

DOCUMENTO Certificado: Certificación AYTO - PLE-17/10/2024-9 Aprobación, si procede, del asunto dictaminado por la Comisión Permanente de Urbanismo de la propuesta sobre la aplicación en el municipio	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ACE1D-726A9-6D8E8 Página 1 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Marco Antonio Hurtado Guerra, Secretario General del Pleno Accidental, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 20/10/2024 18:59 2.- Lucia Soledad Fernández Alonso, Alcaldesa - Presidenta, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/10/2024 09:31	ESTADO FIRMADO 21/10/2024 09:31



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2066909 ACE1D-726A9-6D8E8 A4EE1A349414F94150BE2D0C344EE1018C37021) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sreyes.es/verificador/?idfirma=1>



CERTIFICADO DE SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

MARCO ANTONIO HURTADO GUERRA, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO (Nombramiento accidental por Resolución de la Dirección General de Reequilibrio Territorial de 24 de abril de 2024) DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)

CERTIFICO:

Que el Ayuntamiento Pleno de esta Corporación, en sesión Ordinaria celebrada el día 17 de octubre de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

19. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ASUNTO DICTAMINADO POR LA COMISIÓN PERMANENTE DE URBANISMO DE LA PROPUESTA SOBRE LA APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO EN LOS SUELOS CALIFICADOS CON USO TERCIARIO-OFICINA PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Vista la propuesta del Director General de Contratación y Patrimonio en ATF Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo, de fecha 9 de octubre de 2024, en la que se dispone:

□ □ Antecedentes normativos

Con fecha 4 de julio del año en curso se publica en el BOCM, y de 22 de julio en el BOE, la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, con entrada en vigor de manera inmediata.

La Ley tiene por objeto, en palabras de su exposición de motivos, hacer efectivo el derecho a la vivienda recogido en el art. 47 de la Constitución "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 las necesidades de vivienda de los sectores menos favorecidos"; y aprovechando la circunstancia de que "el teletrabajo ha favorecido que las empresas optimicen los espacios destinados a oficinas, quedando vacantes, mientras que de otro lado existe una demanda creciente de vivienda", posibilitando la Ley que, sin necesidad de complejos procesos urbanísticos, se pueda "destinar dichos espacios a vivienda de protección pública, reequilibrando la oferta y la demanda de estos dos usos".

Posibilita la Ley en su artículo segundo "el régimen especial de cambio de uso a residencial en los suelos calificados con uso terciario oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler. A través del mismo y atendiendo a la situación en la que se encuentra actualmente el mercado de la vivienda, se 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 periodo 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".

La Ley obedece a una necesidad de oportunidad del mercado inmobiliario y precisamente, por obedecer a una necesidad y oportunidad coyuntural, tiene un plazo de vigencia limitado, agotándose en su cumplimiento en los plazos preclusivos que establece, de forma tal desde la publicación en el BOCM los Ayuntamientos disponen de un plazo de cuatro meses para decidir, por acuerdo del Pleno, bien no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el art. 2 de la Ley, o bien establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación (art. 2.7 Ley 3/24). A sensu contrario, se deduce que la Ley viene a imponer con eficacia general erga omnes y vinculación general para todas las administraciones y operadores inmobiliarios implicados esta mutabilidad de suelo terciario-oficina en VPP en arrendamiento, de forma tal que si el Ayuntamiento, en este

DOCUMENTO Certificado: Certificación AYTO - PLE-17/10/2024-9 Aprobación, si procede, del asunto dictaminado por la Comisión Permanente de Urbanismo de la propuesta sobre la aplicación en el municipio	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ACE1D-726A9-6D8E8 Página 2 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Marco Antonio Hurtado Guerra, Secretario General del Pleno Accidental, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 20/10/2024 18:59 2.- Lucia Soledad Fernández Alonso, Alcaldesa - Presidenta, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/10/2024 09:31	ESTADO FIRMADO 21/10/2024 09:31



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2066909 ACE1D-726A9-6D8E8 A4EE1A349414F94450BE2D0C344EE1018C37021) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanreyes.es/verificador/?idfirma=1>



momento, no decidiese o bien no aplicar, o bien limitar los ámbitos zonales de aplicación de la Ley, quedaría vinculado todo el suelo urbano consolidado y no consolidado, así como el suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada del municipio (señaladamente en nuestro caso el ámbito del Cerro del Baile), a este régimen permisivo que se establece en Ley, posibilitando que todo el suelo terciario-oficina (con el único límite cuantitativo del 30% de la edificabilidad global terciaria de cada ámbito o sector), incluido el ya edificado, pudiera destinarse a vivienda de protección pública en régimen de alquiler, derivándose de ellos efectos absolutamente indeseados en cuanto a la privación de espacios ya estandarizados según población al sector terciario, y con un incremento de población para el que no están dimensionados los actuales contratos de prestación de servicios de que dispone el Ayuntamiento. Es por tanto necesario en estos momentos un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento Pleno sobre la no aplicabilidad de la Ley o la aplicación con las condiciones y ámbitos territoriales que se determinen, pues en ausencia de pronunciamiento se aplicaría la Ley al Municipio sin limitaciones.

Los principales hitos que establece la Ley:

- Se permite el cambio de uso (de terciario-oficinas a uso residencial sometido al régimen de alquiler de protección pública) tanto en suelos vacantes, como en suelos con usos ya materializados, como en suelos que estén por desarrollar si bien deberán contar con la ordenación pormenorizada suficiente (Cerro del Baile), en los casos y en la forma que la propia Ley determina.
- La mutación de las oficinas en VPP en alquiler se hace ex lege por la vía de implantar el uso residencial como alternativo, a materializar con la oportuna licencia municipal; con el único límite cuantitativo de que en ningún caso se supere el 30% de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector; y sin necesidad por tanto de modificación del planeamiento urbanístico, siempre que se den las condiciones ya explicadas de que se trate de parcelas de SUC, SUNC, o Suelo Urbanizable Sectorizado con ordenación pormenorizada, aptas para la edificación o que cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, y aplicando las condiciones de habitabilidad edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de la parcela correspondiente.
- Efecto derivado de que se reconozca ex lege directamente el uso VPP alquiler como alternativo al terciario-oficina, definido este uso alternativo como aquel que puede sustituir total o parcialmente al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada para su implantación, es que no supondrá un incremento ni disminución del aprovechamiento reconocido en el planeamiento, ni computará a efectos de densidad en aquellos casos en que el planeamiento establezca respecto al ámbito urbanístico de referencia un límite máximo de viviendas.
- Si establece la Ley la obligatoriedad de que "el cambio de uso permitido exigirá ajustarse a lo dispuesto en el art. 19.bis.2.d) 4º 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". El citado artículo regula el régimen de actuaciones de dotaciones en suelo urbano consolidado cuando un instrumento de planeamiento otorga una mayor edificabilidad o densidad de viviendas o asigne un nuevo uso característicos, siempre que no se requiera reforma o renovación de la urbanización del ámbito; y en este caso general y para el supuesto específico de actuaciones en suelo de uso no residencial (nos referimos aquí al terciario-oficina), que supongan un cambio de uso no residencial a residencial, sin incrementar la edificabilidad (justo el supuesto previsto en la Ley que analizamos), "el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de viviendas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea, con el objeto de mantener ese estándar. En caso de no existir viviendas en el área homogénea, se aplicará el estándar de 15 metros cuadrados de superficie de red pública local por cada vivienda".

Se establece aquí una carga económica para el futuro promotor que puede comprometer la

DOCUMENTO Certificado: Certificación AYTO - PLE-17/10/2024-9 Aprobación, si procede, del asunto dictaminado por la Comisión Permanente de Urbanismo de la propuesta sobre la aplicación en el municipio	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ACE1D-726A9-6D8E8 Página 3 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Marco Antonio Hurtado Guerra, Secretario General del Pleno Accidental, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 20/10/2024 18:59 2.- Lucia Soledad Fernández Alonso, Alcaldesa - Presidenta, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/10/2024 09:31	ESTADO FIRMADO 21/10/2024 09:31



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2066909; ACE1D-726A9-6D8E8; A4EE1A349414F94450BE2D0C344EE1018C37021) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanreyes.es/verificador/?idfirma=1>



viabilidad de la operación, indisponible por otro lado para la Administración pues se configura como carga urbanística ex lege, y que habrá de determinarse en la licencia oportuna.

Aun cuando la Ley del Suelo lo refiere a suelo urbano consolidado sin necesidad de modificar la urbanización, la Ley 3/24 lo extiende también al suelo urbano no consolidado, donde si pueden ser necesarias operaciones de renovación o reforma de la urbanización, pero en cualquier caso entendemos que la disponibilidad de suelo vacante para efectuar dotaciones de redes locales de cesión al Ayuntamiento sería prácticamente imposible en ámbitos de suelo urbano consolidado, y muy difícil en el no consolidado, por lo que las operaciones se saldarán, por lo general, con la monetización de los metros cuadrados de suelo para redes que haya que entregar a la Administración, operación y valor a determinar en cada licencia.

- En cuanto a la calidad edificatoria, estándares mínimos de vivienda y condiciones de habitabilidad la propia Ley hace una remisión a la normativa sectorial relativa a la vivienda de protección pública, por lo que habrá que estar a lo que la misma dispone. No obstante, ahora el número de plazas de aparcamiento se refiere al número de viviendas, a razón de una plaza por vivienda en todo caso, y con el fin de no hacer más gravosas la operación.
- Los plazos ya señalados son de dos años para presentar la solicitud de licencia ante el Ayuntamiento, a contar desde el día en que finalice el plazo para tener aprobado esta propuesta, el 4 de noviembre, por tanto, y de tres años para la finalización de la ejecución desde el inicio de las mismas, 5 años en total apurando plazo, transcurridos los cuales dejará de tener eficacia la Ley. No obstante, la propia Ley establece la posibilidad de ampliación de esos plazos mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Asimismo, las licencias otorgadas describirán el nuevo uso y su régimen de arrendamiento, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Cuando se implante este uso alternativo en la parcela, 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.
- También se refiere a la Ley a que, si fuera necesario ampliar las infraestructuras y las redes públicas para posibilitar la operación, se establecería como carga del solicitante de licencia, quien deberá costear las mismas.

Normativa aplicable

- Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (TRLSRU).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

DOCUMENTO Certificado: Certificación AYTO - PLE-17/10/2024-9 Aprobación, si procede, del asunto dictaminado por la Comisión Permanente de Urbanismo de la propuesta sobre la aplicación en el municipio	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ACE1D-726A9-6D8E8 Página 4 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Marco Antonio Hurtado Guerra, Secretario General del Pleno Accidental, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 20/10/2024 18:59 2.- Lucia Soledad Fernández Alonso, Alcaldesa - Presidenta, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/10/2024 09:31	ESTADO FIRMADO 21/10/2024 09:31



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2066909 ACE1D-726A9-6D8E8 A4EE1A349414F94450BE2D0C344EE1018C37021) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanreyes.es/verificador/?idfirma=1>



- Pan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.
- Demás disposiciones concordantes y de aplicación de carácter técnico.

Procedimiento.

La Ley no establece un procedimiento específico para adoptar la decisión municipal sobre la aplicación del régimen previsto en el artículo 2. Se limita a indicar que se adoptará “mediante un acuerdo de Pleno”.

Ante la ausencia de una regulación concreta sobre el procedimiento a seguir, estaremos a lo dispuesto en la legislación básica estatal sobre procedimiento administrativo, así como a las especialidades procedimentales establecidas para el ámbito local, entre otras, las referidas a los órganos competentes, régimen de delegaciones, el quórum de votación y otras reglas para la formación de la voluntad de los órganos colegiados, en su caso.

El procedimiento, en síntesis, podría estar integrado por los siguientes trámites:

- Orden motivada de inicio de expediente por la Concejalía competente en materia de urbanismo que disponga la elaboración de la memoria técnica e informe jurídico, con propuesta de resolución para, en su caso, someter al Ayuntamiento Pleno la adopción del acuerdo pertinente sobre aplicación al Municipio de la Ley 3/24.
- Elaboración de una Memoria Técnica razonada para la aplicación del régimen previsto en el artículo 2 de la Ley 3/2024 en el municipio. El artículo 35.1.i) de la Ley 39/2015, expresamente confirma la necesidad de motivación los actos de carácter discrecional: “i) Los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales”.
- Para ello, se deberá elaborar una Memoria razonada en la que tras un análisis de la realidad del municipio y del planeamiento en vigor se analicen una serie de alternativas posibles, señaladamente si se decide aplicar la posibilidad abierta en la ley a todos los suelos vacantes y no vacantes de SUC, SUNC y Suelo Urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada susceptibles de poder implantarse el uso viviendas públicas en régimen de alquiler; si se aplica a solo algunos ámbitos o parcelas concretas; o bien no aplicar la Ley al Municipio, y optar de forma suficientemente motivada sobre una de ellas en concreto para someterla al Ayuntamiento Pleno.
- No contempla la ley la necesidad de trámite de información pública en los procedimientos a adoptar por los Ayuntamientos.

No obstante, según aclara la propia exposición de motivos de la Ley (III)... “se cumple también con el principio de transparencia, puesto que se ha posibilitado la participación, en el proceso de elaboración de la ley, de los colectivos y personas afectadas por el mismo. La ley ha sido sometida a los trámites de audiencia e información pública, según lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y una vez aprobada será objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid para general conocimiento y control de la actuación pública”.

La decisión de aplicación o no de la Ley, y las condiciones o zonas concretas de aplicación, constituye una potestad pública de planeamiento que compete al Ayuntamiento Pleno y, en ningún caso, perjudicará la decisión que se adopte a los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios, que responden a una ordenación actualmente consolidada y de obligada aplicación, para cuyo establecimiento se establecieron en su día los oportunos trámites de audiencia e información pública.

- Los servicios competentes de Urbanismo, emitirán informe propuesta debidamente motivado, con el conforme de la Asesoría Jurídica y la Intervención Municipal.

DOCUMENTO Certificado: Certificación AYTO - PLE-17/10/2024-9 Aprobación, si procede, del asunto dictaminado por la Comisión Permanente de Urbanismo de la propuesta sobre la aplicación en el municipio	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ACE1D-726A9-6D8E8 Página 5 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Marco Antonio Hurtado Guerra, Secretario General del Pleno Accidental, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 20/10/2024 18:59 2.- Lucia Soledad Fernández Alonso, Alcaldesa - Presidenta, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/10/2024 09:31	ESTADO FIRMADO 21/10/2024 09:31



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2066909 ACE1D-726A9-6D8E8 M4EE1A349414F94450BE2D0C344EE1018C37021) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanreyes.es/verificador/?idfirma=1>



- Remisión a la Comisión de Pleno correspondiente para la adopción de Dictamen sobre la decisión municipal de aplicación del régimen previsto en el artículo 2 de la Ley 3/2024.
- Elevación del Dictamen de la Comisión al Pleno municipal para la adopción de acuerdo de aprobación.

El Pleno adoptará su decisión por mayoría simple.

- Traslado a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- Publicación del acuerdo plenario en el BOCM, tablón de edictos, web municipal, portal de transparencia, así como en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad de Madrid.
- A posteriori, las licencias que se concedan describirán el nuevo uso alternativo y el régimen de arrendamiento recogido en la ley, debiendo inscribirse en el registro de la propiedad el nuevo uso alternativo y sus características, en los términos previstos en la legislación estatal.

Memoria técnica y solución propuesta

En el marco del procedimiento arriba fijado, se ha formulado por la Sra. Arquitecta Jefa de los Servicios Técnicos Municipales, memoria técnica sobre las distintas posibilidades de aplicación de la Ley al Municipio, y que, en lo que interesa se transcribe a continuación. La memoria se anexa completa a esta propuesta a efectos de su consideración por el Ayuntamiento Pleno:

“España es el 5º país con menor parque de vivienda pública de la Unión Europea, la producción de viviendas de protección está actualmente en mínimos históricos, habiéndose dado una subida de precios generalizada que dificulta la compra de vivienda y que ocasiona un incremento de hogares en alquiler con tasas de esfuerzo desproporcionadas. Todo esto hace que necesaria la aplicación de las medidas establecidas dentro de esta Ley, ya que es una oportunidad de promover la salida al mercado de viviendas de protección pública y atender así las necesidades de vivienda de los sectores más desfavorecidos.

Dicho lo cual, la aplicación directa de la normativa al total del Municipio puede ocasionar varias complejidades y dificultades debidas al:

- 1. Incremento de la población del municipio por encima como techo poblacional dimensionado.*
- 2. Falta de los servicios de necesarios para uso residencial en ámbitos donde el uso característico (Industrial o terciario) no ha sido dimensionado para albergar estos nuevos usos.*
- 3. Desvirtualización de usos y tipologías edificatorias en las áreas homogéneas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana.*
- 4. Reducción del tejido económico como consecuencia de la disminución de la oferta de oficinas para la implantación de nuevos negocios al obtener una rentabilidad menor.*
- 5. Necesidad de adecuación de infraestructuras, mejora de la infraestructura viaria, de transporte y de abastecimiento...etc.*

Por todo lo anteriormente expuesto, entendemos que hay que buscar una solución alternativa que permita el desarrollo de las medidas recogidas en la Ley para la implantación del uso residencial para vivienda de protección y a su vez asegure una integración del este parque de viviendas dentro del tejido urbano garantizando el acceso a los servicios necesarios.

Para ello, se ha realizado un estudio de las parcelas vacantes y zonas de edificios de uso terciario susceptibles de ser incluidos en la aplicación de Ley atendiendo a las siguientes características:

DOCUMENTO Certificado: Certificación AYTO - PLE-17/10/2024-9 Aprobación, si procede, del asunto dictaminado por la Comisión Permanente de Urbanismo de la propuesta sobre la aplicación en el municipio	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ACE1D-726A9-6D8E8 Página 6 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Marco Antonio Hurtado Guerra, Secretario General del Pleno Accidental, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 20/10/2024 18:59 2.- Lucía Soledad Fernández Alonso, Alcaldesa - Presidenta, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/10/2024 09:31	ESTADO FIRMADO 21/10/2024 09:31



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2066909, ACE1D-726A9-6D8E8, M4EE1A349414F94450BF2D0C344EE1018C37021) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanreyes.es/verificador/?idfirma=1>



- a) Cercanía a núcleos residenciales urbanos
- b) Existencia de colindancia con vía pública que linde a su vez con un ámbito residencial del tejido urbano.
- c) Cercanía de servicios públicos existentes, buena conexión con el transporte público para mitigar el impacto de la movilidad debido a este crecimiento poblacional.

Como resultado de este análisis, los ámbitos y/o parcelas identificadas son las siguientes:

ZO 59 Moscatelares

Avenida Juncal 3 Ref. catastral 7282801VK4878S

Avenida Juncal 5 Ref. catastral 7281901VK4878S

Avenida Juncal 7 Ref. catastral 7481401VK4878S

Avenida Juncal 11 Ref. catastral 7581601VK4878S

Calle María Curie 32 Ref. catastral 7281902VK4878S

Avenida Matapiñonera 17 Ref. catastral 7881401VK4878S

Avenida Severo Ochoa 12 Ref. catastral 7581602VK4878S

ZO 22 Praderón

Avenida Catalunya 35 Ref. catastral 7000501VK4970S

ZO 65 área A

Calle Isla de Palma 37 Ref. catastral 7201506VK4970S

Calle Isla de Palma 39 Ref. catastral 7201504VK4970S

Avenida Tenerife 4 Ref. catastral 7201502VK4970S

Avenida Tenerife 10 Ref. catastral 7201503VK4970S

Avenida Tenerife 14 Ref. catastral 7201505VK4970S

ZO 60-T

Calle Alonso Zamora Vicente 16 Ref. catastral 8609101VK4980N

Se adjunta fichas urbanísticas de las parcelas listadas, así como plano descriptivo de ubicación de los ámbitos de aplicación."

Se opta por tanto, de entre las distintas posibilidades de aplicación de la Ley que especificábamos más arriba, por aplicar la ley solo a las parcelas concretas que se señalan, y en base a los criterios de proximidad a usos residenciales netos, que dispongan de todas las dotaciones de servicios propias de esta categoría de suelo que permita asegurar la sostenibilidad de la aplicación de los servicios municipales a los nuevos futuros residentes, siempre en condiciones de igualdad con los ya asentados en usos residenciales.

Propuesta de acuerdo

DOCUMENTO Certificado: Certificación AYTO - PLE-17/10/2024-9 Aprobación, si procede, del asunto dictaminado por la Comisión Permanente de Urbanismo de la propuesta sobre la aplicación en el municipio	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ACE1D-726A9-6D8E8 Página 7 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Marco Antonio Hurtado Guerra, Secretario General del Pleno Accidental, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 20/10/2024 18:59 2.- Lucía Soledad Fernández Alonso, Alcaldesa - Presidenta, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/10/2024 09:31	ESTADO FIRMADO 21/10/2024 09:31



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2066999-ACE1D-726A9-6D8E8-44EE1A349414F94450BE2D0C344EE1018C37021) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sreyes.es/verificador/?idfirma=1>



Primero.- Aplicar al Municipio de San Sebastián de los Reyes, respecto de los ámbitos concretos que se proponen, la posibilidad del régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario-oficina para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 3/2024, de 28 de junio.

Segundo.- Establecer como uso alternativo al terciario-oficinas el uso residencial en régimen de viviendas de protección pública sujetas a alquiler, exclusivamente respecto de las parcelas más arriba indicadas y consignadas en la memoria técnica elaborada por la Jefatura de los Servicios Técnicos, que se anexa completa a esta propuesta.

Tercero.- Dado que las parcelas a las que se aplica la Ley son mayoritariamente de suelo urbano consolidado, donde no es posible disponer de suelo donde establecer redes locales de cesión al Ayuntamiento, se establecer la monetización del deber de entrega al Ayuntamiento el suelo para redes públicas locales en los términos previstos en el art. 19.bis.2.d) 4º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, si alguna de las parcelas admitiese la entrega de suelo dotacional, en los términos previstos en la Ley, esta será la forma prioritaria de cumplir con el deber de cesión, salvo acuerdo mutuo entre el Ayuntamiento y la propiedad.

Cuarto.- Dar traslado a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Publicar el acuerdo plenario en el BOCM, tablón de edictos, web municipal, portal de transparencia, así como en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad de Madrid.

No obstante, ese Ayuntamiento Pleno resolverá. >>

Dictaminada la propuesta por la Comisión Permanente de Urbanismo en sesión de 14 de octubre de 2024.

Visto cuanto antecede, previa deliberación, se somete a votación la anterior propuesta de acuerdo, resultando:

VOTOS A FAVOR: **11** (11 PP)
VOTOS EN CONTRA: **5** (3 II-ISSR, 1 VOX, 1 MM)
ABSTENCIONES DE VOTAR: **9** (6 PSOE, 1 VXSSR, 1 Dª Amparo Ortega Hernández, no adscrita, 1 D. José Luis Trebolle Larraz, no adscrito)

En consecuencia, queda APROBADA la propuesta en sus propios términos.

Para que así conste, y de orden y con el visto bueno del Sra. Alcaldesa-Presidenta, se emite el presente certificado. De conformidad con el artículo 206 del RD 2568/1986, se hace la expresa advertencia de que el presente certificado se expide antes de la aprobación de la correspondiente acta relativa a la sesión del Pleno en cuestión. En San Sebastián de los Reyes, a la fecha y con las firmas electrónicas que figuran en este documento.

Vº Bº
LA ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo. Lucía Soledad Fernández Alonso



EL SECRETARIO GENERAL
DEL PLENO