ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE 16 DE OCTUBRE DE 2026

En Guadalix de la Sierra, a 16 de octubre de 2026, siendo las 14:00 horas, se reúnen los Sres. concejales, que a continuación se mencionan, al objeto de celebrar sesión extraordinaria y urgente del Pleno, en tiempo y forma, en el Salón de Actos del edificio Ampliación de la Casa Consistorial.

Asistentes:

Presidente:
D. Borja Álvarez González. (PSOE)

Concejales:
Dª. Cristina Herranz Pradillo (PSOE)
Dª. Raquel Romero Serrano (PSOE)
D. Raúl Elvira Peña (PSOE)
Dª. María Dolores Lozano Ortiz (PSOE)
D. Pedro Felipe Pulmariño Martín (PSOE)
Dª. Bárbara Montero Lombao (PP)
D. Ricardo Bucho Rosco (PP)
Dª. María Lourdes Arias Martín (PP)
D. Alexis Isidro Ortega Sánchez (CS)
D. Benito del Rio López (VOX)

Secretario:
D. Jorge Lafuente del Río

No asisten: Dª Patricia Ramos Arias (PP) y D. Jorge Arias García (VOX)

Abierto el acto por el Sr. presidente, se procede al estudio y discusión del orden del día siguiente:

1º. – PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA URGENCIA DE LA SESIÓN

Se expone por el secretario el motivo de la urgencia de la sesión, señalando que el 16 de octubre de 2026 es el último día para adoptar el acuerdo propuesto, conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2026 de la Comunidad de Madrid.

Dª. Bárbara Montero pregunta si no se había tenido conocimiento de este asunto con anterioridad, para haber podido convocar antes la sesión plenaria. D. Borja Álvarez contesta que no, que se ha dado muy poca publicidad a esta ley y que a otros municipios les ha ocurrido lo mismo. Dª. Bárbara Montero pregunta también si nadie en el Ayuntamiento se encarga de revisar las publicaciones del boletín oficial. D. Borja

Álvarez contesta que sí, que se dio aviso de este asunto, pero que el acuerdo tardó en adoptarse.

D. Benito del Río señala igualmente que esto se podría haber hecho mucho antes, si bien es cierto que la Federación Española de Municipios y Provincias también podría haber avisado.

Pasado el asunto a votación, se obtiene el siguiente resultado: 0 votos en contra, 0 abstenciones y 11 votos a favor (PSOE, PP, VOX y CS). En consecuencia, queda ratificada por el Pleno la urgencia de la sesión convocada.

2º. – APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ESTABLECIMIENTO DE UNA CONDICIÓN RESTRICTIVA ADICIONAL EN MATERIA DE INCREMENTO DE ALTURA DE LAS EDIFICACIONES, AL AMPARO DEL ARTÍCULO 3.6 DE LA LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA, EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 2/2026, DE 11 DE JUNIO, PARA LA PRESERVACIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO URBANO

D. Borja Álvarez expone que la Comunidad de Madrid ha aprobado una norma para incrementar la edificabilidad y las alturas en las viviendas de protección, lo que les parece muy positivo porque va a hacer viables muchos proyectos que estaban pendientes de tramitar. No obstante, considera que debe preservarse el núcleo urbano de Guadalix, al tratarse de un pueblo serrano situado en las faldas de la Sierra, y que la falta de adopción del acuerdo propuesto podría implicar un incremento de altura de las edificaciones de hasta cinco plantas en el núcleo urbano. En consecuencia, el acuerdo propuesto tiene como única finalidad excluir el casco urbano del ámbito de aplicación de dicha ley, que sí se aplicará en el resto de las zonas de ordenanza del término municipal.

En este punto, el secretario procede a dar lectura al acuerdo que se pretende adoptar, al haberse introducido a última hora un cambio de redacción en el punto segundo, añadiendo: *"...quedará limitado a las unidades de ejecución en suelo urbano con normal zonal 02..."*.

Dª. Bárbara Montero no hace uso de la palabra.

D. Benito del Río interviene para confirmar cuál es la zona concreta del municipio en la que se limita la aplicación de la ley. A continuación, expone que el punto cuarto del acuerdo propuesto fundamenta la condición restrictiva adicional en el informe técnico del arquitecto municipal, lo que supone que será el técnico municipal quien tenga la última palabra para determinar si se concede o no la licencia, sin que se le dé ninguna herramienta para valorarlo. Se exige un estudio de afección visual, pero ese estudio debe cuantificarse con parámetros concretos, lo que no se ha hecho en el acuerdo, quedando por tanto la valoración al arbitrio del técnico. Aclara que el técnico resolverá

sin duda según su mejor saber y entender, pero que la redacción actual no es correcta porque deja la resolución a un criterio subjetivo.

D. Borja Álvarez contesta que se ha decidido así porque se considera que debe prevalecer un criterio técnico sobre uno político, y que es el técnico municipal quien debe valorar si el proyecto presentado es contrario a las ordenanzas municipales, por lo que nunca será un criterio personal suyo. Añade que cuantificar el impacto visual es muy difícil.

D. Benito del Río insiste en que el articulado del acuerdo debería cuantificar con datos concretos cuándo se produce la afección visual y cuándo no, y que esa cuantificación es posible (altura, ángulos, sombras, siluetas...). Añade que entiende la premura con la que se ha redactado el acuerdo debido a la urgencia de su adopción, pero que, para hacerlo así, él directamente no habría adoptado ningún acuerdo (también por motivos políticos). Considera que, puestos a adoptar un acuerdo, hay que hacerlo bien, y que este no está bien hecho. Expone asimismo que todos los estudios de afección visual que presenten los promotores serán favorables.

En segundo lugar, D. Benito del Río pregunta al Sr. Alcalde si de verdad considera normal en este pueblo lo que se permite actualmente, que es planta baja, primera y bajo cubierta. El Sr. Alcalde contesta que no. D. Benito del Río pregunta que entonces por qué, ahora que existe una norma estatal que permite al propietario del suelo quitar una ruina y levantar un edificio, no de cinco plantas, sino como los que se hacían antes o durante la Guerra Civil, se impide hacerlo, cuando hay edificios en la plaza de hace 80 años que actualmente no podrían construirse. Señala que con este acuerdo se impide hacerlo a quien tenga un solar algo grande en el casco y decida construir vivienda de protección. Indica que existen quizá unos 25 edificios en el casco que superan la altura permitida por las ordenanzas y que, ahora que existe la oportunidad de incrementar la altura, se va a impedir. D. Borja Álvarez expone que se hace porque cinco plantas les parece excesivo. D. Benito del Río pregunta si tres plantas también es excesivo, a lo que D. Borja Álvarez responde preguntándole si cree que van a hacer solo tres. D. Benito del Río pregunta entonces que por qué no se limita a tres alturas.

En este punto, el Sr. Alcalde indica que el miércoles anterior asistieron precisamente a los grupos de trabajo de la Comunidad de Madrid sobre los planes estratégicos municipales, ya que en noviembre se va a aprobar la nueva ley del suelo, que entraría en vigor en enero. Señala que todo lo mencionado por D. Benito del Río ya está contemplado en esa ley, y que la ley actual no está pensada para Guadalix, sino para otros municipios con circunstancias distintas. Será con los planes estratégicos municipales cuando se pueda decidir entre todos la altura de las edificaciones en el núcleo urbano, no ahora. Concluye que comparte la solución planteada por D. Benito del Río, pero que no es el momento.

D. Benito del Río contesta que en este momento sí se podría haber dado alguna solución, por ejemplo, en lugar de excluir por completo la posibilidad de incrementar

alturas en el casco urbano, limitarla a una sola planta en vez de a las dos que contempla la ley, entre otras posibles soluciones. Insiste en que no ve el problema, porque en el pueblo ya existen edificios con una altura superior a la permitida.

D. Borja Álvarez señala que D. Benito del Río está pensando en vivienda libre, que esta ley es para vivienda de protección y que no hay vivienda de protección en el centro urbano porque no está prevista. D. Benito del Río hace referencia a unas viviendas situadas junto al Alejandro Rubio que sí serían de protección y de iniciativa privada. En cualquier caso, concluye que con este acuerdo se están quitando derechos a los propietarios del pueblo sin justificación alguna, ya que la ley se los reconoce y este acuerdo se los retira de manera arbitraria y sin motivo, porque al Alcalde no le gusta. D. Borja Álvarez contesta que no es su criterio, sino el del arquitecto, y que en ocho años nunca ha habido iniciativa privada para promover vivienda de protección. D. Benito del Río responde que tampoco la va a haber, porque se pone al nivel de la vivienda libre. D. Borja Álvarez contesta que allí donde ha habido iniciativa y suelo previsto para esa finalidad sí se ha permitido. D. Benito del Río señala que, entonces, es el Alcalde quien decide dónde se puede y dónde no. D. Borja Álvarez contesta que sí, que es el Ayuntamiento quien lo decide. D. Benito del Río pregunta si se decide a capricho. D. Borja Álvarez contesta que no, que se decide con sentido común y criterios técnicos. D. Benito del Río afirma que construir edificios a la altura de los ya existentes no va a modificar la silueta del municipio, por lo que el acuerdo propuesto no tiene sentido alguno, ya que el preámbulo señala que su motivo es respetar la silueta, pero según el articulado la silueta no se vería afectada.

Cierra el debate el Sr. Alcalde señalando que el acuerdo se adopta para preservar el núcleo urbano y evitar que haya edificios de cinco alturas, aunque supone que tampoco los habría, dado que no hay iniciativas privadas de vivienda de protección, e insiste en que este acuerdo solo afecta a esas viviendas, no a las libres.

Pasado el asunto a votación, se obtiene el siguiente resultado: 1 voto en contra (VOX), 3 abstenciones (PP) y 7 votos a favor (PSOE y CS). En consecuencia, el Pleno del Ayuntamiento aprueba el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. – Acoger en el término municipal de Guadalix de la Sierra el régimen de incremento de edificabilidad y de densidad en parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública, previsto en el artículo tercero de la Ley 3/2024, de 28 de junio, en la redacción dada por la Ley 2/2026, de 11 de junio.

SEGUNDO. – Establecer, al amparo del apartado 6 del citado artículo tercero, como condición restrictiva adicional de aplicación en todo el término municipal, que el incremento de altura de hasta dos plantas previsto en el apartado 1.c) de dicho artículo quedará limitado a las unidades de ejecución en suelo urbano con norma zonal 02 y supeditado a que no menoscabe el perfil característico del núcleo urbano

protegido por el artículo 7.3.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias. A tal fin, la materialización de cualquier incremento de altura al amparo del régimen exigirá, como condición para su admisibilidad, la aportación por el promotor y la valoración favorable por los Servicios Técnicos Municipales de un estudio específico de afección visual al perfil del núcleo urbano, desde todos los puntos de vista relevantes de su fachada exterior y del casco antiguo.

TERCERO. – Hacer constar que la presente condición no afecta al incremento de edificabilidad y de densidad, que se acoge, debiendo este materializarse mediante los parámetros de ordenación que resulten compatibles con la condición de altura establecida.

CUARTO. – Fundamentar la condición restrictiva en el informe técnico del Arquitecto Municipal de 13 de octubre de 2026 y en el objetivo de preservación del perfil del núcleo urbano del artículo 7.3.2 de las Normas Subsidiarias, que constituyen su motivación.

QUINTO. – Disponer la remisión de certificación del presente acuerdo a la dirección general competente en materia de vivienda y a la dirección general competente en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid, en el plazo de cinco días hábiles desde su adopción, conforme a la disposición adicional única de la Ley 2/2026 y al artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 14:30 horas.