

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

37**ALCOBENDAS**

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas en sesión extraordinaria celebrada el 18 de octubre de 2024 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo.

Examinado el procedimiento iniciado por la Dirección General de Urbanismo, Vivienda y Licencias referente a la delimitación de ámbitos 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 urbanísticas para la promoción de vivienda protegida; BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 157, de 3 de julio de 2024) se han apreciado los Hechos que figuran a continuación:

Primero.—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, 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.

Segundo.—Con estas medidas se pretende dar cumplimiento al art. 47 de la CE, 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.

Tercero.—La generalización de la figura del teletrabajo ha hecho que muchas empresas optimicen los espacios destinados a oficina, quedando vacantes, al mismo tiempo que existe 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.

La valoración jurídica de los hechos expuestos es la siguiente, visto el informe técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales de la Subdirección General de Urbanismo de fecha 30 de septiembre, y 1 de octubre de 2024 respectivamente.

Primero.—El informe técnico referenciado queda unido como Anexo a esta propuesta.

Segundo.—El informe jurídico es del siguiente tenor literal.

«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 suje-

tas 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 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. Régimen 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) Ámbito 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 % de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector

B) Procedimiento-Tramitación-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.

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. *Ámbito 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.

Ello 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.

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 (área 2):

- Parcela TN-2, con referencia catastral: 7276201VK4877N (Avda. de la Vega n.º 1).
- Parcela TN-1, con referencia catastral: 7177401VK4877N (Avda. de la Vega n.º 2).
- Parcela TN-9, con referencia catastral: 7275846VK4877N (Calle Anabel Segura n.º 7).
- Parcela TN-6 con referencia catastral: 6974401VK4867N (Calle Anabel Segura n.º 10).
- Parcela TN-7, con referencia catastral: 6974101VK4867S (Calle Anabel Segura n.º 14).
- Parcela TS-18, con referencia catastral: 6570901VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 5).
- Parcela TS-17, con referencia catastral: 6470501VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 7).
- Parcela TS-16, con referencia catastral: 6370501VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 13).

- Parcela TS-15, con referencia catastral: 6371101VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 15).
- Parcela TS-5-6, con referencia catastral: 5868302VK4856N (Avda. de Bruselas n.º 33).

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 n.º 4).

Calle Cantabria (área 6):

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

API-2 Casablanca (área 8):

- Parcela T-5c1, con referencia catastral: 4881415VK4848S (Avda. del Doctor Severo Ochoa n.º 25).
- Parcela T-5c2, con referencia catastral: 4881405VK4848S (Calle Huelva n.º 16).
- Parcela T-4c, con referencia catastral: 4784113VK4848S (Avda. del Doctor Severo Ochoa n.º 34).

Distrito Centro (Área Pintores: área 12):

- Parcela con referencia catastral: 5582104VK4857N (Calle Pintor Murillo n.º 14).
- Parcela con referencia catastral: 5779301VK4857N (Calle Pintor Velázquez n.º 5).

4. *Procedimiento y órgano 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 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID N.º 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.

Ello 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.

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.

Tercero.—El órgano competente es el Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.7 de la Ley 3/2024, de 28 de junio de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, en concordancia con el art.123.p) de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local.

Se trataría de un acuerdo que no requiere de mayoría absoluta para su aprobación por aplicación del apartado 2 del artículo 123 de la LBRL.

En virtud de lo expuesto:

Se propone al Pleno Municipal, de acuerdo con todo lo anterior, en ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo.7 de la Ley 3/2024, de 28 de junio de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, en concordancia con el art.123.p) de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local.

Resolver lo siguiente:

Primero.—Aplicar en el término municipal de Alcobendas el régimen previsto en el art. 2 de la Ley de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, y en consecuencia la regulación de un 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, con las siguientes condiciones adicionales,

por los motivos expuestos en el informe técnico municipal de fecha 30 de septiembre 2024 que se anexiona a la presente resolución.

- Excluir aquellos suelos en los cuales la normativa de aplicación del vigente PGOU de 2009, permite el uso terciario oficinas que se encuentra 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.

Y:

- Delimitar en consecuencia 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 n.º 1).
- Parcela TN-1, con referencia catastral: 7177401VK4877N (Avda. de la Vega n.º 2).
- Parcela TN-9, con referencia catastral: 7275846VK4877N (Calle Anabel Segura n.º 7).
- Parcela TN-6 con referencia catastral: 6974401VK4867N (Calle Anabel Segura n.º 10).
- Parcela TN-7, con referencia catastral: 6974101VK4867S (Calle Anabel Segura n.º 14).
- Parcela TS-18, con referencia catastral: 6570901VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 5).
- Parcela TS-17, con referencia catastral: 6470501VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 7).
- Parcela TS-16, con referencia catastral: 6370501VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 13).
- Parcela TS-15, con referencia catastral: 6371101VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 15).
- Parcela TS-5-6. con referencia catastral: 5868302VK4856N (Avda. de Bruselas n.º 33).

Los Peñotes (área 3):

- Parcela E, con referencia catastral: 4965839VK4846S (Calle Diego Salmerón n.º 4).

Calle Cantabria (área 6):

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

API-2 Casablanca (área 8):

- Parcela T-5c1, con referencia catastral: 4881415VK4848S (Avda. del Doctor Severo Ochoa n.º 25).
- Parcela T-5c2, con referencia catastral: 4881405VK4848S (Calle Huelva n.º 16).
- Parcela T4-c, con referencia catastral: 4784113VK4848S (Avda. del Doctor Severo Ochoa n.º 34).

Distrito Centro (Área Pintores: área 12):

- Parcela con referencia catastral: 5582104VK4857N (Calle Pintor Murillo.º 14).
- Parcela con referencia catastral: 5779301VK4857N (Calle Pintor Velázquez n.º 5).

Segundo.—Que por la Dirección General Urbanismo, Vivienda y Licencias se procede a realizar las actuaciones necesarias en aras de la correcta tramitación y ejecución del acuerdo procediéndose a publicar el Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID así como efectuar la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70 ter de la Ley de Bases de Régimen Local.

ANEXO INFORME TÉCNICO

1. Introducción

La Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanística para la promoción de vivienda protegida (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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 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 % 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.

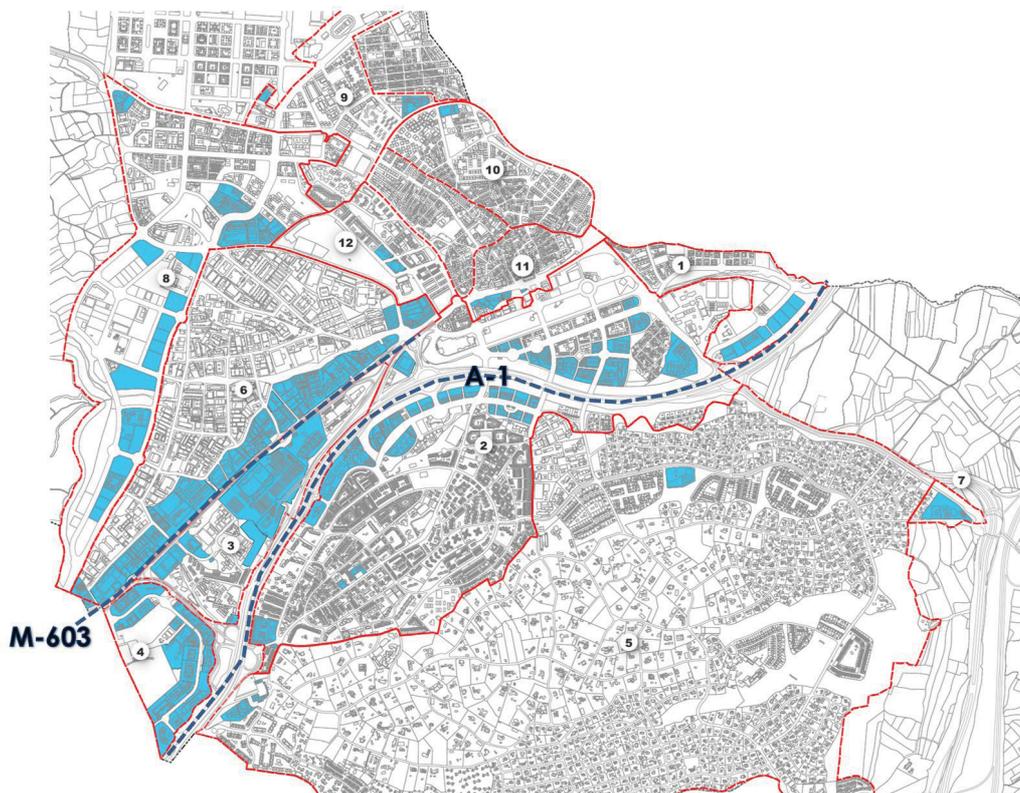
No obstante, se contempla la posibilidad de que los ayuntamientos puedan decidir, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la norma y mediante un acuerdo de Pleno, no aplicar en su término municipal el referido régimen especial, así como establecer condiciones adicionales o definir los 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.

2. Delimitación de ámbitos territoriales para la implantación de uso residencial vivienda sujeta a régimen de protección pública en alquiler en suelos calificados como terciario 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 mapificar 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.

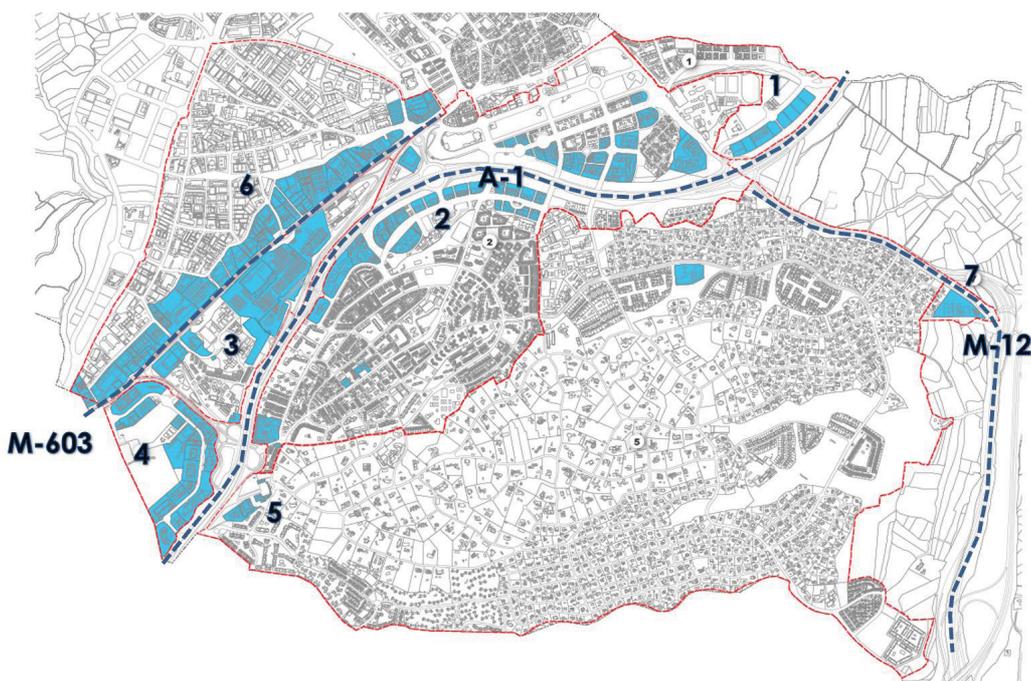


Plano de localización de los suelos, vacantes o edificados de uso terciario oficinas

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 expansión norte del eje castellana del vecino municipio de Madrid.

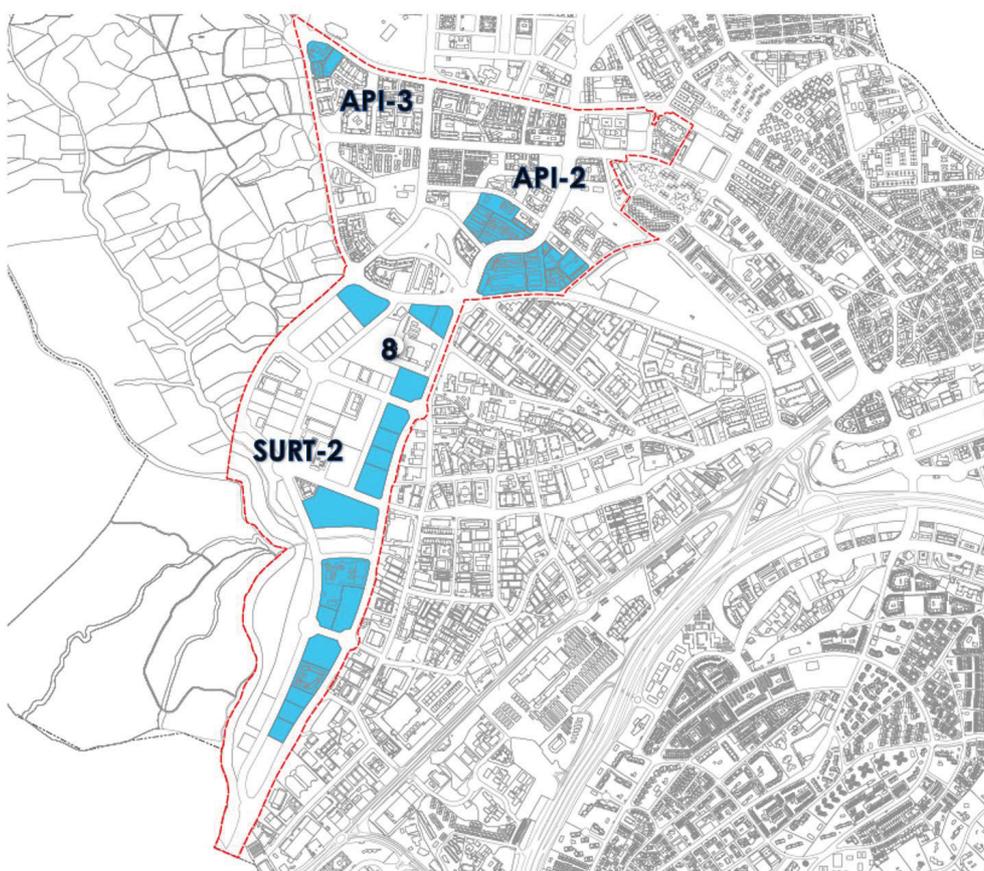
En este corredor se distinguen tres espacios de concentración de uso terciario-oficinas; el primero a lo largo de la Autovía A-I; el segundo apoyado en la antigua carretera de Fuencarral y el tercero puntualmente en la M-12.

- A lo largo de la Autovía A-I:
 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

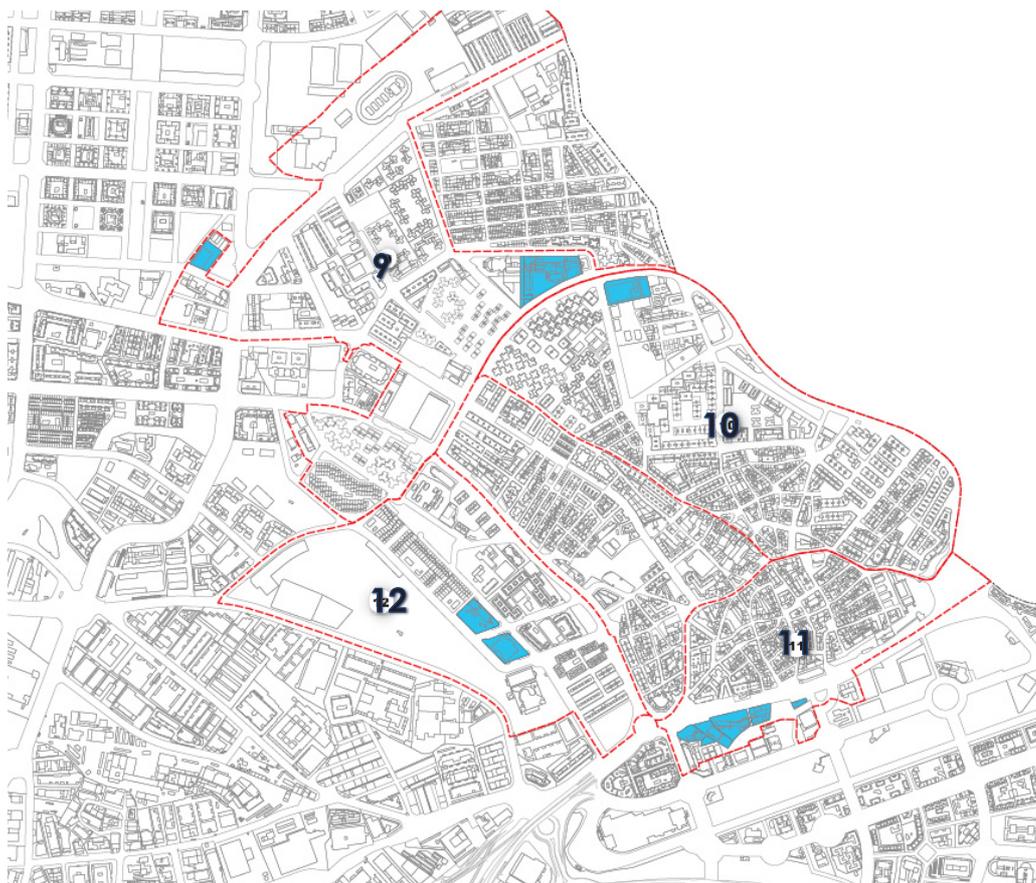
Estos suelos calificados de terciario-oficinas se complementan con los suelos desarrollados en las previsiones de los anteriores planes generales (PGOU 1984 y PGOU 1.999) y que se corresponden con suelos clasificados en el vigente PGOU 2.009, como API-2 Casablanca, API-3 Espino del Cuquillo, y SURT-2 (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

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 edificadas de uso terciario oficinas en el Distrito Norte y Distrito Centro

Una vez localizado los suelos vacantes o edificadas, 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 edificadas 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 edificadas en los que existan implantados usos industriales y dotacionales complementarios a los usos terciarios-oficinas.
3. Suelos edificadas 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 edificadas 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 n.º 1).
- Parcela TN-1, con referencia catastral: 7177401VK4877N (Avda. de la Vega n.º 2).
- Parcela TN-9, con referencia catastral: 7275846VK4877N (Calle Anabel Segura n.º 7).
- Parcela TN-6 con referencia catastral: 6974401VK4867N (Calle Anabel Segura n.º 10).
- Parcela TN-7, con referencia catastral: 6974101VK4867S (Calle Anabel Segura n.º 14).
- Parcela TS-18, con referencia catastral: 6570901VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 5).
- Parcela TS-17, con referencia catastral: 6470501VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 7).
- Parcela TS-16, con referencia catastral: 6370501VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 13).
- Parcela TS-15, con referencia catastral: 6371101VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 15).
- Parcela TS-5-6, con referencia catastral: 5868302VK4856N (Avda. de Bruselas n.º 33).

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 n.º 4).

Calle Cantabria (área 6):

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

API-2 Casablanca (área 8):

- Parcela T-5c1, con referencia catastral: 4881415VK4848S (Avda. del Doctor Severo Ochoa n.º 25).
- Parcela T-5c2, con referencia catastral: 4881405VK4848S (Calle Huelva n.º 16).
- Parcela T-4c, con referencia catastral: 4784113VK4848S (Avda. del Doctor Severo Ochoa n.º 34).

Distrito Centro (Área Pintores: área 12):

- Parcela con referencia catastral: 5582104VK4857N (Calle Pintor Murillo n.º 14).
- Parcela con referencia catastral: 5779301VK4857N (Calle Pintor Velázquez n.º 5).



ÁMBITOS TERRITORIALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO RESIDENCIAL-VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER EN SUELOS CALIFICADOS COMO TERCARIO OFICINAS.
(Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida)

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 n.º 1).
- Parcela TN-1, con referencia catastral: 7177401VK4877N (Avda. de la Vega n.º 2).
- Parcela TN-9, con referencia catastral: 7275846VK4877N (Calle Anabel Segura n.º 7).
- Parcela TN-6 con referencia catastral: 6974401VK4867N (Calle Anabel Segura n.º 10).
- Parcela TN-7, con referencia catastral: 6974101VK4867S (Calle Anabel Segura n.º 14).
- Parcela TS-18, con referencia catastral: 6570901VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 5).
- Parcela TS-17, con referencia catastral: 6470501VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 7).
- Parcela TS-16, con referencia catastral: 6370501VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 13).
- Parcela TS-15, con referencia catastral: 6371101VK4867S (Avda. de Bruselas n.º 15).
- Parcela TS-5-6, con referencia catastral: 5868302VK4856N (Avda. de Bruselas n.º 33).

Los Peñotes (área 3):

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

Calle Cantabria (área 6).

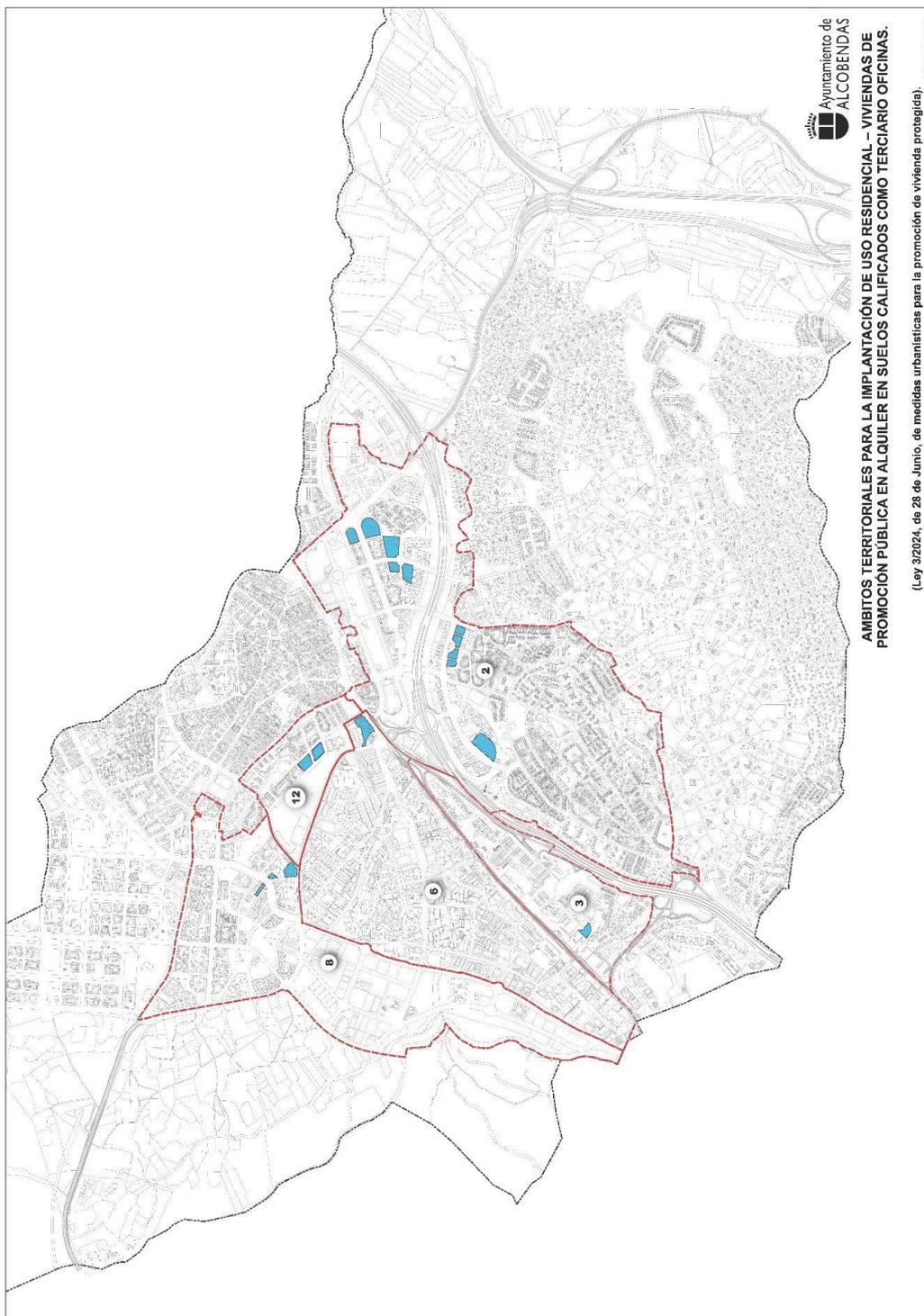
- Parcela con referencia catastral: 5679216VK4857N (Calle Cantabria n.º 2).

API-2 Casablanca (área 8):

- Parcela T-5c1, con referencia catastral: 4881415VK4848S(Avda. del Doctor Severo Ochoa n.º 25).
- Parcela T-5c2, con referencia catastral: 4881405VK4848S (Calle Huelva n.º 16).
- Parcela T4-c, con referencia catastral: 4784113VK4848S (Avda. del Doctor Severo Ochoa n.º 34).

Distrito Centro (Área Pintores: área 12):

- Parcela con referencia catastral: 5582104VK4857N (Calle Pintor Murillo n.º 14).
- Parcela con referencia catastral: 5779301VK4857N (Calle Pintor Velázquez n.º 5)».



Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el acuerdo, significando que el citado acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcobendas, a 29 de octubre de 2024.—La directora general de Urbanismo, Vivienda y Licencias, María del Mar Morales Baeza.

(03/17.656/24)

