

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

34

MADRID

URBANISMO

Pleno del Ayuntamiento

Acuerdo del Pleno, de 29 de octubre de 2024, por el que se aprueban las condiciones adicionales y definen los ámbitos territoriales para la aplicación en el municipio de Madrid de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

El Pleno del Ayuntamiento en la sesión (11/2024), ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar las condiciones adicionales y definir los ámbitos territoriales para la aplicación en el municipio de Madrid de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, en los términos que figuran en el anexo al presente acuerdo y de conformidad con lo establecido en el apartado séptimo del artículo segundo de dicha Ley.

En el supuesto de que los plazos previstos en el apartado 2 del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, resulten ampliados por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, podrán modificarse las condiciones adicionales y ámbitos territoriales que ahora se acuerdan.

Segundo.—El Alcalde y la Junta de Gobierno determinarán, en su ámbito competencial respectivo, el órgano superior o directivo competente para:

- a) Interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de este acuerdo.
- b) Aprobar los acuerdos, decretos y resoluciones complementarios que sean necesarios para el desarrollo y cumplimiento de este acuerdo, que no podrán tener carácter normativo.
- c) Tramitar y resolver los títulos habilitantes amparados en la Ley 3/2024, de 28 de junio que procedan.

Tercero.—De conformidad con lo previsto por el apartado 7 del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, el presente acuerdo surtirá efectos a partir del 4 de noviembre de 2024.

Cuarto.—Publicar para general conocimiento el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. El contenido del acuerdo podrá ser consultado a través de la página web del Ayuntamiento de Madrid”.

Lo que se hace público para general conocimiento, indicándose que contra dicho acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes o directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, contados dichos plazos a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pùblicas y artículos 8 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En el supuesto de interponerse recurso de reposición, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta la resolución expresa de aquél o su desestimación presunta (artículo 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre).

Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente en derecho (artículo 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pùblicas).

**CONDICIONES ADICIONALES Y ÁMBITOS TERRITORIALES PARA
LA APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE MADRID DEL ARTÍCULO SEGUNDO
DE LA LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA
LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA**

Se establecen las siguientes condiciones y ámbitos territoriales para la aplicación del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 3/2024, de 28 de junio):

1. **Parcelas en las que se aplica la Ley 3/2024, de 28 de junio.**

El apartado 1.º del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, establece que las medidas que contempla se pueden aplicar en “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”.

De acuerdo con esta previsión, podrá implantarse el uso alternativo residencial en su modalidad de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, por aplicación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, en parcelas con calificación de uso terciario oficinas, quedando excluidas las parcelas terciarias que no tengan expresamente establecido como uso cualificado la clase de oficinas.

En las parcelas con uso cualificado terciario oficinas se incluyen los siguientes supuestos, con las condiciones concretas que se establecen para cada uno de ellos:

a) **Parcelas cuyo uso cualificado es exclusivamente el terciario oficinas:**

— Se admite la implantación del uso alternativo previsto por la Ley 3/2024, de 28 de junio.

b) **Parcelas que tienen, además del terciario oficinas, otros usos cualificados terciarios que pueden materializarse de forma alternativa, por lo que puede optarse por implantar cualquiera de ellos o todos.**

— Se admite la implantación del uso alternativo previsto por la Ley 3/2024, de 28 de junio.

— Si las condiciones urbanísticas de la parcela lo permiten, se admitirá la transformación de parte de la edificabilidad en un edificio residencial de vivienda protegida, pudiendo consumirse el resto de la edificabilidad en otro edificio de uso exclusivo terciario sobre la misma parcela.

Se excluyen las parcelas cuyo uso cualificado es el terciario oficinas en coexistencia con el industrial.

c) **Parcelas que tienen, además del terciario oficinas, otros usos cualificados con edificabilidades concretas asignadas de manera diferenciada para cada uso:**

— Se admite la implantación del uso alternativo previsto por la Ley 3/2024, de 28 de junio, consumiendo la edificabilidad del uso de terciario oficinas, pero supeditada a la materialización simultánea de la edificabilidad asignada al resto de usos cualificados. Esta última se podrá disponer en las ubicaciones admitidas para los usos complementarios o en edificio exclusivo en la misma parcela si las condiciones urbanísticas lo permiten.

2. **Definición de condiciones adicionales en función del uso global.**

No se permitirá en ningún caso la implantación de este uso alternativo en ámbitos o sectores de uso global industrial o en parcelas reguladas por la Norma Zonal 9.3.º.

3. **Condiciones de implantación.**

El apartado 3 del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, recoge que “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” y que “las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso”.

En cuanto a las condiciones urbanísticas:

— Las condiciones volumétricas y de posición de la edificación (retranqueos, separaciones a linderos, separaciones entre edificios, área de movimiento, adosamiento a linderos, ocupación, edificabilidad, altura del edificio, construcciones por enci-

ma de la altura, salientes y vuelos y condiciones estéticas, etc.) serán las establecidas para el uso cualificado de terciario oficinas de la parcela.

- Las condiciones propias de la utilización del edificio (salubridad, dotaciones de servicio, acceso y seguridad y condiciones específicas de los usos, etc.) serán las del uso residencial resultante.

El apartado 1 del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, establece que “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”.

A estos efectos, se considera conjunto de la edificación el edificio de uso alternativo residencial con el régimen de interrelación de usos que resulte de aplicación, siendo posible, si las condiciones urbanísticas lo permiten, la implantación en la misma parcela de otros edificios exclusivos que alberguen otros usos permitidos.

4. Régimen de compatibilidad de usos.

El apartado 5 del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, recoge que “el régimen de usos asociados y complementarios será el establecido en la ordenanza particular de aplicación para el uso cualificado terciario, sin que pueda exceder del 20% de la edificabilidad que se materialice”.

Se aplicará, para el conjunto de usos asociados y complementarios, la limitación máxima del 20 % de la edificabilidad que se materialice establecida por la Ley 3/2024, de 28 de junio. A fin de evitar usos y ubicaciones admitidas en la ordenanza particular de aplicación para el uso cualificado terciario que pudieran entrar en conflicto con el uso residencial implantado, se establecen las siguientes condiciones adicionales sobre los usos asociados y compatibles:

- Situación: no se admitirán en ningún caso en plantas de piso por encima de la primera.
- Usos prohibidos:
 - Categorías de salas de reunión y espectáculos, de la clase del uso terciario recreativo.
 - Clase de almacenaje y categoría de cocinas agrupadas del uso industrial.

5. Cesión y ampliación de redes públicas.

La implantación del uso alternativo exigirá la materialización de las cesiones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, así como, en su caso, la ampliación de las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela a cargo del solicitante de la licencia, conforme a lo dispuesto en el apartado 6 del citado artículo segundo.

6. Tramitación de las licencias.

6.1. Incoación de los procedimientos.

A los efectos del cumplimiento de los límites porcentuales de edificabilidad susceptible de ser destinada al uso alternativo residencial en régimen de protección establecidos por la Ley 3/2024, de 28 de junio, las solicitudes de licencia para dicho uso alternativo se tramitarán por riguroso orden de incoación, conforme al artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El orden de incoación vendrá determinado por la presentación de la documentación completa, conforme establece el artículo 38.2 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

6.2. Cálculo y cumplimiento de las cesiones. Ampliación de redes públicas.

Las cesiones establecidas en el apartado 4 del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, serán determinadas en el curso del procedimiento de otorgamiento de la licencia y comunicadas al interesado, que deberá manifestar la forma de cumplimiento del deber de cesión de redes públicas por la que opta dentro de las posibilidades establecidas por la Ley. Su materialización o, en su caso, monetización, deberá hacerse efectiva con carácter previo al otorgamiento de la licencia, advirtiéndose en la comunicación que, en caso contrario, no podrá resolverse el procedimiento por causa imputable al interesado y se procederá a su archivo por caducidad.

Igualmente, en el procedimiento de licencia se determinarán, en su caso, las ampliaciones de infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela necesarias para la implan-

tación del uso residencial, conforme a lo previsto en el apartado 6 del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, y en los términos de dicho precepto.

Madrid, a 29 de octubre de 2024.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/17.643/24)

