

## PUBLICACIÓN

Pongo en su conocimiento que el Pleno Municipal, en la sesión extraordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2024, acordó lo siguiente:

**“PUNTO 3º.- PROPUESTA DE LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN PREVISTO EN EL ARTÍCULO SEGUNDO DE LA LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

La Concejala Delegada de Infraestructuras, Urbanismo, Movilidad y Mayores, D<sup>a</sup> Ana María Pérez Santiago, presenta al Pleno la siguiente propuesta suscrita el 9 de octubre de 2024, y dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa del Pleno con carácter general de Gobierno Abierto y Desarrollo Sostenible de la Ciudad, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 15 de octubre de 2024, que acompaña al expediente, que literalmente dice:

*“Visto el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal, cuyo texto literal es el siguiente:*

***“INFORME URBANÍSTICO PARA LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN PREVISTO EN EL ARTÍCULO SEGUNDO DE LA LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA***

**Objeto:**

*La Ley 3/2024 de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) el pasado 3 de julio de 2024, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.*

*Consta de dos artículos, estableciendo el segundo un 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.*

*El apartado séptimo del artículo segundo señala:*

*“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”.*

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Fecha	29/10/2024 14:12:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARÍA ROCÍO PARRA CASTEJÓN (Secretaría General)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Página	1/7



Se redacta el presente informe con el objeto de definir los ámbitos territoriales en los que se podría desarrollar la aplicación del régimen establecido en el artículo 2 de la ley 3/2024 con arreglo a lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de abril de 1999, y en los instrumentos de planeamiento para su desarrollo (Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle) aprobados y ejecutados desde entonces, para que, por el Pleno municipal, se adopte Acuerdo sobre los límites de su aplicación, pues en caso contrario a partir del 4 de noviembre se podrían solicitar licencias en cualquiera de la parcelas calificadas con uso terciario oficinas para ser destinadas a uso vivienda con independencia de su ubicación e integración en la trama urbana residencial.

**Interpretación normativa y adecuación a la ordenación territorial:**

Según el apartado primero del artículo 2:

“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 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 condición de que las parcelas deban tener calificación, como uso pormenorizado y característico, el terciario, implica en primer lugar descartar la aplicación del artículo a las parcelas en que este uso figura en su Zona de Ordenanza como compatible. Tal es el caso de las parcelas calificadas en la Zona I industrial en cualquiera de los dos grados que define el Plan General I1 e I2, incluidas las que se localizan en ejes estructurantes, que permiten el uso terciario en edificio exclusivo.

En segundo lugar, el añadido “oficinas”, implica que únicamente se pueda autorizar en las parcelas que además de tener como uso característico el terciario, éste lo sea específicamente en su clase de oficinas. Esto obliga a hacer un análisis en el planeamiento de Fuenlabrada, siendo a estos efectos dos los tipos de parcelas que se ven afectadas por la regulación del texto legal:

- Parcelas calificadas directamente por el Plan General dentro de la Zona T Terciario en suelo urbano consolidado (SUC), sobre las que según el artículo 10.5.2 de las Normas Urbanísticas: “A todos los efectos el uso pormenorizado y característico de esta Zona es el de servicios terciarios en cualquiera de las categorías comprendidas en éste, según especificación contenida en el artículo 9.4.1 de las presentes Normas”. Sobre estas parcelas se pueden desarrollar indistintamente cualquiera de las clases definidas en el citado artículo 9.4.1: Hospedaje, Oficinas, Comercial, Servicios recreativos u Otros servicios terciarios, siendo todos ellos, usos característicos por igual y por tanto será de aplicación la Ley 3/2024.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Fecha	29/10/2024 14:12:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARÍA ROCÍO PARRA CASTEJÓN (Secretaría General)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Página	2/7





- Parcelas calificadas por el planeamiento de desarrollo en las que el uso característico terciario es sólo una de las clases del artículo 9.4.1, siendo el resto consideradas como compatibles. En estos ámbitos solo será posible la aplicación la Ley 3/2024 a las parcelas calificadas con un uso característico terciario en la clase oficinas, descartando su aplicación a las calificadas con uso característico comercial, hostelero, o las industriales sujetas a transformación de uso de la calle Cerezo en el APR-12.

Una vez establecidos los parámetros de la normativa urbanística de aplicación, que acotan las parcelas susceptibles de ser destinadas a vivienda protegida en alquiler según la nueva Ley 3/2024, se propone descartar su aplicación a las parcelas que, aun cumpliendo los requisitos normativos citados, se sitúan en sectores industriales, aislados y alejados de las áreas y núcleos residenciales de la ciudad.

También se descarta la parcela del edificio situado en la plaza de La Constitución 2 (edificio de los notarios), por formar parte del nuevo Centro CAESI de Fuenlabrada, considerando que se debe mantener el carácter terciario del conjunto en torno a la plaza de La Constitución.

**Propuesta de acuerdo:**

**Parcelas o ámbitos susceptibles de aplicación del artículo segundo de la Ley 3/2024, en las que se permite la implantación del régimen previsto en el mismo:**

- Parcela de la calle Zaragoza nº 4, calificada con uso T terciario por el Plan General.
- Parcelas de la manzana delimitada por las calles Uruguay, Brasil y Valparaíso, calificadas con uso T terciario por el Plan General.
- Edificaciones de la calle Hungría 10 y 12, situadas y calificadas en la parcela 11 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del CAESI (API-1 PG).
- Parcelas de la calle Luis Sauquillo 95A y 95B, fincas de salida 5a y 5b calificadas según la Unidad de Ejecución (UE) V-1 del PGOU 1987 (APD-5 PG).
- Parcela de la calle Oviedo 11, superficie destinada a Terciario. Parcela 1 calificada en la ordenación del Estudio de Detalle (ED) del Área de Planeamiento Remitido nº 3 (APR-3 PG).
- Parcelas de la calle Gregorio Marañón 12 y 14. Fincas resultantes 8.4 y 10.4 calificadas por el Plan Parcial del Sector PP I-4 "Hospital".
- Parcelas de la calle de los Girasoles 2 y 4. Fincas resultantes 1.1 y 1.2 calificadas por el Plan Parcial del Sector PP II-2 "El Vivero".

**Parcelas o ámbitos susceptibles de aplicación del artículo segundo de la Ley 3/2024, en las que NO se permite la implantación del régimen previsto en el mismo:**

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Fecha	29/10/2024 14:12:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARÍA ROCÍO PARRA CASTEJÓN (Secretaría General)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Página	3/7





- Parcela de la plaza de La Constitución nº 2, parcela 8 calificada por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del CAESI (API-2.2 PG).
- Parcela de la calle Constitución 129, calificada e identificada como T-A en la ordenación del Estudio de Detalle (ED) del Área de Planeamiento Diferenciado nº 12 (APD-12 PG).
- Parcelas de la avenida de La Industria 2 y 18, calificadas por el Plan Parcial La Cantueña (UZI-2 PG).
- Parcelas de la calle Móstoles 109 y calle Oasis 2, parcelas P-1 y P-2 respectivamente, calificadas por el Plan Parcial del Sector PP I-2 "Triángulo Norte".
- Parcelas de la avenida de La Industria 32 y 41, calle de La Imprenta 6, calle del Canario 43 y 45, y avenida de La Cantueña 20, 22 y 24. Fincas resultantes nº 4.1, 3.3, 2.9, 8.1, 1.4, 11.10, 11.11 y 11.12, respectivamente, calificadas por el Plan Parcial del Sector PP I-3 "El Bañuelo".
- Ámbitos de suelo urbano no consolidado APR-7 "Nudo M-506", APR-8 "Terciario Cobo 1" y APR-9 "Terciario Cobo II", calificados por el Plan General con uso característico terciario oficinas en suelo urbano no consolidado, sin ordenación pormenorizada.

A la vista del informe técnico emitido, se somete al Pleno Municipal la siguiente propuesta de acuerdo:

**PRIMERO.- CONSIDERAR COMO RÉGIMEN APLICABLE a las parcelas o ámbitos incardinables en artículo segundo de la Ley 3/2024, en las que se permite la implantación del régimen previsto en el mismo:**

- Parcela de la calle Zaragoza nº 4, calificada con uso T terciario por el Plan General.
- Parcelas de la manzana delimitada por las calles Uruguay, Brasil y Valparaíso, calificadas con uso T terciario por el Plan General.
- Edificaciones de la calle Hungría 10 y 12, situadas y calificadas en la parcela 11 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del CAESI (API-1 PG).
- Parcelas de la calle Luis Sauquillo 95A y 95B, fincas de salida 5a y 5b calificadas según la Unidad de Ejecución (UE) V-1 del PGOU 1987 (APD-5 PG).
- Parcela de la calle Oviedo 11, superficie destinada a Terciario. Parcela 1 calificada en la ordenación del Estudio de Detalle (ED) del Área de Planeamiento Remitido nº 3 (APR-3 PG).
- Parcelas de la calle Gregorio Marañón 12 y 14. Fincas resultantes 8.4 y 10.4 calificadas por el Plan Parcial del Sector PP I-4 "Hospital".
- Parcelas de la calle de los Girasoles 2 y 4. Fincas resultantes 1.1 y 1.2 calificadas por el Plan Parcial del Sector PP II-2 "El Vivero".

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Fecha	29/10/2024 14:12:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARÍA ROCÍO PARRA CASTEJÓN (Secretaría General)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Página	4/7



**SEGUNDO.- CONSIDERAR COMO RÉGIMEN APLICABLE a las parcelas o ámbitos incardinables en artículo segundo de la Ley 3/2024, en las que NO se permite la implantación del régimen previsto en el mismo:**

*Parcela de la plaza de La Constitución nº 2, parcela 8 calificada por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del CAESI (API-2.2 PG).*

- *Parcela de la calle Constitución 129, calificada e identificada como T-A en la ordenación del Estudio de Detalle (ED) del Área de Planeamiento Diferenciado nº 12 (APD-12 PG).*
- *Parcelas de la avenida de La Industria 2 y 18, calificadas por el Plan Parcial La Cantueña (UZI-2 PG).*
- *Parcelas de la calle Móstoles 109 y calle Oasis 2, parcelas P-1 y P-2 respectivamente, calificadas por el Plan Parcial del Sector PP I-2 "Triángulo Norte".*
- *Parcelas de la avenida de La Industria 32 y 41, calle de La Imprenta 6, calle del Canario 43 y 45, y avenida de La Cantueña 20, 22 y 24. Fincas resultantes nº 4.1, 3.3, 2.9, 8.1, 1.4, 11.10, 11.11 y 11.12, respectivamente, calificadas por el Plan Parcial del Sector PP I-3 "El Bañuelo".*
- *Ámbitos de suelo urbano no consolidado APR-7 "Nudo M-506", APR-8 "Terciario Cobo 1" y APR-9 "Terciario Cobo II", calificados por el Plan General con uso característico terciario oficinas en suelo urbano no consolidado, sin ordenación pormenorizada."*

Visto el expediente en el que constan los siguientes documentos:

1. Informe urbanístico para la aplicación del régimen previsto en el artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de Medidas Urbanísticas para la promoción de Vivienda Protegida, para su aprobación por el Pleno Municipal, emitido por el Arquitecto Municipal D. Alberto López Torrellas de fecha 9 de octubre de 2024.
2. Informe jurídico relativo a definir los ámbitos territoriales para la implantación en el municipio de Fuenlabrada del régimen especial de cambio de uso a residencial en los suelos calificados como uso terciario oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler conforme a lo señalado por la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para promoción de la Vivienda protegida firmado por el Titular de Asesoría Jurídica, D. José Miguel Moreno Benítez de fecha 9 de octubre de 2024.

En virtud de lo establecido en el art. 2.7 de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para promoción de la vivienda protegida.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Fecha	29/10/2024 14:12:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARÍA ROCÍO PARRA CASTEJÓN (Secretaría General)		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ</a>	Página	5/7



**VOTACIÓN Y ACUERDO:**

EL AYUNTAMIENTO PLENO acordó por **mayoría absoluta**, con (16) votos a favor de los Concejales del Grupo Municipal Socialista; y (9) abstenciones de los Concejales del Grupo Municipal Popular, de los Concejales presentes del Grupo Municipal Vox y de la Concejala del Grupo Municipal Más Madrid Fuenlabrada, **habiéndose abstenido de intervenir y votar por interés personal en el asunto, D. Luis Aparicio Montero**, lo siguiente:

**PRIMERO.- CONSIDERAR COMO RÉGIMEN APLICABLE a las parcelas o ámbitos incardinables en artículo segundo de la Ley 3/2024, en las que se permite la implantación del régimen previsto en el mismo:**

- Parcela de la calle Zaragoza nº 4, calificada con uso T terciario por el Plan General.
- Parcelas de la manzana delimitada por las calles Uruguay, Brasil y Valparaíso, calificadas con uso T terciario por el Plan General.
- Edificaciones de la calle Hungría 10 y 12, situadas y calificadas en la parcela 11 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del CAESI (API-1 PG).
- Parcelas de la calle Luis Sauquillo 95A y 95B, fincas de salida 5a y 5b calificadas según la Unidad de Ejecución (UE) V-1 del PGOU 1987 (APD-5 PG).
- Parcela de la calle Oviedo 11, superficie destinada a Terciario. Parcela 1 calificada en la ordenación del Estudio de Detalle (ED) del Área de Planeamiento Remitido nº 3 (APR-3 PG).
- Parcelas de la calle Gregorio Marañón 12 y 14. Fincas resultantes 8.4 y 10.4 calificadas por el Plan Parcial del Sector PP I-4 "Hospital".
- Parcelas de la calle de los Girasoles 2 y 4. Fincas resultantes 1.1 y 1.2 calificadas por el Plan Parcial del Sector PP II-2 "El Vivero".

**SEGUNDO.- CONSIDERAR COMO RÉGIMEN APLICABLE a las parcelas o ámbitos incardinables en artículo segundo de la Ley 3/2024, en las que NO se permite la implantación del régimen previsto en el mismo:**

Parcela de la plaza de La Constitución nº 2, parcela 8 calificada por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del CAESI (API-2.2 PG).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	Fecha	29/10/2024 14:12:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARÍA ROCÍO PARRA CASTEJÓN (Secretaría General)		
Url de verificación	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ</a>	Página	6/7



- Parcela de la calle Constitución 129, calificada e identificada como T-A en la ordenación del Estudio de Detalle (ED) del Área de Planeamiento Diferenciado nº 12 (APD-12 PG).
- Parcelas de la avenida de La Industria 2 y 18, calificadas por el Plan Parcial La Cantueña (UZI-2 PG).
- Parcelas de la calle Móstoles 109 y calle Oasis 2, parcelas P-1 y P-2 respectivamente, calificadas por el Plan Parcial del Sector PP I-2 “Triángulo Norte”.
- Parcelas de la avenida de La Industria 32 y 41, calle de La Imprenta 6, calle del Canario 43 y 45, y avenida de La Cantueña 20, 22 y 24. Fincas resultantes nº 4.1, 3.3, 2.9, 8.1, 1.4, 11.10, 11.11 y 11.12, respectivamente, calificadas por el Plan Parcial del Sector PP I-3 “El Bañuelo”.
- Ámbitos de suelo urbano no consolidado APR-7 “Nudo M-506”, APR-8 “Terciario Cobo 1” y APR-9 “Terciario Cobo II”, calificados por el Plan General con uso característico terciario oficinas en suelo urbano no consolidado, sin ordenación pormenorizada.”

Lo que se publica para general conocimiento y demás efectos, haciendo saber que este acuerdo agota la vía administrativa y contra éste podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante alguno de los órganos jurisdiccionales que prevén los artículos 8 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde esta notificación.

Sin perjuicio de lo anterior, podrá interponer recurso de reposición en los términos y plazos previstos en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo podrá utilizar cualquier otro recurso previsto en la Ley que a su derecho interese.

Igualmente se comunica que la interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

**LA SECRETARIA GENERAL**

*(Firmado electrónicamente con  
código seguro de verificación)*

<b>CSV (Código de Verificación Segura)</b>	IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ	<b>Fecha</b>	29/10/2024 14:12:25
<b>Normativa</b>	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
<b>Firmado por</b>	MARÍA ROCÍO PARRA CASTEJÓN (Secretaria General)		
<b>Url de verificación</b>	<a href="https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ">https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verfirmav2/code/IV7VU2AYYAHNX5B7S4GN7YPGMQ</a>	<b>Página</b>	7/7

