

INFORME TÉCNICO

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

Expediente: 1602/20024

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanística para la promoción de vivienda protegida, (BOCM número 157 de 3 de julio de 2024) establece determinadas medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida con el objetivo de facilitar el ejercicio del **derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada**, regulando la utilización del suelo de forma que los operadores económicos y las administraciones públicas puedan **poner viviendas de protección pública en el mercado**, para atender a las **necesidades de viviendas de los sectores menos favorecidos**.

La generalización de la figura del teletrabajo ha hecho que muchas empresas optimicen los espacios destinados a oficina, quedando vacantes, así como la existencia de una demanda creciente de vivienda. En este sentido se habilita un procedimiento que permite destinar dichos espacios a vivienda de protección pública, reequilibrando la oferta y la demanda de estos dos usos.

El segundo artículo de la Ley 3/2014 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.**

Se establece una norma extraordinaria y temporal que **permitirá directamente y mediante el procedimiento de licencia la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler en parcelas calificadas por planeamiento municipal como de terciario de oficinas, durante un período de dos años para su solicitud y de tres años para su ejecución**, mediante el establecimiento de un uso alternativo que se aplica directamente sin necesidad de modificar el planeamiento, cumpliendo en todo caso con el principio de seguridad jurídica y sin alterar el equilibrio de beneficios y cargas exigido en el planeamiento.

Esta medida está destinada solo a la implantación de vivienda protegida en régimen de alquiler, para atender a las necesidades de las personas con menores rentas y más desprotegidas, que

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==		



podrá implantarse durante un periodo limitado de tiempo dada la situación extraordinaria actual del mercado.

La Ley dispone que en 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.

Dicha 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.

Igualmente, la Ley determina el plazo de presentación de las solicitudes de licencia, se determinan las condiciones de edificabilidad y habitabilidad a cumplir, así como el contenido de las licencias que se concedan, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad el nuevo uso alternativo y sus características.

A estos efectos se define el "uso alternativo" como 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.

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.

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 las mismas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

No obstante, se contempla la posibilidad de que **los ayuntamientos puedan** decidir, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la norma y **mediante un acuerdo de Pleno, no aplicar en su término municipal el referido régimen especial, así como establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación.** Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la Ley.

Es competencia de los municipios el ejercicio de la potestad de planeamiento, siendo una de las expresiones de ese ejercicio la decisión municipal sobre la ubicación y coexistencia de los usos en la ciudad.

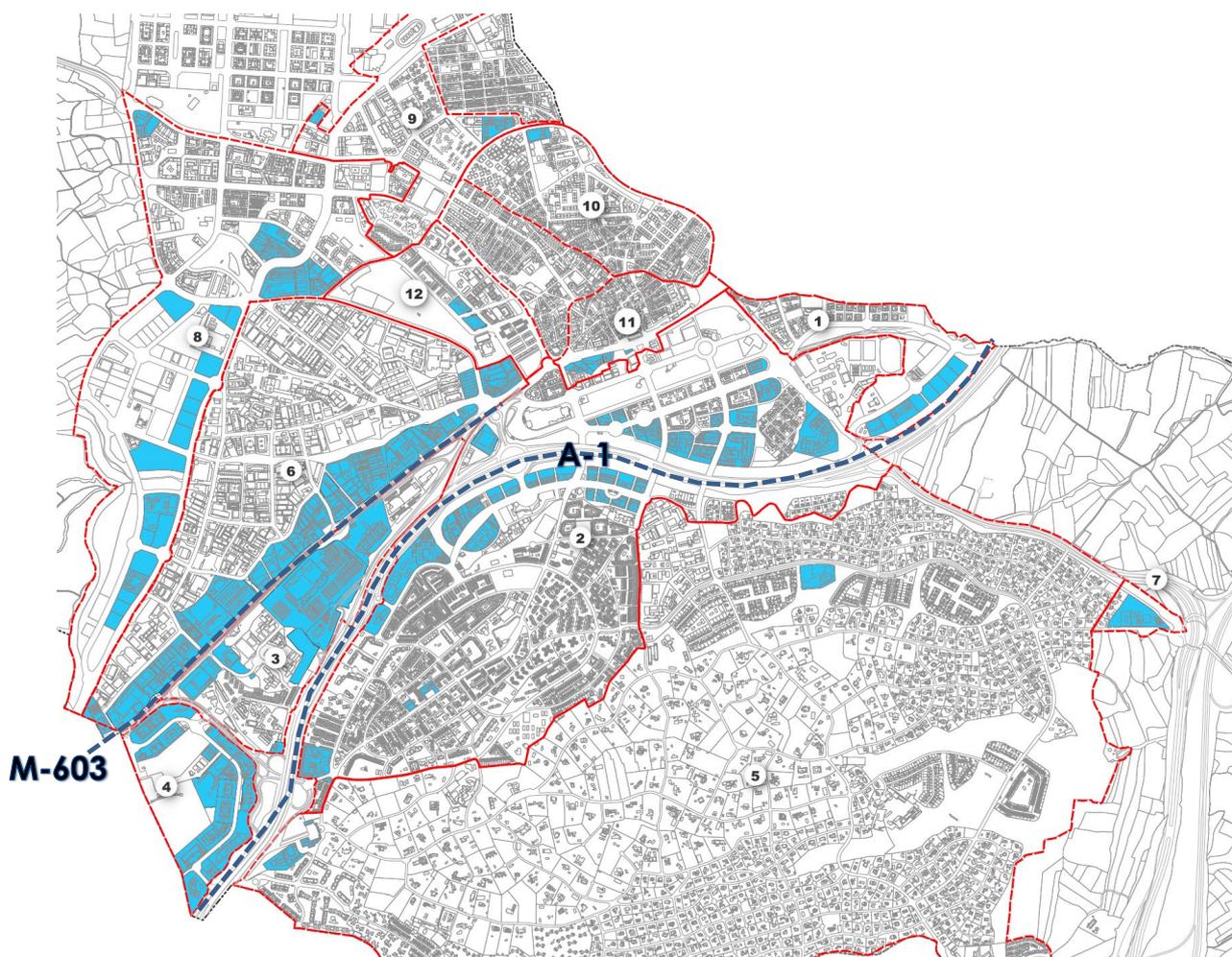
Atendiendo, a esta posibilidad, señalada en la Ley, **se procede a definir los ámbitos territoriales** de posible implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler en suelos calificados como terciario-oficinas.

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==		



2. DELIMITACIÓN DE AMBITOS TERRITORIALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA SUJETA A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER EN SUELOS CALIFICADOS COMO TERCARIO OFICINAS

Para la delimitación de los ámbitos territoriales de implantación de uso residencial-vivienda en régimen de protección pública en alquiler en suelos calificados como terciario oficinas se ha procedido a mapear la localización de los suelos, vacantes o edificados, en los cuales la normativa de aplicación del vigente PGOU 2009, permite el uso Terciario-Oficinas como uso característico. La imagen siguiente refleja la localización de estos suelos sobre el término municipal de Alcobendas



Plano de localización de los suelos, vacantes o edificados de uso terciario oficinas

Como se observa en el plano, los suelos calificados como terciario oficinas se apoyan principalmente sobre la antigua carretera de Burgos (hoy antigua carretera de Fuencarral o M-603), y sobre la actual Autovía A-1 a su paso por el municipio, dibujando un gran corredor en el suroeste del municipio articulado en grandes infraestructuras de comunicación y nudos viarios. Un corredor que se ha consolidado como zona natural de

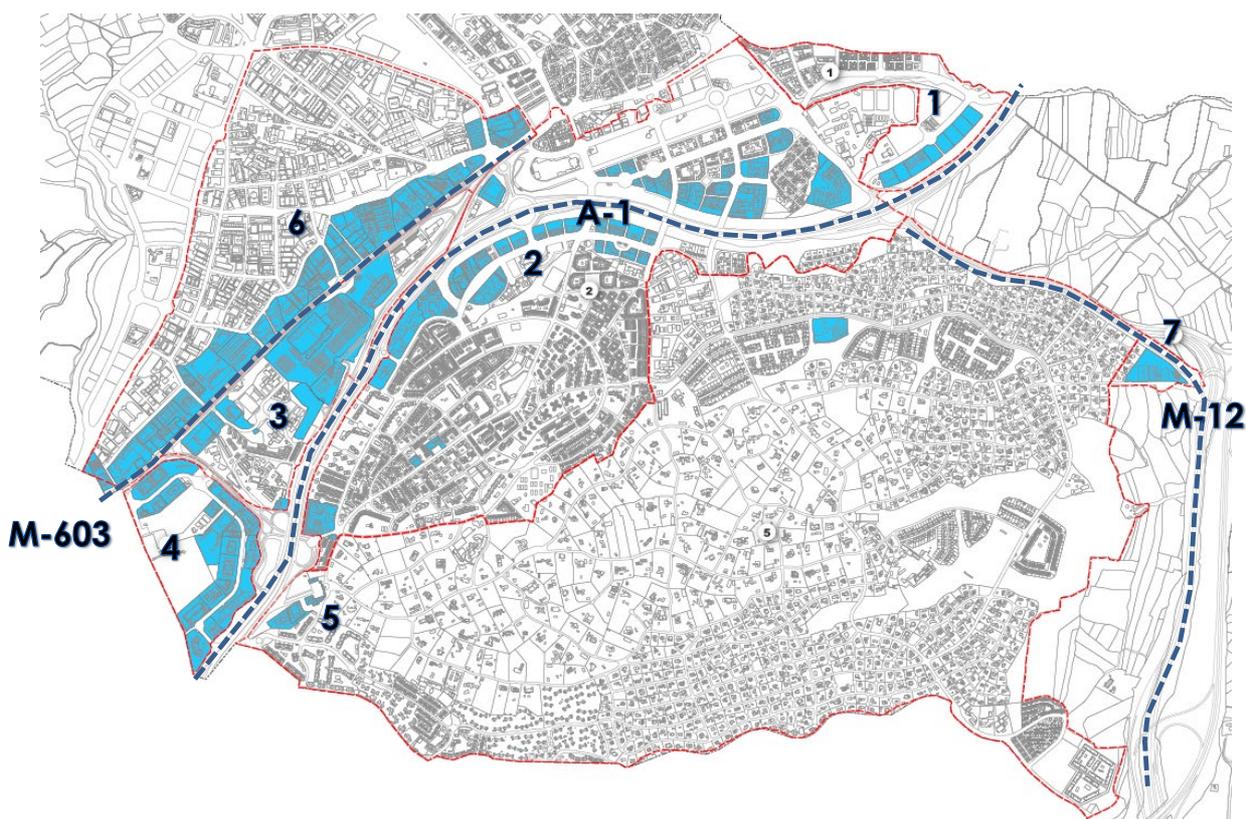
Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==		



expansión norte del eje castellana del vecino municipio de Madrid.

En este corredor se distinguen tres espacios de concentración de uso terciario-oficinas; el primero a lo largo de la Autovía A-1; el segundo apoyado en la antigua carretera de Fuencarral y el tercero puntualmente en la M-12.

- **A lo largo de la Autovía A-1**
 1. Zona terciaria-oficinas de la Avda de Fernando Alonso (Sector El Juncal)
 2. El Parque empresarial del Arroyo de la Vega que se prolonga por la calle Caléndula y Azalea hacia El Soto de La Moraleja (Miniparc)
 3. Parque Arbea, Continente y Los Peñotes entre la M-603 y la Autovía A-1
 4. Parque empresarial la Moraleja (Polígono 18) entre la M-603 y Autovía A-1
 5. Plaza de Acceso a La Moraleja.
- **A lo largo de la M-603 (antigua carretera de Fuencarral)**
 6. Parcelas del polígono industrial con frente a la antigua M-603, en las que se permite como uso alternativo el terciario-oficinas
- **Puntualmente apoyado en el nudo viario de la M-12**
 7. Parcela de uso terciario-oficinas (sede actual de REE)

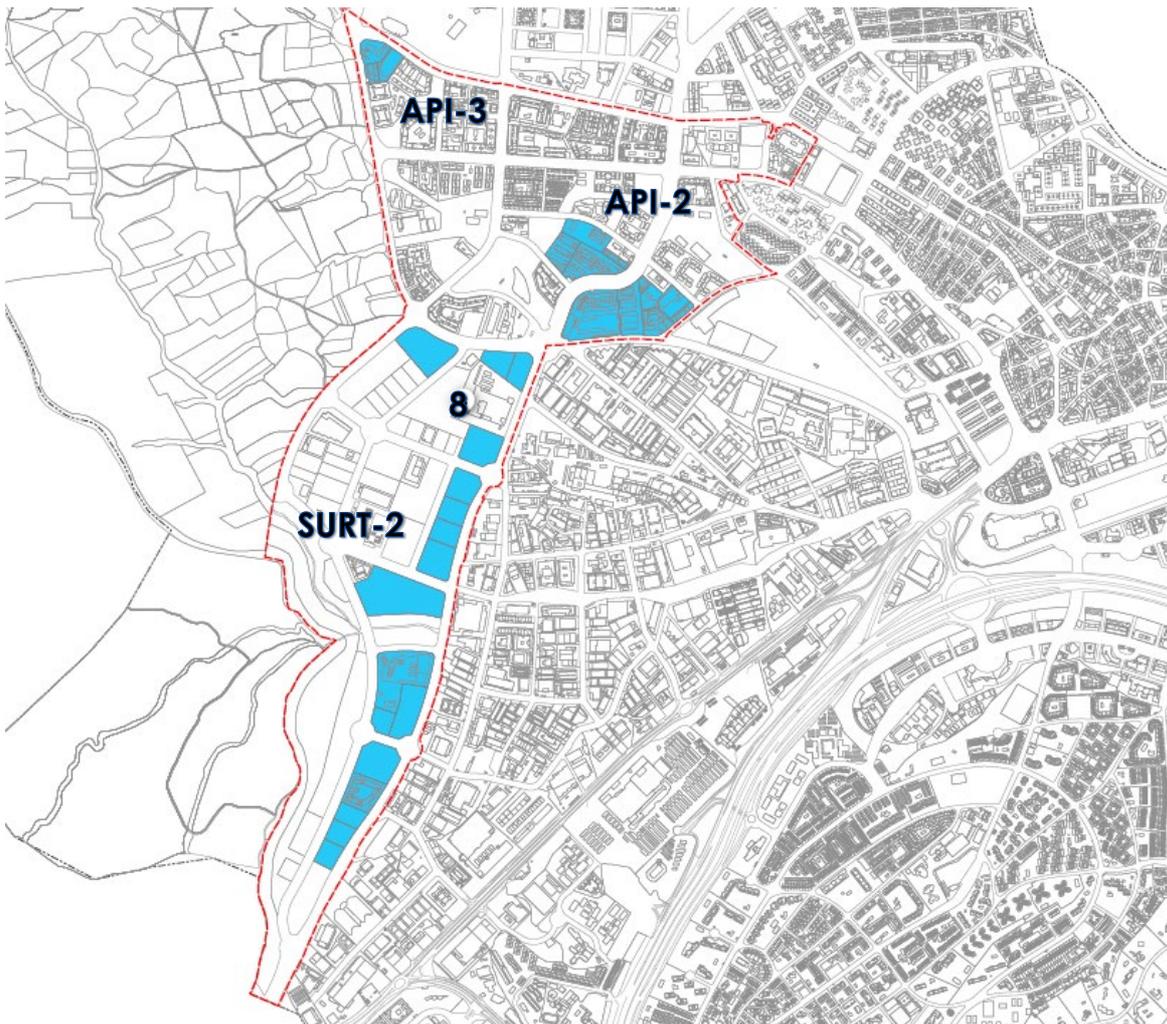


Plano de localización de los suelos, vacantes o edificados de uso terciario oficinas A-1, M-603 Y M-12

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==		



Estos suelos calificados de terciario-oficinas se complementan con los suelos desarrollados en las previsiones de los anteriores planes generales (PGOU 1984 y PGOU 1.999) y que se corresponden con suelos clasificados en el vigente PGOU 2.009, como **API-2 Casablanca, API-3 Espino del Cuquillo, y SURT-2 (Parque Empresarial Valdelacasa)**, que actualmente se encuentran totalmente urbanizados y han pasado a ser suelo urbano. En los dos primeros ámbitos (API 2 y API 3), los suelos destinados a uso terciario-oficinas complementan al suelo residencial característico de cada ámbito, mientras que en el parque Empresarial Valdelacasa complementan al uso industrial característico del Sector, ya que se trata de un ámbito eminentemente empresarial.



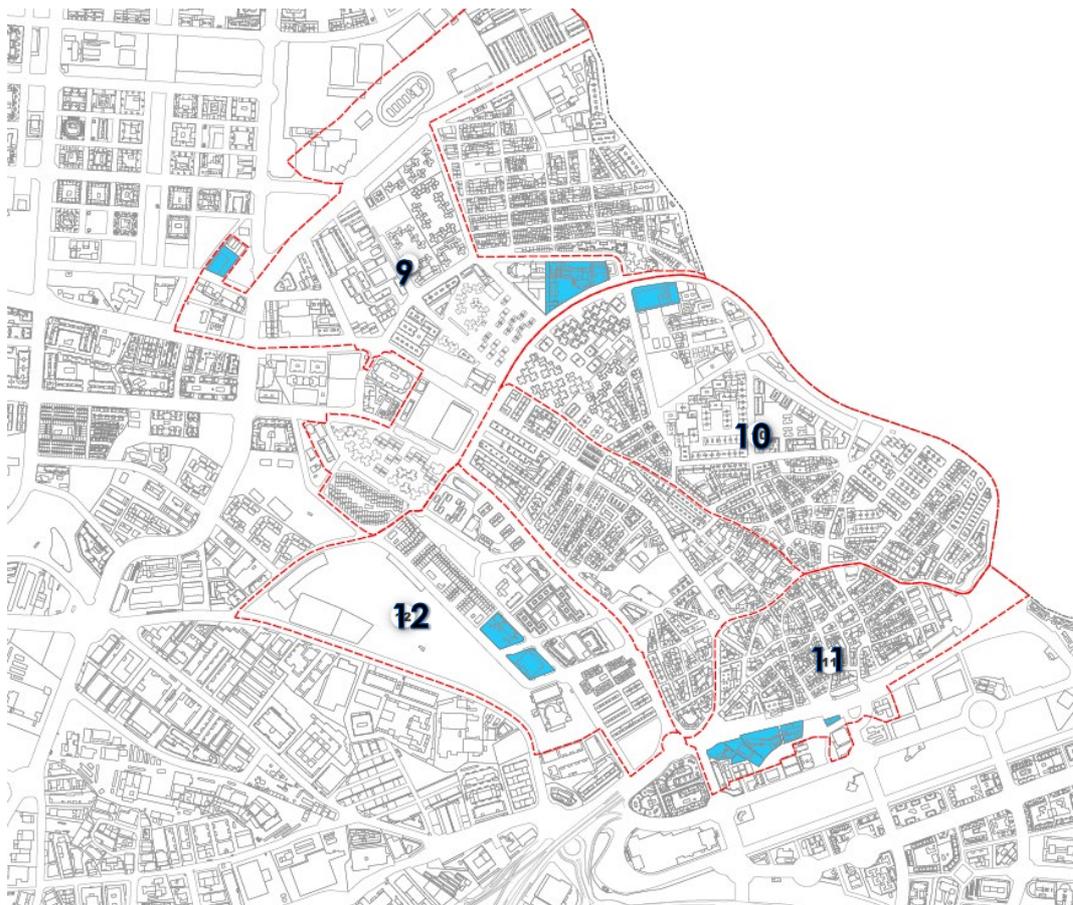
Plano de localización de los suelos, vacantes o edificados de uso terciario oficinas API-2, API3 Y SURT-2

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==		



Por último, el PGOU 2009, contempla suelos para uso terciario-oficinas en el **Distrito Norte y Distrito Centro:**

9. Distrito Norte (Área Ayuntamiento)
10. Distrito Centro (Almendra Central-Norte)
11. Distrito Centro (Casco Antiguo)
12. Distrito Centro (Área Pintores)



Plano de localización de los suelos, vacantes o edificados de uso terciario oficinas en el Distrito Norte y Distrito Centro

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44	
Observaciones		Página	6/11	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==			

Una vez localizado los suelos vacantes o edificados, en los cuales la normativa de aplicación del vigente PGOU 2009, permite el uso Terciario-Oficinas como uso característico, es preciso determinar si estos suelos son adecuados para el establecimiento del uso residencial directamente sin modificar el planeamiento y mediante el procedimiento de licencia, teniendo en cuenta las características del entorno, el uso implantado, los equipamientos y zonas verdes existentes.

El criterio municipal es 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.

La aplicación de estas situaciones a los suelos en los cuales la normativa del vigente PGOU 2009, permite el uso Terciario-Oficinas como uso característico, determina la siguiente delimitación de los ámbitos territoriales de implantación de uso residencial-vivienda en régimen de protección pública en alquiler en suelos calificados como terciario oficinas, expresada en el siguiente plano:

El Parque empresarial del Arroyo de la Vega (área 2)

- 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)
- 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)

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==		



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 nº4)

Calle Cantabria (área 6)

- Parcela con referencia catastral: 5679216VK4857N (Calle Cantabria nº2)

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 nº14)
- Parcela con referencia catastral: 5779301VK4857N (Calle Pintor Velázquez nº5)

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44	
Observaciones		Página	8/11	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==			



AMBITOS TERRITORIALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO RESIDENCIAL – VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER EN SUELOS CALIFICADOS COMO Terciario Oficinas.

(Ley 3/2024, de 28 de Junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida).

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44	
Observaciones		Página	9/11	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==			

3. CONCLUSIÓN

Se propone, a los efectos de lo previsto en el artículo segundo, apartado 7, de la Ley 3/2014 de 28 de junio de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, la delimitación de los siguientes ámbitos territoriales para la implantación de uso residencial vivienda sujeta a régimen de protección pública en alquiler en suelos calificados como terciario oficinas (se adjunta plano con la delimitación):

El Parque empresarial del Arroyo de la Vega (área 2)

- 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)
- 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)

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)

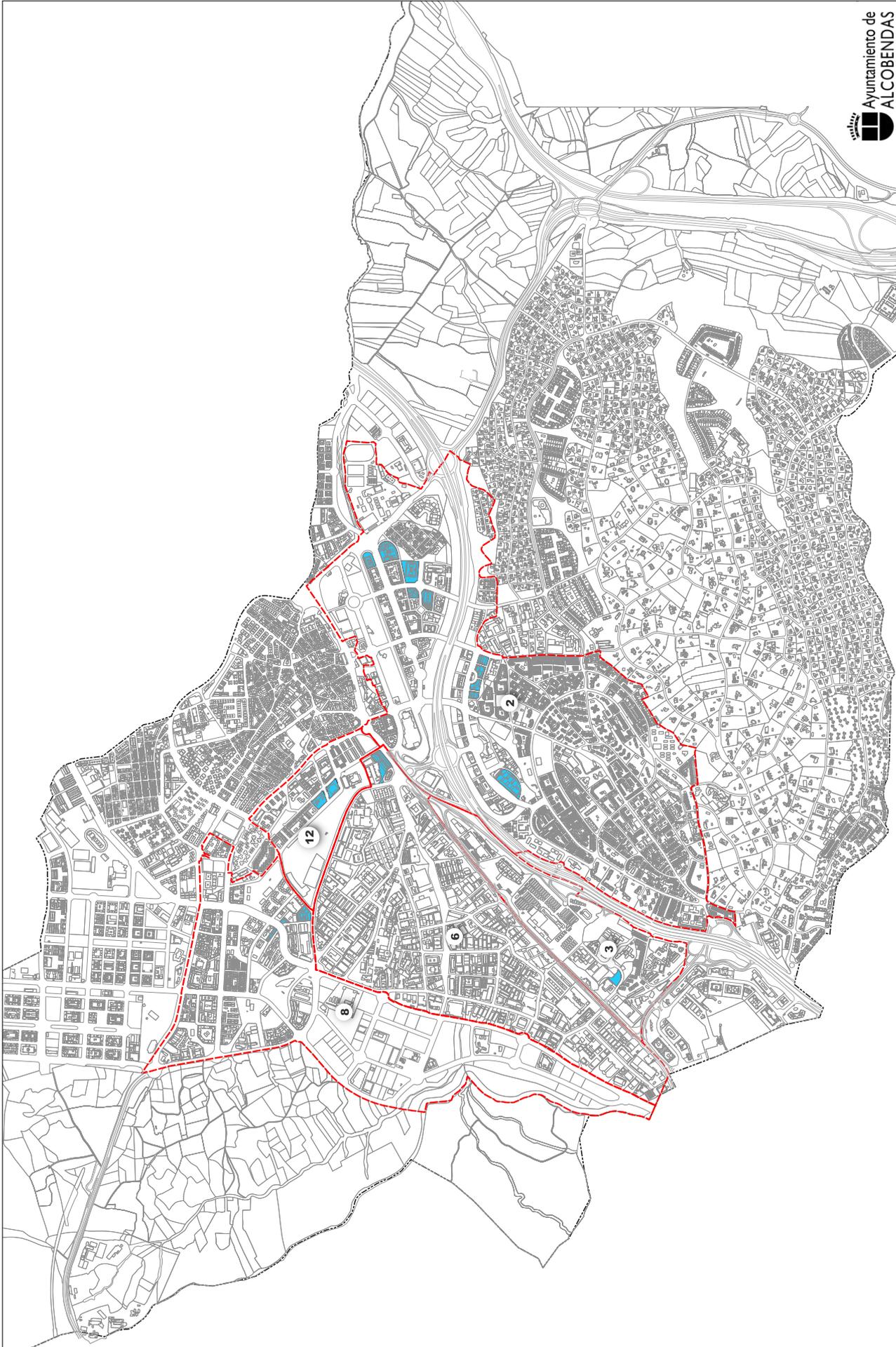
- Parcela T-5c1, con referencia catastral: 4881415VK4848S(Avda del Doctor Severo Ochoa nº 25)
- Parcela T-5c2, con referencia catastral: 4881405VK4848S (Calle Huelva nº 16)
- Parcela T4-c, con referencia catastral: 4784113VK4848S (Avda del Doctor Severo Ochoa nº 34)

Distrito Centro (Área Pintores: área12)

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

Este documento ha sido firmado por el Subdirector General de Urbanismo. Puede consultar la fecha y datos de la firma en el pie de página.

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44	
Observaciones		Página	10/11	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==			



AMBITOS TERRITORIALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO RESIDENCIAL – VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER EN SUELOS CALIFICADOS COMO TERCIARIO OFICINAS.

(Ley 3/2024, de 28 de Junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida).

OTUBRE-2024

Código Seguro De Verificación	TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	30/09/2024 13:28:44
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?TFCKvkOue/2fLaT4kNKu8Q==		

