



## DECRETO DEL SR. CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

De conformidad con lo establecido en el Art 5.4 de la ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde a los sujetos privados participar en el ejercicio de la potestad de planeamiento mediante la formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumento de planeamiento en los casos que este previsto en la ley. Y en base a lo establecido en el Art 56 del mismo texto legal, se habilita a los particulares para que puedan formular propuestas de planeamiento, salvo en los planes generales.

Señala el Art 8 de la ley del suelo, que las potestades atribuidas por las competencias asignadas a las Administraciones Públicas incluyen, además de las determinadas expresamente en la ley. Cuantas facultades sean congruentes con ellas parra ser ejercidas con arreglo a la presente ley.

El ámbito de aplicación de la presente resolución se basa en la aplicación estricta del contenido del Art 6 de la ley del suelo de la Comunidad de Madrid, que regula la actividad de ejecución, en lo que respecta a lo siguiente:

La organización, determinación de las condiciones, programación, dirección y control de las acciones y los actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones de planeamiento. En cuanto que se trata de facultades que corresponden a la Administración y se ejercitan de acuerdo con la ley, dado que a través de las condiciones que se fijan en este decreto, se obtiene la motivación de algo que está previsto actualmente por la aplicación de la ley 11/2022, de 21 de diciembre.

Y en consonancia con lo anterior, lo previsto en el Art 7.3 de la ley del suelo, que habilita a la Administración a la intervención en el mercado del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario con acciones y actos. Y específicamente en lo que respecta a la incidencia en el mercado inmobiliario.

Las condiciones que se imponen en la presente resolución no modifican ninguna disposición legal o reglamentaria, y tampoco se pueden considerar como una instrucción técnica, en los términos así definidos en el Art 31.3 de la ley del suelo. Tienen como único objeto, por lo tanto, que sirvan de manera objetiva y de motivación implícita a cualquier modificación que se produzca como consecuencia de la redacción de un planeamiento especial, que cubra, por lo tanto, la adaptación a las nuevas necesidades sociales del municipio sobre un planeamiento agotado, que exista garantía económica, jurídica y técnica de que la operación practicada, la alteración se va a llevar a ejecución, y que se evita la especulación del suelo.

La situación actual del municipio, se encuentra cercana prácticamente a la colmatación del suelo en prácticamente todos los sectores que nacieron como consecuencia de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, a excepción lógicamente de los suelos que debidamente calificados, se encuentran en la actualidad bajo las líneas que se van a jurídico-administrativa de los dos proyectos, uno en fase de tramitación jurídica administrativa, y la otra pendiente de la ejecución de la primera.

A ello hay que unir la situación actual general en la que se encuentra el país, en donde la oferta de la vivienda no se relaciona con la demanda.

Colmatado prácticamente todo el suelo edificable de la localidad, desde distintos grupos profesionales, sectores de producción, así como desde la propia ciudadanía, se observa en general un encarecimiento de los suelos vacantes, que se une al incremento del precio en la edificación residencial unifamiliar, que hacen prácticamente imposible para grupos sociales del municipio el poder acudir al mercado inmobiliario, y en el caso de la gente joven, directamente les obliga a tener que abandonar la localidad.

Por otra parte, y para evitar prácticas que no se consideran adecuadas, se pretenden evitar fenómenos, que, de forma incontrolada, puedan dar lugar a establecimientos de viviendas, en zonas que en principio por definición deben de ser incompatibles con la edificación residencial.

Para evitar la discrecionalidad y para que resulte de aplicación a todos los casos, se considera necesario dar la forma de acto administrativo los criterios básicos que sirven de motivación para la aplicación de cualquier iniciativa que se pueda plantear ante esta Administración, y evitar que la soluciones sean a través de requerimientos individualizados.

También debe de tomarse en consideración que las reformas legales, operadas por parte de la Comunidad de Madrid, han llevado en la actualidad, a que se admitan incluso los cambios de uso en suelos de carácter comercial a vivienda, a través de leyes como la ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas para la promoción de viviendas públicas. Algo que, por otra parte, se debe de poner en relación necesariamente con el régimen de actuaciones de dotación, que se regula en el Art 19 bis de la ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid, en donde se habilita el que a través de un instrumento de planeamiento, siempre que sea en el suelo urbano consolidado, se pueda establecer una mayor edificabilidad o densidad o se asigne un nuevo uso característico, siempre que no se requiera la reforma o renovación de la urbanización, como se trata de nuestro caso.

Aprobada la ley 11/2022, de 21 de diciembre, desde la posibilidad legal que se permite de aplicar la figura del Plan Especial, unida básicamente a la obligatoriedad de producir el reajuste de proporción con las redes públicas locales. Nos lleva a aplicar y aprobar igualmente las presentes reglas generales de admisión, que se basan esencialmente en cuestiones relativas al interés público de la ordenación, aspectos sociales derivadas de la realidad del municipio, solvencia económico-financiera, que hagan que la tramitación del Plan especial sea efectiva para el objetivo que se pretende, unido a la máxima de evitar la especulación.

La ordenación municipal, que como se ha señalado se encuentra prácticamente acabada y colmatada, se regula a través de las NN.SS de planeamiento municipal, derivadas de la aplicación de una legislación anterior a la actual ley del suelo de la Comunidad de Madrid, siendo lo lógico que se produzca una revisión a Plan General. Aunque debe de señalarse no obstante de lo anterior, y del proceso largo que llevará esta solución, que el planteamiento global de ordenación que se pueda producir a través del nuevo instrumento de ordenación general, va a tener a su vez un efecto muy limitado, tomando en consideración que la ordenación a través de las NN.SS en realidad consumió todo el municipio, con lo que los efectos de una futura Revisión van a ser en su plenitud los que busca el Art 68 de la ley del suelo, ni existen tampoco razones de urgencia que exijan en la actualidad acudir a una adaptación. Situación esta que obliga a tomar en consideración tanto la figura de la modificación del planeamiento, como la aplicación de los planes especiales.

Las razones sociales, que impulsarán necesariamente este tipo de iniciativas, se deben de vincular necesariamente con el acceso de vivienda para familias y acceso a la vivienda de personas jóvenes, en donde actualmente la oferta inmobiliaria del municipio ya sea por precio o por la simple inexistencia de un producto determinado, les obliga como única opción a abandonar el municipio. Y por esta razón goza de especial relevancia la figura de la cooperativa como instrumento de canalización, aunque no tenga carácter limitativo.

En base a lo anterior, se fijan como criterios básicos para la admisión de planes especiales en suelo urbano consolidado los siguientes en el ámbito del sector SAU-6 “Zarzalejo” con el carácter de mínimo y no limitativo atendidas si las hubiera circunstancias específicas según el caso:

1º.- Deberá de justificarse ante el Ayuntamiento de Arroyomolinos, cuáles son las razones que permiten considerar que la propuesta, que se va a plantear ante la Administración con un plan especial, mejora la ordenación previa establecida por el planeamiento vigente.

2º.- Deberá igualmente justificarse en todo caso que las unidades que resulten de la ordenación cumplen con la condición de vivienda mínima, de acuerdo con las determinaciones que vienen establecidas en el Art 5.90 de las normas urbanísticas del instrumento de ordenación general vigentes en el municipio, o en su caso la obligación de incluir esta determinación en el contenido normativo del instrumento de desarrollo.

Debiendo en su caso, por lo tanto, incluir la obligatoriedad del cumplimiento de esta determinación tomando en consideración que a la fecha actual la ordenanza específica que regula las determinaciones de las residencias comunitarias como uso alternativo, no tiene aprobada regulación interna de los espacios de dicho uso.

3º.- Deberá de justificarse que la propuesta cumple a su vez con los objetivos de un modelo urbano que posibilite la diversidad espacial y social, que fue establecido como uno de los objetivos iniciales de la revisión de las NN.SS, y que la actuación por lo tanto se enmarca dentro del derecho universal a la vivienda.

4º.- Resulta necesario y por lo tanto obligado el que existan de inicio garantías suficiente para que la actuación razonablemente se pueda llevar a buen término, incluido igualmente el beneficio empresarial. Así con carácter indicativo y no excluyente:

- Debe por lo tanto de justificarse que la modificación se encamina esencialmente a cubrir una demanda no satisfecha actualmente en el municipio.
- Debe de justificarse que la ordenación propuesta posibilita un beneficio general de acceso a la vivienda al mayor número de personas de la localidad.
- Se valora específicamente que los posibles usuarios o compradores de estas viviendas sean personas o bien del municipio, o personas jóvenes con familiares empadronados en este término municipal o que puedan tener dificultades de acceso al mercado de la vivienda.
- Que la actuación propuesta da cumplimiento al mandato constitucional establecido en el Art 47 CE, de regular el suelo de acuerdo con el interés general.

5º.- Debe de justificarse igualmente que la propuesta de crecimiento que figura en el instrumento de ordenación general se encuentra prácticamente agotado, dejando a salvo

lógicamente, las parcelas que se encuentran fuera de las actuales servidumbres de las líneas de alta tensión.

6º.- Deberá de justificarse que el incremento de densidad que se pretende, no afecta a la capacidad residencial de la Revisión de las NN.SS de planeamiento municipal, considerada una capacidad teórica residencial. Para ello, deberá de garantizarse en todo caso, el reajuste de la proporción del incremento de las redes locales. Sobre la base de un excedente de zonas verdes en el sector Zarzalejo de 29.096 m<sup>2</sup> calculados según los estándares del Real Decreto 2159/1978, de 25 de Junio, y de 12.620,1 m<sup>2</sup> calculados conforme al estándar actual establecido en la ley del suelo calculados con arreglo a las determinaciones que se va a citar a continuación, que obliga a ceder suelos para redes locales en el entorno de 0,30 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c. lo que vendría a determinar que el deber de cesión de las redes locales se situaría en el entorno de 138.549,9 m<sup>2</sup>s en lugar de los 151.170 m<sup>2</sup>s. lo que en definitiva viene a determinar que, aplicando los estándares de redes locales actualmente vigentes con la ley 9/2001, de 17 de julio, exista un superávit de suelo de redes locales de 12.620,1 m<sup>2</sup>.

La culminación de estas superficies de redes locales implicará en el sector concreto, la imposibilidad de poder aplicar nuevas actuaciones de dotación para así evitar el detrimento del estándar dotacional en el área homogénea.

7º.- En los casos de colindancia con urbanizaciones previas y preexistentes, será necesario aportar un plano de alzado, para que el documento sometido a información pública permita conocer con claridad las alturas de la presente actuación respecto a las edificaciones colindantes, así como las distancias respecto de estas, de manera que anticipadamente se conozca la futura posición del edificio con toda determinación.

8º.- Desde el punto de vista económico deberá de incorporarse los dos instrumentos que marca la legislación Estatal vigente que se refieren básicamente a la Memoria de Viabilidad Económica y el informe de sostenibilidad.

- Respecto del primero: se debe de justificar el impacto que la actuación pueda tener sobre la hacienda pública local.
- Respecto del segundo: resulta obligatoriamente necesario el que para impedir la especulación quede acreditado lo siguiente:
  - Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y los propuestos con las distintas tipologías edificatorias, analizando específicamente el aumento de densidad.
  - Valores de repercusión de cada uso propuesto, con el importe de la inversión e identificación del sujeto responsable del deber de costear la actuación. Esta situación podrá ser sustituida con la aportación de documentos públicos de adquisición y con tasaciones siempre que se practiquen por empresas de tasación que estén homologadas en el banco de España. Que garanticen en definitiva que no estamos en presencia ni de una operación especulativa ni tampoco de un incremento de valor.
  - Análisis de la inversión a realizar y que la actuación propuesta con la posible modificación es capaz por otro lado de generar ingresos suficientes para la financiación de la actuación. Garantizando el meno impacto posible en el patrimonio personal de los particulares.
  - Se deberá de incorporar un estudio de mercado que haga referencia a la situación primaria que se deriva del planeamiento y a la situación secundaria

generada por la aplicación del Plan Especial. Especialmente se hará referencia a las variables coste-beneficio.

- Indicación de los operadores encargados de la financiación, y justificación anticipada de los compromisos en su caso de las entidades bancarias o crediticias.
- Previsión estimatoria de su ejecución.
- Justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo.

9º.- Justificar la innecesaridad de tener que rescatarse plusvalías por parte de la Administración.

En virtud de las facultades que tengo conferidas de acuerdo con lo establecido en el Decreto del alcalde número 2138/2023, punto 1º, 4º y 5º, vengo a decretar:

**Primero:** Aprobar las determinaciones mínimas que debe de justificar a modo de motivación cualquier alteración del planeamiento general en suelo urbano consolidado que no precisen obras de urbanización, cuando se pretenda aplicar las determinaciones establecidas en el Art 19 bis de la ley 9/2001, de 17 de julio, en el sector SAU- 6 “Zarzalejo”, en lo que se refiere básicamente a los aumentos de densidad, a través de instrumentos de desarrollo.

**Segundo:** Procédase a la publicación de la presente resolución por medios digitales a través de la página web del Ayuntamiento.

**Tercero:** Notificar a los posibles interesados, indicándole que contra el mismo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso de reposición ante la Alcaldía, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al del recibo de la notificación, o bien, alternativamente, recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de Madrid de ese orden jurisdiccional, en el plazo de dos meses contado de igual forma, sin que puedan simultanearse ambos recursos y sin perjuicio de la posibilidad de interponer cualesquiera otros que se considere procedentes.

En Arroyomolinos, a la fecha del sello y firma electrónica inserta en el margen

Fdo. D. José María Casado Álvaro

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO  
DEL AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS  
*(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital  
que consta en el lateral del documento).*  
*Código de autenticidad y verificación al margen*