Ochoa nº 25)
- Parcela T-5c2, con referencia catastral: 4881405VK4848S (Calle Huelva nº 16)
- Parcela T-4c, con referencia catastral: 4784113VK4848S (Avda del Doctor Severo Ochoa nº 34)

Distrito Centro (Área Pintores: área12)

- Parcela con referencia catastral: 5582104VK4857N (Calle Pintor Murillo°14)
- Parcela con referencia catastral: 5779301VK4857N (Calle Pintor Velázquez nº5)

4.- PROCEDIMIENTO Y ORGANO COMPETENTE

La propia Ley 3/2024, de 28 de Junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida establece en su artículo 2.7 como los Ayuntamientos en el plazo de **4 meses** desde la entrada en vigor de la Ley (entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid conforme a Disposición Final única (BOCM Nº 157 de 3 de Julio 2024)) mediante **acuerdo del Pleno** para decidir, no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el mencionado artículo, establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación.

Elo en concordancia con lo estipulado en el art.123 p) de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local que establece igualmente la competencia del Pleno siempre que dicha competencia venga establecida en Ley.

Código Seguro De Verificación	mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria del Mar Morales Baeza	Firmado	01/10/2024 08:58:59	
	Monica de Anta Diaz	Firmado	30/09/2024 14:56:57	
Observaciones		Página	5/6	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==			

Se trataría de un acuerdo que no requiere de mayoría absoluta para su aprobación por no encontrarse en ninguno de los supuestos del apartado 2 del artículo 123 de la LBRL, y teniendo en cuenta que los demás acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos y conforme al art.125 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas en cuyo apartado 1 establece como "El Pleno adopta sus acuerdos, por regla general, por mayoría simple de los miembros presentes. Existe mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos", no encontrándose en ninguno de los supuestos del apartado 2 que exigen mayoría absoluta.

En consecuencia, se acompaña a este informe la propuesta adjunta para su adopción, si procede, por el órgano municipal competente.

Este documento ha sido firmado por la Letrada Consistorial de Urbanismo (Mónica de Anta Diaz), y la Directora General de Urbanismo, Vivienda y Licencias (María del Mar Morales Baeza) Puede consultar la fecha y datos de la firma en el pie de página.

Código Seguro De Verificación	mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María del Mar Morales Baeza	Firmado	01/10/2024 08:58:59	
	Monica de Anta Diaz	Firmado	30/09/2024 14:56:57	
Observaciones		Página	6/6	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?mRphRc+DsX91RPszWJxVtg==			