

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**62****PINTO**

URBANISMO

El Pleno del Ayuntamiento de Pinto, en sesión ordinaria celebrada el 31 de octubre de 2024, ha adoptado el acuerdo que a continuación se transcribe y que se publica para general conocimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

“7/ 138/2024. Aprobación de la aplicación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en Madrid, en el municipio de Pinto [22938/2024].

«En el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 176 de 22 de julio de 2024 se ha publicado la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en Madrid.

Esta Ley tiene por objeto facilitar el derecho a la vivienda digna y adecuada atendiendo a la llamada del artículo 47 de la Constitución española. Para ello, y en respuesta a la demanda creciente de vivienda, habilita un procedimiento sencillo que permita destinar espacios destinados a oficina a vivienda de protección pública, reequilibrando la oferta y la demanda de estos dos usos.

El artículo 2.7 de esta Ley dispone: “Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, 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 presente ley”.

Vista la memoria técnica redactada por el arquitecto de planeamiento.

#### **“MEMORIA TÉCNICA URBANISMO: APLICACIÓN DE LA LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO DE PINTO**

##### 1. *Objeto de la Ley 3/2004*

El texto de la Ley 3/2024 contiene en su artículo segunda 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.

Así, 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.

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.

## 2. Suelos terciarios en Pinto

- a. PGOU: el PGOU de Pinto no califica suelo con uso terciario para oficinas específicamente, siendo la premisa de partida de la ley. Las normas del PGOU establecen un uso de servicios dentro del que se establece un uso terciario tipo 2 que se define de la siguiente forma:

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios y locales destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

En este uso se fijan varias categorías, entre ellas, las siguientes:

Categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Reducida. Ocupadas por un número igual o inferior a 10 personas, con superficies iguales o inferiores a 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Pequeña. Ocupadas por un número inferior a 100 personas, con superficies entre 200 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

Las parcelas del municipio donde se puede considerar el uso de oficinas tienen la ordenanza TC, Terciario Comercial, siendo el terciario uno de los usos principales que se permite en la parcela, pero no el único.

De acuerdo a la Ordenanza de Terciario Comercial los usos principales son:

### 8.8.6. Condiciones de uso:

— Usos principales:

- Comerciales, Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.
- Terciarios, Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

— Usos compatibles:

- Los usos de equipamiento permitidos en la Ordenanza de equipamiento.
- Los usos de equipamiento comercial.

- b. Planeamiento de desarrollo: adicionalmente, el planeamiento de desarrollo de sectores y unidades de ejecución, principalmente, ubicados fuera del casco residencial, ha fijado en sus Ordenanzas específicas parcelas destinadas a terciario – comercial o actividades económicas con distinto alcance dentro de cuyos usos principales se fija como uso principal el terciario.

- a) Usos principales: servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial en todas sus categorías.

Por tanto, cualquier parcela, edificada o no, con ordenanza TC o de actividades económicas, aunque no sean exclusivamente de terciario y, en la medida en que entre los usos principales esté el terciario, se considera potencialmente susceptible de aplicar la Ley 3/2024, teniendo en cuenta las limitaciones de tanto por ciento de edificabilidad del uso del ámbito o sector.

## 3. Alternativas

La memoria técnica ha contemplado varias alternativas justificando la elección realizada por el Ayuntamiento de Pinto. Por tanto, se considera que se ha motivado la propuesta de aplicación de la Ley 3/2024 en Pinto.

- a. Alternativa 1 o cero:

No aplicar en Pinto la Ley 3/2024 en ningún suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable.

Esta alternativa consiste en la no aplicación de lo establecido por la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en ningún suelo Terciario Comercial del municipio.

Aspectos positivos: controlar el aumento de la población del municipio, y mantener la línea del techo poblacional que establece el PGOU.

Aspectos negativos: No se aplicarían las medidas de oportunidad establecidas en la Ley 3/2024, para facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atendiendo a la llamada que la Constitución hace a los poderes públicos para promover las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho de-

recho, 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.

b. Alternativa 2 o total:

Aplicar el artículo segundo de la Ley 3/2024, en todos los suelos vacantes o fincas edificadas con uso principal terciario ubicados en suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable.

El suelo residencial de Pinto se encuentra, en su mayoría, ubicado entre la A-4 y la vía del tren. El suelo industrial y de actividades económicas se encuentra, principalmente, ubicado a ambos lados de dichas infraestructuras.

Existen varias parcelas de uso terciario comercial o actividades económicas entre cuyos usos principales cabe el terciario, ubicadas fuera del casco residencial, principalmente, en polígonos industriales y en polígonos de actividades económicas. Los suelos industriales y de actividades económicas terciario comercial ubicados al margen derecho de la A4 y al margen izquierdo de la vía férrea, así como al norte del municipio tienen unas condiciones urbanas diferentes al casco residencial que dificultan la implantación de usos residenciales.

La implantación de uso residencial en dichas parcelas implicaría la existencia de viviendas en medio de polígonos industriales o de actividades económicas desconectados del casco residencial y con dotaciones y redes públicas no pensadas para dar servicio a viviendas.

En base a un análisis sobre los suelos externos al casco residencial de Pinto susceptibles de aplicación de las previsiones del artículo segundo punto 7 de la Ley 3/2024 se deduce lo siguiente:

Ámbitos de Suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada del municipio de Pinto fuera del casco residencial:

1. Polígonos industriales previos a la redacción del plan (La Estación, Pinto-Estación, El Cascajal, y el Area Empresarial Andalucía) caracterizados por antigüedad y desarrollados en distintas fases temporales. Si bien su distancia al casco urbano es más favorable, su manifiesto aislamiento del mismo, al situarse todos en la zona norte o separados por las líneas ferroviarias, dificultan la posibilidad de utilización de uso de parcelas en base a la modificación de la ley.  
Por otra parte, la dotación de infraestructuras y redes adecuadas en estos suelos abundan más en la inconveniencia de albergar usos residenciales.  
En este grupo se encontraría, igualmente, el polígono industrial de las Arenas cuyo aislamiento todavía más evidenciado del casco urbano residencial, impide una posible transformación viable prevista en la Ley.
2. Sectores industriales clasificados como urbanizables por el Plan General ubicados en el margen izquierdo de la vía férrea, con distintos grados de desarrollo (Sectores 1, 2, 3, 4, y 5) todos con planeamiento parcial de acuerdo a lo determinado en la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
3. Sectores de Actividades económicas o terciarias clasificados como urbanizables por el Plan General, ubicados en el margen derecho de la A4 con distintos grados de desarrollo (Sectores 6, 7 y 10).
4. Suelo urbanos no consolidados externos al casco residencial, de uso industrial o terciario.

Si bien algunos de los ámbitos descritos de reciente ejecución cuentan con mayor calidad en su diseño urbano y en la disposición de redes de infraestructuras, comparten con el resto los siguientes condicionantes, que justifican la decisión de excluirlos de la aplicación de la Ley:

- Carencia de equipamientos dotacionales compatibles y necesarios para el uso residencial (educativos, sanitarios, culturales, deportivos, etc.).
- Imposibilidad de dar cumplimiento a estándares actuales de diseño urbano en relación a movilidad, renaturalización, no discriminación, etc.
- Inexistencia de mantenimiento por parte del Ayuntamiento siendo realizado por las Entidades de Conservación con un alcance adecuado a los usos del suelo industrial o terciario (limpieza viaria, mantenimiento vías públicas, jardines y zonas verdes).

- Prestación del servicio de recogida separada de residuos limitado a la fracción resto.
- Separación física y distancia al casco residencial, agravado por la estructura urbana del municipio que se apoya en distintas redes de infraestructuras que ha se conforman como límites o separaciones entre ámbitos (ferrocarril, A-4, M-506, etc.) que desaconsejan las localizaciones fuera de tales barreras.
- Dificultad para conjugar las distintas necesidades de regulación de tráfico de vehículos, cargas y descargas, ordenación de accesos desde viales generales de acceso.
- Incompatibilidad de condiciones ambientales (emisiones, ruido, ...).
- Inexistencia de transporte público con horarios y rutas adecuadas para el uso residencial.
- Dificultad de implantación de infraestructuras y servicios que faciliten la movilidad sostenible, en concreto en relación a los siguientes aspectos:
  - Diseño de itinerarios peatonales libres de obstáculos, estableciendo puentes de conexión entre estos, vados peatonales, pavimentos tacto-visuales, etc. de forma que se garantice la continuidad no sólo de tramos inconexos, sino de todos los recorridos completos a través del tramo, seleccionando opciones que maximicen las condiciones accesibles en la percepción y la utilización de los espacios, elementos y medidas a implantar.
  - Compatibilidad entre los diferentes tipos de movilidad que concurren en el ámbito, así como resolución de los problemas o posibles conflictos de interrelación.
  - Atención prioritaria a la seguridad vial, tendiendo al diseño de espacios que maximicen las condiciones de desplazamiento peatonal, procurando superar las especificaciones mínimas establecidas en la normativa de accesibilidad.
  - Disminución de la superficie destinada al vehículo, superficie que será destinada para mejorar las condiciones de movilidad activa (peatonal y ciclista). Dificultad para maximizar la creación de más zonas estanciales que hagan más amable la ciudad e inviten a los desplazamientos a pie y el disfrute de las calles.

Las posibles correcciones de dichos condicionantes deberían ser, en su caso, objeto de un planteamiento de reformas interiores globales de las zonas en cuestión, imposibles de afrontar únicamente mediante los cambios de uso puntuales de parcelas previstos en la Ley autonómica.

Aspectos positivos de esta alternativa:

- Poner potencialmente en carga todos los suelos del municipio susceptibles de aplicar la ley, posibilitando un mayor número de viviendas de protección pública en el mercado, para atender a las necesidades de viviendas de los sectores menos favorecidos.

Aspectos negativos:

- Incremento de población del municipio sobre el establecido como techo poblacional por el plan general en vigor.
- Implantar tipología residencial en zonas con uso característico industrial y terciario, desvirtuando el modelo de ciudad residencial elegido por el municipio y contraria pues a lo determinado por el planeamiento en estas áreas.
- Dificultad en el cumplimiento de los estándares mínimos de redes públicas previsto por la Ley 9/2001 para suelos residenciales. Privación de servicios y equipamiento a la potencial población ubicada en las nuevas zonas.
- Problemas de accesibilidad y transporte público.
- Pérdida de calidad de vida de los futuros habitantes de estas zonas.
- Necesidades importantes de inversión en la mejora y adecuación de zonas industriales y terciarias, fuera del casco residencial con un resultado limitado y fuera de los estándares del suelo residencial.
- Limitar la posible implantación de negocios con el crecimiento económico que supondría en las parcelas terciarias y comerciales, al no concretarse el uso de oficinas / comercial en parcelas determinadas para ello de acuerdo al PGOU y planeamiento de desarrollo.

c. Alternativa 3 o parcial:

Esta alternativa consiste en la aplicación del artículo segundo de la Ley 3/2024, en el casco residencial.

Existen en el casco residencial de Pinto parcelas o fincas ya edificadas concretas con Ordenanza Terciario comercial en las que, eventualmente y tras el análisis caso por caso, se podría aplicar la Ley 3/2024.

El Ayuntamiento considera adecuado que el mercado se regule.

Por todo lo indicado, se elige la Alternativa 3 estimándose, en todo caso, que su aplicación estará muy limitada debido al escaso número de parcelas / fincas a las que afecta.

Aspectos positivos:

- Posibilidad de implantar vivienda pública en suelos que no necesitarían obras adicionales de urbanización y con dotaciones suficientes manteniendo el concepto de ciudad elegido para las áreas seleccionadas.
- Permitir la sustitución de usos sin éxito.

Aspectos negativos:

- Incremento de la población y privación de servicios a la población, al no concretarse o modificarse el uso de terciario en parcelas con tal destino.

4. *Propuesta motivada*

Como resultado del análisis se propone la alternativa tercera.

Se considera que esta alternativa se ajusta a los objetivos prefijados por la ley sin desvirtuar el modelo de ciudad que pretende el plan general en vigor.

En resumen y respecto al modelo territorial, cuya estructura general queda definida por las redes públicas y por la ordenación propuesta en el PGOU y planeamiento de desarrollo, la alternativa tercera no altera la ciudad ya existente como desarrollo de este y por planeamientos anteriores”.

Visto el informe jurídico que dice:

**ASUNTO: Informe jurídico aplicación de la Ley 3/2024 en Pinto**

*Antecedentes*

En el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 176, de 22 de julio de 2024, se publicó la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en Madrid (en adelante Ley 3/2024).

La Disposición final única establece: “La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, siendo de aplicación directamente y completando, por tanto, las previsiones que al respecto tenga el planeamiento urbanístico vigente en los términos establecidos en la misma”.

El artículo 2.7 de esta Ley dispone: “Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, 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 presente ley”.

El Ayuntamiento de Pinto desea, en aplicación del artículo 2.7 de la Ley 3/2024 establecer las condiciones en las que esta Ley será de aplicación en Pinto.

Se ha redactado memoria técnica relativa a la aplicación de esta Ley.

Se solicita informe a la que suscribe.

En atención a lo indicado, se emite el siguiente.

*Legislación aplicable*

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en Madrid.

*Informe*

## Previsiones de la Ley 3/2004

El texto de la Ley 3/2024 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.

Para ello establece una norma extraordinaria y especial que permita directamente, mediante el procedimiento de licencia, la construcción de viviendas de protección en régimen de alquiler en aquellas parcelas calificadas por el planeamiento municipal como de terciario oficinas, durante un período de dos años para su solicitud y tres años para la 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 período limitado de tiempo dada la situación extraordinaria actual del mercado.

Así, 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.

Se 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.

## Potestad municipal

La propia Ley prevé: El artículo 2.7 de esta Ley dispone: “Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, 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 presente ley”.

Por tanto, corresponde a los Ayuntamientos decidir si se aplica o no en su término la Ley 3/2024 y su alcance.

La decisión municipal se configura como un acto discrecional.

El Tribunal Supremo ha tenido ocasión para pronunciarse al respecto en varias ocasiones, y entiende la discrecionalidad administrativa como aquella potestad en la que la Administración tiene posibilidad de elegir entre diversas opciones, todas admitidas en derecho, y siempre y cuando no se incurra en arbitrariedad y el ejercicio de dicha facultad se encuentre dirigida al cumplimiento del fin perseguido en la norma en que aquella se fundamenta.

El artículo 9.3 de la Constitución Española garantiza la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos. Este precepto junto con otros, como son el artículo 103 y 23.2 de la Constitución, vienen a obligar a la Administración a actuar motivadamente y sujeta al ordenamiento jurídico. Esto supone que cuando nos referimos a discrecionalidad administrativa, no nos encontramos ante arbitrariedad, sino más bien se está señalando precisamente que incluso las llamadas decisiones discrecionales de la Administración están sujetas a motivación.

En otras palabras, existe discrecionalidad pero con límites, en este caso, fundamentalmente, motivar la decisión adoptada.

La memoria técnica redactada motiva la decisión municipal adoptada en cumplimiento de estos artículos.

La decisión municipal parte de señalar 3 alternativas. Alternativa 0 consistente en no aplicar la Ley 3/2024 en Pinto, Alternativa total consistente en aplicarlo en todo el municipio y Alternativa parcial definiendo dónde es posible aplicar la Ley 3/2024.

Cada una de las alternativas está justificada, muy especialmente, la decisión de que la Ley 3/2024 no sea aplicable en parcelas de terciario comercial o de actividades económicas con uso principal terciario en suelos ubicados en polígonos industriales y terciarios o de actividades económicas fuera del casco residencial por los motivos expuestos en la memoria técnica.

Se justifica la elección de la alternativa parcial o tercera aunque se pone de manifiesto su escaso alcance. Efectivamente, existen en Pinto parcelas muy específicas con calificación de terciario comercial. Como justifica la memoria no hay ordenanza de terciario en Pinto, sino ordenanza de terciario comercial con ambos usos principales, lo que provoca una situación de partida diferente en Pinto con respecto a la Ley 3/2024. Así, hay parcelas de terciario comercial que están edificadas con usos, no necesariamente, terciarios ya que la ordenanza permite otros diferentes. También existen fincas edificadas destinadas a terciario con otras ordenanzas de aplicación. En caso de que se plantee el cambio de uso deberá justificarse y analizarse la adecuación a la Ley 3/2024 y su espíritu.

#### *Competencia*

El artículo 2.7 de esta Ley 3/2024 establece que corresponde al pleno del Ayuntamiento decidir si se aplica o no en su término municipal esta Ley y su alcance.

Es cuanto tengo a bien informar al objeto de elevar al pleno propuesta para establecer la aplicación de la Ley 3/2024 exclusivamente en el casco residencial”.

Por lo expuesto, vengo a proponer al pleno del Ayuntamiento de Pinto que adopte los siguientes,

#### *Acuerdos*

Primero.—Aprobar la aplicación de la Ley 3/2024 en Pinto de acuerdo a la alternativa 3 o parcial prevista en la memoria técnica transcrita en esta propuesta».

Madrid, a 18 de noviembre de 2024.—El concejal-delegado de Ciudad y Cultura, Francisco José Pérez García.

(03/18.967/24)

