

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 1 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



Mª CELIA ALCALÁ GÓMEZ, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (MADRID)

CERTIFICO: Que el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el 30 de octubre de 2024, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo, en extracto:

“2.(171/24)Pronunciamiento sobre la aplicación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en el término de municipal de Majadahonda.

Se da cuenta del expediente incoado en el que, entre otros documentos, constan los siguientes:

A) PROPUESTA DE ACUERDO del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras, de 16 de octubre de 2024, cuyo texto es el siguiente

“Vista la documentación obrante en el expediente.

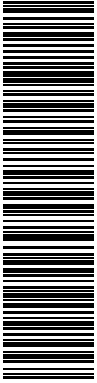
Visto el informe jurídico-propuesta del Director Jurídico del Área de Desarrollo Urbano de fecha 16 de octubre de 2024 y, de conformidad con el mismo, que literalmente señala:

“Examinado el expediente nº.02/2024, instruido en relación con el procedimiento que se tramita en relación con el pronunciamiento municipal sobre la aplicación en el municipio de Majadahonda del régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública según lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, y de conformidad con los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, del que se desprenden los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 03/07/2024 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 157 la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 2 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, en adelante Ley 3/2024. La entrada vigor de la misma se produjo el día siguiente de su publicación (Disposición Final Única).

SEGUNDO.– *Con fecha 16/10/2024 por el Director Coordinador del Área de Desarrollo Urbano se suscribe Informe sobre la aplicación del régimen contenido en el artículo segundo de la Ley 3/2024 en este municipio de Majadahonda.*

A los anteriores HECHOS son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

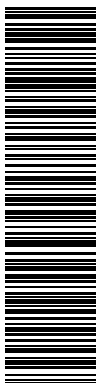
PRIMERO.– *La Ley 3/2024 regula el régimen especial de cambio de uso a residencial en los suelos calificados con uso terciario oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler. En palabras del legislador madrileño en el Preámbulo de la Ley, a través de este régimen especial y atendiendo a la situación en la que se encuentra actualmente el mercado de la vivienda, se establece una norma extraordinaria y especial que permite directamente, mediante 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 al que señale el planeamiento en cada caso; y que se aplica directamente sin necesidad de modificar éste.*

Dicho 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 recoge en su artículo segundo cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo segundo. Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- 1. 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*

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 3 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



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.

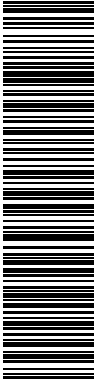
La implantación del uso lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial y sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos de las distintas ordenanzas de aplicación a las parcelas.

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

2.- Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 7 de este artículo, y 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 las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. 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 den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, 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.

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 4 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



4. El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 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.

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

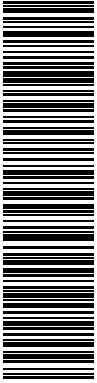
Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. Cuando se implante el uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.

6. 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.

7. 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”.

A la vista de la regulación contenida en el artículo segundo de la Ley 3/2024, y con el fin de salvaguardar la autonomía municipal constitucionalmente garantizada, la propia Ley señala que la efectividad del régimen especial previsto en dicho precepto queda pendiente, no obstante, de que los Ayuntamientos decidan bien no aplicar el mismo o bien modular sus condiciones o su ámbito de aplicación, en función de las características de cada Municipio (apartado 7 del artículo segundo). En el caso de que el Ayuntamiento quisiera hacer un pronunciamiento sobre las condiciones

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 5 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



adicionales y sobre la definición de los ámbitos territoriales para la implantación del régimen especial contenido en la Ley, éste deberá adoptarse mediante acuerdo de Pleno en el plazo cuatro meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024.

La primera cuestión que debe analizarse sobre la aplicación del régimen especial que incluye la Ley 3/2024 se refiere a determinar a qué ámbitos de los incluidos 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 y que dispongan de una calificación de uso terciario oficinas, les puede resultar de aplicación el régimen contenido en el artículo segundo.

La segunda cuestión a resolver por el Ayuntamiento es determinar cuáles de los ámbitos sujetos a priori a la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 3/2024 por estar calificados como de uso terciario, son realmente idóneos o no para su implantación por concurrir en ellos razones urbanísticas más allá de su mera calificación urbanística de uso terciario.

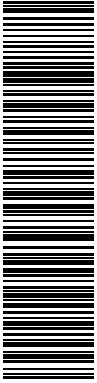
Existe una última cuestión sobre la que los Ayuntamientos se puede manifestar en su acuerdo plenario y se refiere a la posibilidad de introducir o establecer condiciones adicionales a las establecidas en la Ley 3/2024 para la implantación de dicho régimen especial.

SEGUNDO.- *En relación con la primera cuestión, la Ley 3/2024, en el apartado 1, párrafos 1º y 3º, y en los apartados 3 y 5, de su artículo segundo, plantea la posibilidad de autorizar la implantación del uso residencial de vivienda protegida en régimen de alquiler como uso alternativo al terciario oficinas. En las referencias aludidas no se indica inicialmente a qué tipo de suelos con esa calificación de terciario oficinas se puede entender aplicable el nuevo régimen especial introducido por la Ley 3/2024.*

Recordemos que, con diferente intensidad, el uso terciario de oficinas aparece previsto en nuestro planeamiento urbanístico bien como uso principal de un ámbito o como uso complementario del señalado como principal –ya sea terciario o cualquier otra categoría-.

En el propio Preámbulo de la Ley se indica que “(...) la generalización de la figura del teletrabajo ha hecho que muchas empresas optimicen los espacios destinados a oficina, quedando vacantes, mientras que, de otro lado, existe una demanda creciente de vivienda.

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 6 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274304_S852V-VRDJS-FHWLE_EE8DA72A5E1BA9A27465F9A1D34169DF9825D560) 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



Por ello resulta necesario habilitar un procedimiento que, sin necesidad de tramitar los complejos procedimientos urbanísticos de recalificación de las parcelas conforme al régimen ordinario, permitan destinar dichos espacios a vivienda de protección pública, reequilibrando la oferta y la demanda de estos dos usos. (...)”

Una interpretación inicial podría hacer pensar que el legislador ha querido que a aquellas empresas que necesiten optimizar sus espacios destinados a oficina y que se encuentren localizadas en ámbitos o parcelas en los que esté contemplado el uso de oficinas en cualquiera de sus modalidades (principal o complementario) les pueda resultar de aplicación directa el régimen especial contemplado en la Ley 3/2024, con el fin de satisfacer las necesidades que se enuncian en la motivación de la norma.

No obstante lo anterior, la propia Ley ha limitado sus efectos a aquellos ámbitos de planeamiento en que el uso terciario de oficinas aparezca como uso principal y no como un uso compatible o complementario de aquél. Así lo demuestra el hecho de que en el apartado 5, párrafo 2º, del artículo segundo, se indica que el nuevo uso alternativo residencial, en su modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada en su caso para su implantación.

En consecuencia, hay que interpretar que el legislador no ha querido extender el régimen especial a todos los supuestos en los que el uso de oficina se encuentre previsto, sino que únicamente resulta de aplicación, como uso alternativo, a aquellos ámbitos o parcelas en los que el uso terciario de oficinas esté previsto como uso principal. En sentido contrario, quedan excluidos de la aplicación de dicho régimen aquellos ámbitos o parcelas en los que este uso terciario se contemple en el planeamiento como un uso complementario o compatible respecto de otro que tenga la consideración de principal.

TERCERO.- *En este sentido se pronuncia el informe del Director Coordinador del Área de Desarrollo Urbano de 16/10/2024, diferenciando los supuestos o ámbitos en los que dicho régimen sí resulta de aplicación y aquellos otros en los que no por los motivos expuestos en los párrafos del apartado anterior.*

3.1.- *En dicho informe técnico se indica que **SÍ** se considera aplicable, en principio, la Ley 3/2024 cuando el suelo sobre el que se pretenda aplicar esta Ley, tenga autorizado el USO OFICINAS como USO PRINCIPAL;*

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 7 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



enunciando, a continuación, los ámbitos a los que les puede resultar de aplicación, en principio, en el término municipal de Majadahonda:

“(…)

- *Ámbito “Carril del Tejar”.*
Por incluir parte de sus suelos expresamente calificados con uso PRINCIPAL = TERCARIO ORDINARIO, en cuyas determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada, se concreta que ese uso principal se refiere al uso “Terciario en todas sus clases y categorías”, siendo el uso OFICINAS una de esas categorías del uso Terciario. Por lo que dichos suelos, tienen determinado el uso OFICINAS, como uso PRINCIPAL.
Esta situación se da en las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de este ámbito.

- *Ámbito “Monte del Pilar”.*
Por incluir parte de sus suelos expresamente calificados con la Ordenanza ZONA 03.: TERCARIO, en los cuales el uso OFICINAS, está calificado como uso PRINCIPAL. Esta situación se produce en la Manzana 11, calificada con uso PRINCIPAL OFICINAS.

“(…)”

En relación con los ámbitos en los que sí resulta de aplicación la norma autonómica aprobada se hace una aclaración en el sentido de que:

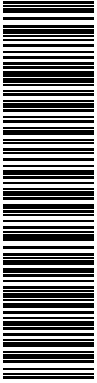
“(…)”

- *Diferentes ámbitos del Suelo Urbano, calificados con la Ordenanza Urbanística 3.2.3.A SECCIÓN 24ª – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CASCO, en los cuales se establece que el uso OFICINAS, además del uso RESIDENCIAL, es uno de los Usos PRINCIPALES determinados en dicho ámbito de Suelo Urbano (Art. 171 “Condiciones de uso” de las NN UU del vigente Plan General de Majadahonda).*

En estos casos concretos, la implantación de viviendas protegidas por sustitución del uso oficinas, no requiere recurrir a la aplicación de la Ley 3/2024, porque el Uso Residencial, tanto en vivienda Libre como Protegida, también es uno de los usos principales determinados para en todo el ámbito del “Casco”. Siendo viable en cualquier momento, la implantación de vivienda en dicho ámbito, desde la aprobación definitiva del mencionado Plan General de Majadahonda.

- *Otros grandes ámbitos urbanísticos de Majadahonda, como pueden ser “Área de Oportunidad”, “Los Satélites”, etc., están en la misma situación que se describe en el punto anterior para el “Casco”. Es decir*

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 8 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



que todos sus suelos ya están calificados para poder desarrollar el uso residencial como uso PRINCIPAL, con independencia de que también dispongan o no, de suelos calificados para uso oficinas. Por lo que también pueden abordar la implantación de vivienda libre o protegida, sin necesidad de servirse del contenido de la Ley 3/2024.

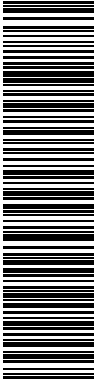
3.2.- En el mismo informe técnico, en cambio, se considera que no concurre el supuesto de hecho establecido por el mencionado artículo segundo y, por lo tanto, NO puede ser de aplicación el régimen especial de la Ley 3/2024, en aquellos supuestos en que el suelo sobre el que se pretenda aplicar esta Ley, tenga autorizado el USO OFICINAS, solamente como USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO de otro principal, aunque éste sea el Terciario.

CUARTO.- Una vez analizados los ámbitos que, de manera objetiva, reúnen los requisitos legalmente establecidos para incluirse dentro del supuesto de hecho sobre los que puede resultar de aplicación la Ley 3/2024, la segunda cuestión sobre la que los Ayuntamientos pueden manifestarse se refiere a la definición de los ámbitos territoriales sobre los que se puede implantar de manera efectiva dicho régimen especial atendiendo a sus características urbanísticas (nº de viviendas, situación geográfica sobre el resto del suelo urbano, entre otras) y al grado de afección sobre el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio establecido por el planeamiento urbanístico general.

En este momento es preciso recordar que el marco normativo de carácter básico estatal sobre el que se desarrolla la legislación urbanística autonómica lo constituye el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLS 2015, que vino a recoger los postulados de la Unión Europea plasmados en la Estrategia Territorial Europea o en la Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, que proponían un modelo de ciudad compacta, advirtiendo de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada, no sólo por su impacto ambiental, sino por los efectos de segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos.

Así, nuestra legislación básica estatal (TRLS 2015) señala que las políticas de regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo se deben implantar conforme al principio de desarrollo territorial y urbano

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 9 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274304_S852V-VRDJS-FHWLE_EE8DA72A5E1BA9A927465F9A1D34169DF9825D560), 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



sostenible, plasmado en su artículo 3. apartados 1 y 3, letras a) y f) al señalar que los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo, entre otros con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

La manifestación de la eficiencia y sostenibilidad económica del desarrollo urbano, la encontramos en los artículos 3.3, letra c) y en el artículo 22 del TRLS 2015 en el que se articulan mecanismos de evaluación y seguimiento del impacto de las actuaciones de desarrollo urbano en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Es decir, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, además de haber señalado los únicos ámbitos del planeamiento urbanístico del término de Majadahonda que son susceptibles de albergar este nuevo uso residencial alternativo de vivienda protegida en arrendamiento (Manzanas 1 a 6 “Carril del Tejar” y Manzana 11 “Monte del Pilar”) por tener definido como uso principal el Terciario Oficinas, resulta necesario que el pronunciamiento municipal incluya una valoración de la incidencia y los efectos que su aplicación puede producir en dichos ámbitos territoriales.

4.1.- En relación con las parcelas calificadas con uso Principal TERCARIO OFICINAS del ámbito del “Monte del Pilar”, el informe técnico municipal hace el siguiente análisis de los efectos de la aplicación de la Ley 3/2024 en aquellos ámbitos donde ya se ha visto que es viable:

- **MANZANA 11, compuesta por 6 parcelas y calificada con la Ordenanza ZONA03, con un techo de edificabilidad de:**
TOTAL 26.950,00 M2 C

Total edificabilidad = 26.950,00 M2 C

Por aplicación de la Ley 3/2024:

- **30 % de la edificabilidad puede ser destinada a vivienda protegida**
26.950,00 m2 c x 0.30 = 8.085 m2 c
- **Considerando una media estimada por vivienda de 100 m2 c (incluyendo espacios comunes + trasteros + garaje) la edificabilidad**

| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 10 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejal de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



anterior se correspondería aproximadamente a 80 viviendas protegidas.

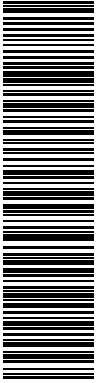
Las 80 viviendas protegidas, que potencialmente son susceptibles de ser implantadas en las parcelas urbanas del ámbito “Monte del Pilar”, se insertarían en la trama urbana de uso predominante residencial, existente en dicho ámbito.

A la vista del contenido del informe técnico, se puede concluir que las actuaciones de transformación urbanística que se pueden desarrollar por aplicación del régimen especial contenido en la Ley 3/2024, en el ámbito de “Monte del Pilar” (Manzana 11) pueden ser respetuosas con el principio de desarrollo urbano sostenible prescrito, no existiendo, a priori, inconveniente para su implantación, sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación de la licencia urbanística en cada caso concreto.

4.2.- En relación con las parcelas calificadas con uso Principal Terciario Oficinas del ámbito del “Carril del Tejar”, el informe técnico municipal hace el siguiente análisis:

- **MANZANA 1 -> 59.950,37 M2 C**
- **MANZANA 2 -> 08.332,19 M2 C**
- **MANZANA 3 -> 21.601,24 M2 C**
- **MANZANA 4**
o Manzana 4 Parcela 1 -> 09.601,39 m2 c
o Manzana 4 Parcela 2 -> 04.183,48 m2 c
TOTAL -> 13.784,87 M2 C
- **MANZANA 5**
o Manzana 5 Parcela 1 -> 05.656,60 m2 c
o Manzana 5 Parcela 2 -> 11.692,04 m2 c
TOTAL -> 17.348,64 M2C
- **MANZANA 6**
o Manzana 6 Parcela 1 -> 3.419,10 m2 c
o Manzana 6 Parcela 2 -> 6.070,76 m2 c
o Manzana 6 Parcela 3 -> 3.388,97 m2 c
o Manzana 6 Parcela 4 -> 4.266,40 m2 c
o Manzana 6 Parcela 5 -> 4.262,37 m2 c
o Manzana 6 Parcela 6 -> 3.309,10 m2 c
TOTAL -> 24.716,70 M2 C

| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 11 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejales de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



Total edificabilidad: 59.950,37 + 08.332,19 + 21.601,24 + 13.784,87
+ 17.348,64 + 24.716,70 = **145.734,01 M2 C**

Por aplicación de la Ley 3/2024:

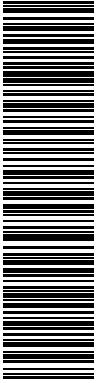
- 30 % de la edificabilidad puede ser destinada a vivienda protegida -> 145.734,01 m2 c x 0.30 = 43.720,20 m2 c
- Considerando una media estimada por vivienda de 100 m2 c (incluyendo espacios comunes + trasteros + garaje) la edificabilidad anterior se correspondería aproximadamente a -> **437 viviendas protegidas.**

Las 437 viviendas protegidas que potencialmente son susceptibles de ser implantadas en las parcelas urbanas de "Carril del Tejar" por aplicación de la Ley 3/2024, se ubicarían en un ámbito en el que actualmente no existe ningún tipo de vivienda, ni hasta ahora estaba previsto su existencia, por la naturaleza específica de su calificación urbanística, lo que producirá un efecto de sobrecarga en todas las infraestructuras del ámbito, que debería ser paliado mediante la aplicación de importantes medidas correctoras.

Por lo anterior, en el caso de implantarse la Ley 3/2024 en esa porción de tejido urbano, se necesitará implementar los servicios, dotaciones y/o equipamientos específicos que deben acompañar al uso residencial. Incluyendo entre ellos las infraestructuras de transporte, que permitan conectar dicho ámbito con el centro del núcleo urbano del municipio de Majadahonda, dado que está aislado del mismo, a una distancia aproximada de 4 Km.

En el caso de la posible implantación del régimen especial de la Ley 3/2024 en el ámbito concreto de "Carril del Tejar" (Manzanas 1 a 6), a la vista del contenido del informe técnico, se puede concluir que las actuaciones de transformación urbanística que se pudieran desarrollar por aplicación del régimen especial contenido en la Ley 3/2024 podrían resultar contrarias al principio de sostenibilidad económica y social y de cohesión territorial, por su afécción al modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio establecido por el planeamiento urbanístico general, y por el impacto que pudieran tener sobre la hacienda municipal la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes de dichas actuaciones de desarrollo urbano; no considerándose, en consecuencia, adecuada la implantación de dicho régimen especial en este ámbito.

| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 12 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejales de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



***QUINTO.-** La tercera cuestión sobre la que los Ayuntamientos pueden pronunciarse en los acuerdos plenarios adoptados conforme al apartado 7 del artículo segundo de la Ley 3/2024 se refiere a la posibilidad de establecer condiciones adicionales sobre el régimen expresamente incluido en dicho precepto.*

***5.1.-** La primera de las condiciones adicionales que se van a formular se refiere a clarificar la determinación contenida en el párrafo 3º del apartado 1 del artículo segundo de la Ley 3/2024.*

Dicho precepto señala que la implantación del uso de vivienda protegida en arrendamiento en ningún caso podrá superar el 30 por ciento de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector.

Del tenor literal de la Ley, podría inferirse que para calcular la edificabilidad máxima para implantar el uso de vivienda protegida en terrenos o parcelas calificadas como de terciario oficinas, habría que tomar como referencia la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector, esté destinada o no al uso terciario de oficinas o a otros usos también calificados como terciario (comercial, I+D, hospedaje, servicios, etc).

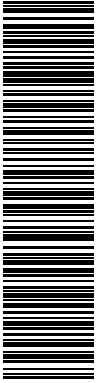
Resulta desproporcionado a todas luces que el cálculo de la edificabilidad de uso residencial que se va a poder implantar sobre unos terrenos calificados como terciario oficinas tome como referencia la edificabilidad global del suelo calificado como terciario en todas sus categorías en el ámbito o sector de que se trate.

Esta solución a la que lleva la aplicación literal de la Ley podría llegar a producir resultados absurdos de manera que la totalidad de la edificabilidad del uso terciario de oficinas se pudiera destinar al uso de vivienda protegida en arrendamiento, cuando el 30% de la edificabilidad del uso global terciario (comercial, etc) de dicho ámbito así lo permitiera.

Hay que entender que la intención del legislador madrileño se refiere a que la nueva edificabilidad de uso residencial en sustitución del uso preexistente de terciario oficinas no supere el 30% de la edificabilidad de éste, impidiendo así desvirtuar completamente la ordenación del ámbito o sector.

Es decir, hay que interpretar, como condición adicional aclaratoria, que el nuevo uso residencial de vivienda protegida en arrendamiento se incorpora a nuestro planeamiento en virtud de la aplicación de la Ley 3/2024, como un uso alternativo del uso principal de terciario oficinas y con una limitación en su implantación del 30 por ciento de la edificabilidad del uso global terciario de oficinas.

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 13 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



5.2.- La segunda condición adicional que resulta necesaria incluir se refiere a la necesidad de que en cada actuación urbanística que se realice para la implantación efectiva del régimen especial de la Ley 3/2024 se garantice la sostenibilidad económica de dicha actuación en lo que se refiere a su afección a la hacienda municipal.

Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen por aplicación del nuevo régimen especial de la Ley 3/2024 han de considerarse como auténticas actuaciones de dotación “ex lege”, por cambio de uso no residencial a residencial. Así lo demuestra la exigencia de entregar a la Administración el suelo para redes públicas previsto en su apartado 4 del artículo segundo de la Ley 3/2024, conforme a lo establecido en el artículo 19 bis. 2, letra d) 4º de la Ley 9/2001, que regula el régimen de las actuaciones de dotación.

Las actuaciones de dotación tienen la consideración, en nuestra legislación básica estatal, de actuaciones de transformación urbanística conforme a lo señalado en el artículo 7.1, letra b) del TRLS 2015.

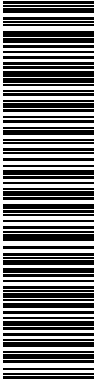
En relación con las mismas el artículo 22 del TRLS 2015 dispone que entre la documentación de las actuaciones de transformación urbanística se deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En consecuencia con lo anterior, en todas aquellas actuaciones que supongan la implantación del nuevo uso residencial de vivienda protegida en régimen de arrendamiento se exigirá que, junto con la solicitud de la licencia urbanística, se aporte como documentación de carácter esencial el correspondiente informe de sostenibilidad económica en los términos y con el alcance a que se refiere el artículo 22 del TRLS 2015.

5.3.- La propia Ley prevé el supuesto en que la implantación del uso residencial requiera ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela ya existentes, señalando que la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

Como condición adicional, se entiende necesario indicar que en estos supuestos la licencia urbanística debe tramitarse conforme al régimen de obras de edificación y urbanización simultáneas previstas en la legislación

| | | |
|---|--|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 14 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejales de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



urbanística aplicable, con el fin de garantizar su efectiva ejecución simultánea.

En el caso de que la implantación del nuevo uso residencial se pretenda realizar en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado se deberá tener aprobado previamente el correspondiente proyecto de urbanización que contemple la ampliación de las infraestructuras y de las redes públicas exteriores a la parcela ya existentes. Por otro lado, en el caso de que la implantación del nuevo uso residencial se pretenda realizar en suelo urbano consolidado deberá presentarse el correspondiente proyecto de obras ordinarias de urbanización que acompañe al resto de documentación técnica que deba presentarse junto con la solicitud de la licencia urbanística.

SEXTO.- De conformidad con el artículo segundo, apartado 7 de la Ley 3/2024, le corresponde al Pleno adoptar el acuerdo decidiendo establecer condiciones adicionales al régimen en ella contenido o definir los ámbitos territoriales para su implantación.

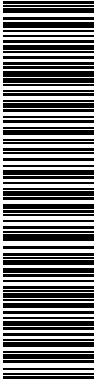
No teniendo por objeto el presente procedimiento la tramitación de un instrumento de planeamiento general de los previstos en la legislación urbanística, que requieren para su adopción el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporaciones (artículo 47.2, letra ll) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), hay que entender que el acuerdo plenario dando cumplimiento a lo señalado en la Ley 3/2024 se adoptará por mayoría simple de los miembros presentes, conforme a lo dispuesto en el artículo 47.1 de dicha Ley 7/1985.

De acuerdo con lo previsto en el apartado decimoquinto del Decreto de Alcaldía nº. 1.600/2024, de 30 de abril, corresponde al Concejales de Delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras e Infraestructuras, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa, elevar al Pleno la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Definir como ámbitos territoriales del término municipal de Majadahonda en los que NO resulta de aplicación el régimen especial contenido en la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, los siguientes y por los motivos indicados en los FUNDAMENTOS DE DERECHO:

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 15 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



1.1.- El ámbito del “Carril del Tejar”:

- MANZANAS 1 a 6 (según motivo de FUNDAMENTO DE DERECHO TERCERO, 4.2.-).

1.2.- El resto de los ámbitos urbanísticos existentes en el municipio en los que el uso terciario de oficinas no tenga la consideración de uso principal del ámbito o sector.

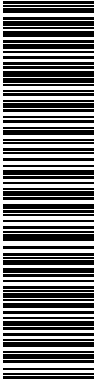
SEGUNDO.- Declarar que la aplicación del nuevo régimen especial de la Ley 3/2024 en el resto de ámbitos se hará en los términos señalados en el artículo segundo de la propia Ley, y de sus sucesivas modificaciones, conforme a las siguientes condiciones adicionales de carácter municipal:

2.1.- Para calcular la edificabilidad máxima para implantar el uso de vivienda protegida en terrenos o parcelas calificadas como de terciario oficinas, debe tomarse como referencia la edificabilidad del uso terciario de oficinas del ámbito o sector.

2.2.- En todas aquellas actuaciones que supongan la implantación del nuevo uso residencial de vivienda protegida en régimen de arrendamiento se exigirá que, junto con la solicitud de la licencia urbanística, se aporte como documentación de carácter esencial el correspondiente informe de sostenibilidad económica en los términos y con el alcance a que se refiere el artículo 22 del TRLS 2015, para su valoración y estudio en el seno de dicho procedimiento de licencia.

2.3.- Cuando la implantación de uso residencial requiera ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela ya existentes, la licencia urbanística debe tramitarse conforme al régimen de obras de edificación y urbanización simultáneas previstas en la legislación urbanística aplicable, con el fin de garantizar su efectiva ejecución simultánea. En el caso de que la implantación del nuevo uso residencial se pretenda realizar en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado se deberá tener aprobado previamente el correspondiente proyecto de urbanización que contemple la ampliación de las infraestructuras y de las redes públicas exteriores a la parcela ya existentes. En el caso de que la implantación del nuevo uso residencial se pretenda realizar en suelo urbano consolidado deberá presentarse el correspondiente proyecto de obras ordinarias de urbanización que acompañe al resto de documentación técnica que deba presentarse junto con la solicitud de la licencia urbanística.

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 16 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejala de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274304_S852V-VRDJS-FHWLE_EE8DA72A5E1BA9A92765F9A1D34169DF9825D560), 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



TERCERO.- Publicar el acuerdo, mediante anuncio, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en el Portal de Transparencia, Tablón de edictos y Web municipal.

CUARTO.- Comunicar el acuerdo a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos; tanto por procedimiento ordinario de registro de salida como por correo electrónico al email facilitado ese centro directivo."

De conformidad con todo ello, y la normativa preceptiva, previo dictamen de la Comisión informativa de Desarrollo Urbano, se eleva la siguiente Propuesta de Acuerdo para su adopción por el Pleno municipal:

PRIMERO.- Definir como ámbitos territoriales del término municipal de Majadahonda en los que NO resulta de aplicación el régimen especial contenido en la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, los siguientes y por los motivos indicados en los FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1.1.- El ámbito del "Carril del Tejar":
- MANZANAS 1 a 6 (según motivo de FUNDAMENTO DE DERECHO TERCERO, 4.2.-).

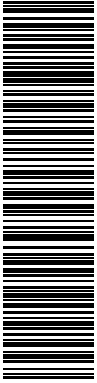
1.2.- El resto de los ámbitos urbanísticos existentes en el municipio en los que el uso terciario de oficinas no tenga la consideración de uso principal del ámbito o sector.

SEGUNDO.- Declarar que la aplicación del nuevo régimen especial de la Ley 3/2024 en el resto de ámbitos se hará en los términos señalados en el artículo segundo de la propia Ley, y de sus sucesivas modificaciones, conforme a las siguientes condiciones adicionales de carácter municipal:

2.1.- Para calcular la edificabilidad máxima para implantar el uso de vivienda protegida en terrenos o parcelas calificadas como de terciario oficinas, debe tomarse como referencia la edificabilidad del uso terciario de oficinas del ámbito o sector.

2.2.- En todas aquellas actuaciones que supongan la implantación del nuevo uso residencial de vivienda protegida en régimen de arrendamiento se exigirá que, junto con la solicitud de la licencia urbanística, se aporte como documentación de carácter esencial el correspondiente informe de sostenibilidad económica en los términos y con el alcance a que se refiere el

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 17 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejala de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



artículo 22 del TRLS 2015, para su valoración y estudio en el seno de dicho procedimiento de licencia.

2.3.- Cuando la implantación de uso residencial requiera ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela ya existentes, la licencia urbanística debe tramitarse conforme al régimen de obras de edificación y urbanización simultáneas previstas en la legislación urbanística aplicable, con el fin de garantizar su efectiva ejecución simultánea.

En el caso de que la implantación del nuevo uso residencial se pretenda realizar en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado se deberá tener aprobado previamente el correspondiente proyecto de urbanización que contemple la ampliación de las infraestructuras y de las redes públicas exteriores a la parcela ya existentes. En el caso de que la implantación del nuevo uso residencial se pretenda realizar en suelo urbano consolidado deberá presentarse el correspondiente proyecto de obras ordinarias de urbanización que acompañe al resto de documentación técnica que deba presentarse junto con la solicitud de la licencia urbanística.

TERCERO.- *Publicar el acuerdo, mediante anuncio, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en el Portal de Transparencia, Tablón de edictos y Web municipal.*

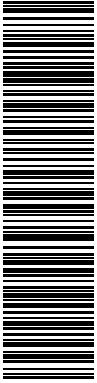
CUARTO.- *Comunicar el acuerdo a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos; tanto por procedimiento ordinario de registro de salida como por correo electrónico al email facilitado ese centro directivo.”*

B) DICTAMEN de la Comisión Informativa de Desarrollo Urbano, de 24 de octubre de 2024, favorable.

.../...

Sometido este asunto a votación, la Corporación, por quince (15) votos a favor correspondientes al Grupo Municipal Popular, cuatro (4) votos en contra correspondientes a los Grupos Municipales Socialista y Más Madrid-Izquierda Unida y seis (6) abstenciones correspondientes a los Grupos Municipales Vox Majadahonda y Vecinos por Majadahonda, **ACUERDA:**

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 18 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274304_S852V-VRDJS-FHWLE_EE8DA72A5E1BA9A27465F9A1D34169DF9825D560), 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



PRIMERO.- Definir como ámbitos territoriales del término municipal de Majadahonda en los que NO resulta de aplicación el régimen especial contenido en la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, los siguientes y por los motivos indicados en los FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1.1.- El ámbito del “Carril del Tejar”:
- MANZANAS 1 a 6 (según motivo de FUNDAMENTO DE DERECHO TERCERO, 4.2.-).

1.2.- El resto de los ámbitos urbanísticos existentes en el municipio en los que el uso terciario de oficinas no tenga la consideración de uso principal del ámbito o sector.

SEGUNDO.- Declarar que la aplicación del nuevo régimen especial de la Ley 3/2024 en el resto de ámbitos se hará en los términos señalados en el artículo segundo de la propia Ley, y de sus sucesivas modificaciones, conforme a las siguientes condiciones adicionales de carácter municipal:

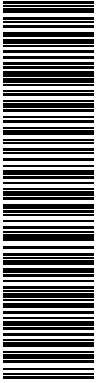
2.1.- Para calcular la edificabilidad máxima para implantar el uso de vivienda protegida en terrenos o parcelas calificadas como de terciario oficinas, debe tomarse como referencia la edificabilidad del uso terciario de oficinas del ámbito o sector.

2.2.- En todas aquellas actuaciones que supongan la implantación del nuevo uso residencial de vivienda protegida en régimen de arrendamiento se exigirá que, junto con la solicitud de la licencia urbanística, se aporte como documentación de carácter esencial el correspondiente informe de sostenibilidad económica en los términos y con el alcance a que se refiere el artículo 22 del TRLS 2015, para su valoración y estudio en el seno de dicho procedimiento de licencia.

2.3.- Cuando la implantación de uso residencial requiera ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela ya existentes, la licencia urbanística debe tramitarse conforme al régimen de obras de edificación y urbanización simultáneas previstas en la legislación urbanística aplicable, con el fin de garantizar su efectiva ejecución simultánea.

En el caso de que la implantación del nuevo uso residencial se pretenda realizar en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado se deberá tener aprobado previamente el correspondiente proyecto de urbanización que contemple la ampliación de las infraestructuras y de las redes públicas exteriores a la parcela ya existentes. En el caso de que la implantación del nuevo uso residencial se pretenda realizar en suelo urbano consolidado deberá presentarse el correspondiente proyecto de obras ordinarias de urbanización que acompañe al resto de

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO DA-Acuerdo de Pleno: CERTIFICACION ACUERDO PLENO 30-10-2024 PUNTO 2 | IDENTIFICADORES | |
| OTROS DATOS Código para validación: S852V-VRDJS-FHWLE Fecha de emisión: 11 de Noviembre de 2024 a las 10:21:56 Página 19 de 19 | FIRMAS 1.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 31/10/2024 13:00 2.- Concejald de Régimen Jurídico del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Vº Bº 04/11/2024 11:46 | ESTADO FIRMADO 04/11/2024 13:48 |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274304_S852V-VRDJS-FHWLE_EE8DA72A5E1BA9A27465F9A1D34169DF9825D560), 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.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



documentación técnica que deba presentarse junto con la solicitud de la licencia urbanística.

TERCERO.- Publicar el acuerdo, mediante anuncio, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en el Portal de Transparencia, Tablón de edictos y Web municipal.

CUARTO.- Comunicar el acuerdo a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos; tanto por procedimiento ordinario de registro de salida como por correo electrónico al email facilitado ese centro directivo.”

Esta certificación se expide a la vista del Avance de Borrador de Acta, de conformidad con lo previsto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, a reserva de la aprobación de dicha Acta.

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente, de orden y con el visto bueno, por delegación de firma de la Alcaldía mediante Decreto nº1600/2024, de 30 de abril, del Concejald Delegado de Atención al Ciudadano, Fiestas, Administración Electrónica, Régimen Jurídico y Contratación Pública, en Majadahonda a la fecha de su firma electrónica.

Vº Bº
EL CONCEJAL DELEGADO
DE ATENCIÓN AL CIUDADANO,
FIESTAS, ADMINISTRACIÓN
ELECTRÓNICA,
RÉGIMEN JURÍDICO Y
CONTRATACIÓN PÚBLICA