

MEMORIA EXTENDIDA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior Dirección General de Urbanismo	Fecha	Junio de 2024
Título de la norma	Anteproyecto de ley de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida		
Tipo de Memoria	<input checked="" type="checkbox"/> Extendida <input type="checkbox"/> Ejecutiva		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<p>Se avanza en la flexibilización para la implantación de la Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos, ya iniciada por la Ley 11/2022.</p> <p>Se incorpora en la ley, al margen de la ley del suelo y como norma extraordinaria y especial, la posibilidad de implantar el uso residencial, las edificaciones o parcelas, calificadas por el planeamiento como terciario oficinas con requisitos propios para su materialización mediante licencia, debiendo destinarlo a vivienda sujeta a cualquier régimen de protección en régimen de alquiler.</p>		
Objetivos que se persiguen	<p>Adaptarse a las nuevas necesidades sociales y económicas generando más vivienda protegida</p> <p>Facilitar la puesta en el mercado por parte de los operadores económicos y las administraciones publicas de vivienda de protección, destinada a colectivos menos favorecidos y a precio asequible, para paliar la situación extraordinaria del mercado de vivienda, mediante mecanismos ágiles y sencillos que doten de eficacia la medida.</p>		

Principales alternativas consideradas	Mantener la regulación actual
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Ley
Estructura de la norma	La ley se compone de una exposición de motivos, dos artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.
Informes a los que se somete el proyecto	<p>Informe de coordinación y calidad normativa de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.</p> <p>Informe de la Dirección General de Igualdad sobre el impacto por razón de género de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.</p> <p>Informe de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.</p> <p>Informe de impacto económico de la Dirección General de Economía de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.</p> <p>Solicitud de informe de la Federación Española de Municipios y Provincias.</p> <p>Solicitud de informe de la Federación de Municipios de Madrid.</p> <p>Informe de impacto presupuestario de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.</p> <p>Informe de impacto territorial de la Dirección General de Reequilibrio Territorial de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.</p> <p>Informe del Consejo de Consumo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.</p> <p>Informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías.</p> <p>Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.</p> <p>Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.</p>

<p>Trámites de participación: consulta pública/audiencia e información pública</p>	<p>El procedimiento de elaboración y aprobación del anteproyecto de ley ha sido declarado urgente en virtud Orden 1417/2024, de 24 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por lo que se ha omitido el trámite de consulta pública previa, de conformidad con lo dispuesto en el 11.3.b) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid. Igualmente, al proponer el anteproyecto de ley aspectos parciales en materia de regimen urbanístico y vivienda, procede la omisión del trámite de consulta pública conforme a los señalado en el artículo 60.3 y 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Los trámites de audiencia e información pública se realizarán en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, durante un plazo de siete días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.2 y 11.3.b) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 60.3 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid.</p>
<p>ANÁLISIS DE IMPACTOS</p>	
<p>Adecuación al orden de competencias</p>	<p>De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno aprobar los proyectos de ley para su remisión a la Asamblea.</p> <p>Esta propuesta normativa se lleva a cabo en virtud de la competencia legislativa que la Comunidad de Madrid tiene conforme se establece en los artículos 26.1.1.4 y 27.7 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, conforme al cual, la Comunidad de Madrid tiene competencia exclusiva en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.</p>

<p>Impacto económico y presupuestario</p>	<p>Efectos sobre la economía en general</p>	<p>Se prevé que los efectos sobre la economía sean positivos pues, por un lado, se facilita la puesta en el mercado de vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria del mercado de vivienda, adaptándose a las nuevas necesidades sociales y económicas, llevando el urbanismo de la Comunidad de Madrid a la racionalización y sostenibilidad.</p> <p>Por otro, y al mismo tiempo, se eliminan cargas urbanísticas que retrasan la puesta en el mercado de vivienda de protección.</p>
	<p>En relación con la competencia</p>	<p><input type="checkbox"/> La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> La norma tiene efectos positivos sobre la competencia.</p> <p><input type="checkbox"/> La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.</p>

Desde el punto de vista de las cargas administrativas

Supone una reducción de cargas administrativas.

Se limita la necesidad de tramitación de planes especiales en los suelos destinados a redes supramunicipales que tengan por objeto implantar vivienda protegida, quedando reducidos a aquellos casos en los que no exista ordenación. Con esta medida se reducen los plazos para que los suelos estén disponibles en 8 meses, aproximadamente.

Se autoriza por esta ley la implantación del uso residencial en las condiciones y suelos descritos en la norma y destinado a alguna de las modalidades de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid. Con esta medida se reducen los plazos en un año y medio aproximadamente para que los suelos estén disponibles al no tener que modificar el plan general, siendo únicamente necesaria la licencia como título habilitante.

Incorpora nuevas cargas administrativas.

Cuantificación estimada: -----

No afecta a las cargas administrativas.

	<p>Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma</p> <p><input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de de la Comunidad de Madrid</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> No afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.</p>	<p><input type="checkbox"/> Implica un gasto. Cuantificación estimada: de €</p> <p><input type="checkbox"/> Implica un ingreso. Cuantificación estimada: de €</p>
<p>Impacto por razón de género</p>	<p><input type="checkbox"/> Negativo</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nulo</p> <p><input type="checkbox"/> Positivo</p>	
<p>Impacto en materia de familia, infancia y adolescencia</p>	<p><input type="checkbox"/> Negativo</p> <p><input type="checkbox"/> Nulo</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Positivo</p>	
<p>Otros impactos o consideraciones</p>	<p>Impacto medioambiental, en materia de accesibilidad y de salud, nulo</p>	

I. INTRODUCCIÓN.

La presente memoria extendida se elabora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

De conformidad con el citado artículo «cuando se trate de anteproyectos de ley, de proyectos de decreto legislativo y de reglamentos ejecutivos con un impacto relevante de carácter económico, presupuestario, social, sobre cargas administrativas o cualquier otro, se elaborará una memoria extendida que se referirá a la justificación de su acierto y oportunidad, el análisis de los impactos y la descripción de su tramitación y consultas (...)».

II. FINES, OBJETIVOS, OPORTUNIDAD Y LEGALIDAD

a) Fines y objetivos perseguidos.

La Comunidad de Madrid, conforme establece su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de suelo y urbanismo, habiendo ejercido plenamente su competencia legislativa mediante la aprobación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

En los más de 20 años de vigencia de esta Ley, se han producido cambios, a través de distintas leyes de la Comunidad de Madrid, que regulando cuestiones ajenas al urbanismo han afectado a la Ley del Suelo, modificándola o desplazando su contenido, dando lugar a más de 15 modificaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como afecciones que, sin suponer modificación real de la norma, han supuesto alguna alteración de la misma. Entre ellas, y sin pretender ser exhaustivo, se pueden citar las leyes de Medidas Fiscales y Administrativas de los años 2008, 2009, 2010, y 2011, la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid o las más reciente y profunda Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, es necesario profundizar y matizar algunos de los cambios introducidos por Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, con el objetivo de seguir adaptando la actividad a las nuevas demandas sociales y económicas, y mantener el proceso constante llevado a cabo por la Comunidad de Madrid para suprimir cargas burocráticas en todos los ámbitos de la sociedad y, en lo que aquí nos ocupa, en materia urbanística especialmente en el ámbito de la vivienda pública protegida.

Es necesario completar diversos aspectos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que se centran en los siguientes ámbitos:

En cuanto al Planeamiento urbano se refiere, se busca conjugar un desarrollo urbano sostenible con la necesaria agilidad en las alteraciones de planeamiento urbanístico, así como continuar con la innovación introducida en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, realizando ajustes en el texto normativo para simplificar los supuestos de aplicación, la redacción y el procedimiento en los planes especiales. Se da respuesta a la problemática existente en cuanto a la implantación de vivienda protegidas en suelos dotacionales, flexibilizando la implantación de la Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos, limitando aún más los supuestos en los que sea

necesario Plan especial y eximiendo en aquellos supuestos en los que la seguridad jurídica y la ordenación urbanística existente lo permita.

Como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario y la necesidad de poner en el mercado vivienda de protección oficial que alivie la demanda insatisfecha, se incorpora en la ley, pero al margen de la ley del suelo como norma extraordinaria y especial, la posibilidad de implantar el uso residencial, las edificaciones o parcelas, calificadas por el planeamiento como terciario oficinas con requisitos propios para su materialización, debiendo destinarse a vivienda de protección en régimen de alquiler, mediante licencia. Con ello se prevé un uso alternativo al terciario destinado a oficinas que opera ope legis sin necesidad de modificar el planeamiento, respetando en todo caso la autonomía local.

La regulación de dicho uso alternativo cumple con todos los criterios de seguridad jurídica, así como de cargas derivadas del planeamiento en la medida en que:

- Respecto a las redes públicas que doten de los equipamientos y servicios necesarios para la implantación del uso, el régimen en vigor equipara las cesiones de redes tanto en el uso terciario oficinas como residencial, al estar previsto para el suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución, 30 m² por cada 100m² edificables. No obstante, se prevé en el propio artículo 2 del anteproyecto, el supuesto en el que no se alcancen las redes necesarias derivadas de las actuaciones de dotación, obligando a cumplir los estándares del art. 19.
- Respecto a las plusvalías, se establece en el artículo que el cambio de uso no supondrá un incremento de aprovechamiento en la medida en que los coeficientes de homogeneización para el uso terciario y el residencial de vivienda protegida son semejantes, de forma que no se generarían plusvalías.
- Finalmente, la alusión a la licencia como título habilitante para el cambio de uso, se establece al no ser posible utilizar la declaración responsable en tanto que:
 - o Para las obras de nueva planta en parcelas vacantes se requiere de proyecto con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, sin que el uso alternativo que se autoriza con el artículo propuesto esté sujeto a la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, siendo por tanto preceptiva la licencia al amparo de lo dispuesto en el artículo 152.b) de La Ley 9/2001;
 - o el cambio de uso en edificaciones existentes afectaría al uso característico de la licencia en los supuestos de edificios existente, quedando por tanto excluida al amparo del art. 155.i) de la Ley 9/2001.

Igualmente se modifican las reservas de aparcamiento del art. 36.6 de la Ley del suelo, reduciéndola a una plaza de aparcamiento por vivienda en las viviendas públicas de protección, debido a dos razones fundamentales:

- Porque con dicha medida se reduce el precio del alquiler en el que necesariamente se repercute el coste de construcción de los aparcamientos que, con el nivel de reserva actual (1,5 por vivienda), supone un incremento considerable en el coste de ejecución al tener que ejecutar dos sótanos en el edificio.
- Se aprovecha de forma eficiente la totalidad de la edificación en la medida en que, en la actualidad, la realidad demuestra que muchas de las plazas están desocupadas y no

se utilizan dado el nivel de renta de los ciudadanos que pueden acceder a las mismas (7,5 IPREM)

- Se fomenta la utilización del transporte colectivo como objetivo de mejora medioambiental

La nueva Ley pretende conseguir los siguientes objetivos:

Adaptarse a las nuevas necesidades sociales y económicas, en particular a la demanda de vivienda protegida, llevando además el urbanismo de la Comunidad de Madrid a la racionalización y sostenibilidad.

Eliminar cargas urbanísticas que, en muchas de las ocasiones, exceden de las necesidades de la propia Administración mediante la limitación de los supuestos en los que procede la tramitación del plan especial para la implantación de vivienda pública en redes supramunicipales, así como la necesidad de una excesiva reserva de aparcamientos para esta tipología de vivienda.

Eliminar trámites innecesarios y reducir los plazos para la construcción de vivienda pública protección, concretamente en los planes especiales, mediante la reducción de los supuestos de aplicación.

Facilitar la puesta en el mercado de vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria del mercado de vivienda, mediante mecanismos ágiles y sencillos que doten de eficacia la medida.

b) Adecuación a los principios de buena regulación.

De acuerdo con los artículos 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículo 2 del Decreto 52/2021 de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, este proyecto normativo se adecua a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Se cumplen los principios de necesidad y eficacia, en cuanto que las razones de interés general en las que se funda son principalmente:

1. Contar con un texto legal plenamente adaptado a la normativa básica estatal, cubriendo las lagunas legislativas que las novedades de esta legislación han provocado en la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y ejercer así la potestad legislativa que en materia de urbanismo y suelo tiene esta Administración Regional, y en particular la construcción de vivienda protegida.

2. Adaptarse a las nuevas necesidades sociales y económicas de forma que la actividad urbanística de la Comunidad de Madrid se lleve a cabo desde la aplicación de criterios de racionalización de la ordenación del territorio y la sostenibilidad.

Del mismo modo, su adopción responde al principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible y necesaria para atender las necesidades públicas a cubrir, no existiendo otras alternativas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los ciudadanos.

Con el fin de garantizar el principio de seguridad jurídica se plasma la presente regulación en una norma que será objeto de publicación. Así mismo, dicho anteproyecto se elabora en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico de la Comunidad de Madrid, estatal y de la Unión Europea, generando un marco normativo estable y claro que facilita su conocimiento y comprensión.

Se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado los trámites de audiencia e información pública y una vez aprobada la norma, se publica en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Por último, la ley es respetuosa con el principio de eficiencia puesto que se reducen cargas administrativas innecesarias.

Igualmente, en el supuesto del artículo dos, como ley especial, la medida cumple con los requisitos de razonabilidad, proporcionalidad y adecuación.

- Se trata de una medida adecuada a la situación del mercado actual de vivienda, en tanto que trata de dar solución a la demanda insatisfecha mediante la puesta en el mercado de suelo para vivienda de protección en régimen de alquiler, de una manera ágil (sin necesidad de adaptar el planeamiento) a través de una técnica sencilla como es la previsión de un uso alternativo que opera ope legis y que se materializa a través de la técnica de la licencia.

- Se trata de una medida proporcional, dado que con la misma se respeta la seguridad jurídica y se mantienen los equilibrios de beneficios y cargas del planeamiento, sin que imponga más cargas a los interesados, y sin generar obligaciones excesivas a los mismos. Sólo con la licencia podrá materializarse el cambio de uso, tal y como ocurre con todos los usos alternativos, sin que se cree una figura jurídica ex novo que genere inseguridad. Así mismo, con la medida no se atenta contra la autonomía local en tanto que se respeta la voluntad de los Ayuntamientos de aplicar en su término municipal la medida, bien excluyéndola, bien limitando los ámbitos de aplicación, bien estableciendo condiciones para la misma, mediante la adopción de un acuerdo a tal efecto por el pleno del Ayuntamiento en el plazo de 4 meses.

- Se trata de una medida razonable, destinada sólo a la incorporación del uso alternativo residencial condicionado a destinarlo a vivienda protegida en régimen de alquiler, para atender a las necesidades de las personas con menores rentas y más desprotegidas y que podrá hacerse efectiva durante un periodo limitado de tiempo dada la situación extraordinaria actual del mercado, si bien garantizando su continuidad una vez materializada con todas los efectos y seguridad jurídica necesaria.

c) Análisis de las alternativas.

Se han valorado las siguientes alternativas de regulación:

Dejar la regulación tal y como está, sin introducción de modificaciones. Se parte del análisis de la realidad jurídica actual, resultando evidente que la regulación actual de la Ley 9/2001, de 17 de julio, genera descoordinación entre normas aplicables que perjudica el conocimiento del ordenamiento jurídico que debe ser aplicado y una enorme inseguridad jurídica a la hora de llevar a cabo cualquier actuación urbanística. Igualmente es obvio que la situación del mercado de la vivienda, como consecuencia de la inseguridad jurídica generada por la legislación estatal y por el incremento de los costes en la producción de vivienda como consecuencia de la

situación nacional e internacional, ha llegado a un punto que pone manifiesto la necesidad de modificar la normativa para poder poner suelo en el mercado destinado a vivienda protegida de forma ágil.

Es por ello que, para alcanzar los objetivos señalados, no existe más alternativa que la de ejercer la competencia legislativa que en materia de urbanismo tiene la Comunidad de Madrid conforme a su Estatuto de Autonomía modificando aspectos de la Ley que introducen novedades que van a afectar a la normativa actual y legislar sobre materias que están reservadas a la Ley, generando seguridad jurídica.

Y dicha modificación legislativa ha de producir efectos inmediatos, dada la situación del mercado de la vivienda, respetando en todo caso la autonomía local pero sin provocar una adaptación del planeamiento urbanístico de cada municipio dada la existencia de instrumentos jurídicos que hacen innecesaria dicha adaptación, como son las técnicas previstas en el Anteproyecto de Ley.

d) Plan Normativo.

No se encuentra en el Plan Normativo de la XIII Legislatura (2023-2027), aprobado por Acuerdo del Consejo del Gobierno con fecha 20 de diciembre de 2023. La tramitación del anteproyecto sin estar planificado se hace de conformidad con el artículo 3.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

El presente anteproyecto de Ley aborda de manera directa la actual coyuntura económica y social, siendo evidente la urgente necesidad de adoptar medidas que traten de paliar la acuciante necesidad de vivienda protegida. En este entorno es necesario, e imprevisible al tiempo de la elaboración de la planificación normativa, la adopción de diferentes medidas urgentes que va surgiendo en el tiempo. Esta producción normativa permite implementar rápidamente mecanismo para poner en el mercado el mayor número posible de viviendas. Estas medidas, deben adoptarse por normas con rango de ley, cuya tramitación se encuentra ligada al carácter urgente y con el objetivo de atajar los graves problemas de vivienda protegida, especialmente para los sectores más vulnerables.

III. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO.

a) Contenido

La Ley que pretende ser tramitada y aprobada se estructura en una parte expositiva, conformada por la exposición de motivos, y una parte dispositiva, integrada por dos artículos, una disposición transitoria, una derogatoria y una disposición final.

Su contenido puede resumirse de la siguiente manera:

El artículo primero contiene, en cuatro apartados, la modificación a los artículos 36, apartados segundo y sexto, artículo 50, apartado primero, y artículo 67, apartado primero, de la Ley

9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. A través de estas modificaciones se llevan a cabo ajustes en el texto normativo para simplificar la redacción y el procedimiento. Se simplifican por tanto los requisitos y trámites para la implantación de viviendas de protección en los suelos dotacionales, mediante la reducción de los supuestos en los que resulta necesaria la tramitación de un plan especial en parcelas supramunicipales y mediante la reducción de las reservas de aparcamiento en esta tipología edificatoria.

Por su parte, el artículo segundo contempla el régimen especial y excepcional para la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler en suelos calificados por el planeamiento como terciario oficinas. A través del mismo se regula un procedimiento excepcional y limitado en el tiempo para la construcción de vivienda protegida en parcelas calificadas como terciario oficinas en el correspondiente planeamiento, con determinados requisitos en cuanto al plazo para su implementación. Pese al carácter temporal para la implantación del régimen especial previsto, los efectos de dicha implantación serán continuados en el tiempo por lo que la norma no tiene carácter temporal.

La disposición transitoria contempla el régimen transitorio previsto para los procedimientos que se encontrarán ya iniciados al amparo del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

La disposición derogatoria recoge la derogación de cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la ley que ahora se aprueba.

Por último, la disposición final determina la entrada en vigor de la ley el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

b) Análisis jurídico.

b.1. Adecuación de la propuesta normativa al orden de distribución de competencias

La propuesta normativa se lleva a cabo en virtud de la competencia legislativa que la Comunidad de Madrid tiene conforme se establece en los artículos 26.1.1.4 y 27.1 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley orgánica 3/1983, de 25 de febrero, conforme al cual, la Comunidad de Madrid tiene:

Competencia exclusiva en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, lo que implica que tiene competencia plena para legislar la actividad urbanística de la Comunidad.

b.2. Justificación del rango normativo.

Estando actualmente regulados los distintos regímenes que se pretenden alterar en normas con rango de Ley, para su modificación resulta inexcusable la tramitación de una modificación legislativa, sin perjuicio de su eventual posterior desarrollo reglamentario.

Asimismo, el rango de Ley que se da a la norma se justifica en la trascendencia que tiene su contenido, dado que afecta al derecho de propiedad completando la función social de la misma, a la economía, al derecho a una vivienda digna, a las actividades económicas, y a la vida social general. Por tanto, vista la trascendencia que la norma implica, conforme al orden constitucional establecido, el rango de esta norma no puede ser otro que el de una Ley, cuya aprobación garantiza un procedimiento público y transparente que incluye el debate en todas sus fases, lo que hace a la norma más democrática y más legítima.

IV. ANÁLISIS DE IMPACTOS ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO. DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

a) Impacto económico, sobre la competencia y la unidad de mercado.

La Comunidad de Madrid quiere profundizar en un modelo económico e institucional moderno, transparente y de apoyo a las empresas que invierten en Madrid, actuando sobre la eficiencia, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, modelo gracias al que ha conseguido llegar al primer puesto en términos de competitividad regional.

En este sentido la modificación legislativa propuesta incidirá en las siguientes cuestiones:

Como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario y la necesidad de poner en el mercado vivienda de protección oficial que alivie la demanda insatisfecha, se incorpora en la ley, pero al margen de la ley del suelo, como norma extraordinaria y especial, la posibilidad de convertir en vivienda de protección sujeta a régimen de alquiler, las edificaciones o parcelas calificadas por el planeamiento como terciario oficinas con requisitos propios para su materialización mediante licencia.

Se facilita, por tanto, que el suelo terciario destinado expresamente a oficinas se pueda dedicar a la construcción de viviendas de protección. Estas modificaciones van a permitir que las administraciones puedan poner a disposición de la iniciativa privada, suelo para viviendas asequibles, lo que es necesario en un territorio competitivo. Madrid quiere atraer talento y actividades industriales y va a tener que absorber la demanda de viviendas que prevé el INE, debido al crecimiento de la población. El impacto de esta medida va a afectar a colectivos de renta media y baja, ya que van a poder acceder a viviendas nuevas en régimen de alquiler, por lo que se favorecerá el desarrollo social en la Comunidad de Madrid.

En definitiva, esta modificación legislativa propuesta supone un buen paso hacia la flexibilidad, la agilización de los trámites urbanísticos, la transparencia, que incidirán directamente en la situación del mercado inmobiliario y la necesidad de poner en el mercado vivienda de protección oficial que alivie la demanda insatisfecha.

El hecho de que esta medida alcance a la totalidad de los municipios de la Comunidad de Madrid facilitará que las empresas desarrollen sus actividades en un entorno de unidad de mercado.

Con todo ello se reactivará el mercado inmobiliario mediante la reducción de costes y plazos para la construcción de vivienda protegida, al poner en el mercado más suelo para la vivienda protegida, atendiendo así a la demanda existente; facilitando la implantación de ese uso, reduciendo las cargas necesarias mediante la exención de planes especiales que impliquen la modificación de la calificación del suelo al incorporarse un uso alternativo ope legis sin necesidad de modificar el planeamiento.

b) Impacto presupuestario.

En cuanto al impacto en los presupuestos de la Comunidad de Madrid, el cambio legislativo objeto de esta Memoria tiene un impacto nulo ya que no requiere nuevos gastos presupuestarios, no produciendo tampoco nuevos ingresos.

Respecto a los presupuestos de los Ayuntamientos, tampoco el cambio legislativo propuesto en el presente anteproyecto normativo va a suponer una merma en los ingresos previstos por las entidades locales

c) Análisis específico de las cargas administrativas.

En aplicación del principio de eficiencia, la norma evita cargas administrativas innecesarias.

Elimina cargas urbanísticas que exceden de las necesidades de la propia Administración, al reducir los supuestos en los que la materialización de viviendas de protección pública en redes supramunicipales, ya previstas en la modificación operada por la Ley Ómnibus, necesitan de plan especial, así como al reducir las reservas de plazas de aparcamiento en las viviendas públicas de protección que en la realidad quedan desocupadas.

Pone en el mercado suelo susceptible de transformarse en vivienda protegida en régimen de alquiler y reduce los plazos de tramitación para la implantación de este uso residencial en las parcelas calificadas de terciario destinado a oficinas, al eliminar la necesidad de plan especial, mediante la previsión de un uso alternativo que opera “ope legis”.

Facilitar la puesta en el mercado de vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria del mercado de vivienda, mediante mecanismos ágiles que dotan de eficacia la medida.

V. ANÁLISIS DE IMPACTOS.

a) Impactos sociales.

a.1. Impacto por razón de género.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en relación con el artículo 7.3 c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se ha solicitado informe de impacto por razón de género a la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales conforme al artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. En el citado informe se prevé un impacto neutro.

a.2. Impacto sobre la familia, infancia y adolescencia

Según lo señalado en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que «las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia», y conforme a la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de Familias Numerosas que establece que «las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a

los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia», en relación con el artículo 7.3 c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se ha solicitado informe de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. En el citado informe se prevé un impacto positivo.

b) Otros impactos.

Impactos medioambientales.

No supone impacto. Los cambios realizados mediante el presente anteproyecto en la ley del suelo de la Comunidad de Madrid no afectan a cuestiones medioambientales ya que estas siguen garantizadas mediante las distintas evaluaciones de planes en la normativa vigente. En todo caso se refieren a cuestiones edificatorias que no alteran condiciones medio ambientales y no están sometidas legalmente a una nueva evaluación.

Las modificaciones operadas en la ley del suelo, en el artículo uno del texto legal, para agilizar la implantación de la red de viviendas públicas, si bien exime de un plan especial en alguno de los casos, no altera la calificación de la parcela sobre la que se materializará dicho uso. Esto es, el suelo en el que materializar la red de vivienda pública ya se evaluó en el correspondiente planeamiento cuando la parcela se calificó como red supramunicipal.

La modificación operada en la ley para incorporar el uso residencial como uso alternativo al terciario destinado a oficinas, debiendo destinarlo a viviendas protegidas en régimen de alquiler, se lleva a cabo en suelos clasificados como urbano, consolidado o no consolidado, y urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente, habiendo sido objeto de evaluación ambiental en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Impactos de accesibilidad.

No supone impacto. Las medidas implementadas en el presente anteproyecto no suponen variación alguna en la regulación sobre accesibilidad. La normativa de accesibilidad será comprobada según lo establecido en el régimen actualmente existente y en fase de concesión de la preceptiva licencia.

Impactos de salud.

No supone impacto. Las medidas implementadas en el presente anteproyecto no suponen variación alguna en la regulación sobre salud ni afección alguna sobre el citado ámbito.

En la fase de edificación, en el trámite de concesión de licencia, se deberán de tomar en su caso las medidas necesarias, tal y como se viene haciendo en la actualidad.

Otros impactos. No se consideran

VI. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN REALIZADA Y DE LAS CONSULTAS PRACTICADAS.

a) Consulta pública previa.

El procedimiento de elaboración y aprobación del anteproyecto de ley ha sido declarado urgente en virtud de **Orden 1417/2024, de 24 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior**, por lo que se ha omitido el trámite de consulta pública previa de conformidad con lo dispuesto en el 11.3.b) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Asimismo, la propuesta normativa regula aspectos parciales de la materia afectando a un número muy limitado de artículos. Obsérvese que la parte dispositiva del presente anteproyecto de ley está integrada por dos artículos, con los que a su vez se modifican tres artículos de la Ley del Suelo. Se introduce un único artículo como normativa de carácter innovador.

Son por tanto cambios de carácter técnico que no impone nuevas obligaciones relevantes a los destinatarios y que regulan aspectos extremadamente parciales sobre el conjunto de la normativa autonómica en materia de urbanística y de ordenación del territorio. Por todo ello debe entenderse que se respeta el artículo 60.3 y 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid.

b) Trámites de audiencia e información pública.

Los trámites de audiencia e información pública se realizarán en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, durante un plazo de siete días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 11.3.b) del precitado decreto, y el artículo 60.3 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid.

AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Por parte de la OFICINA DE TRANSPARENCIA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR se informa el 22 de mayo de 2024:

Procede informar que a solicitud de la Subdirección General de Régimen Jurídico de fecha 09/05/2024 la documentación asociada al:

“Anteproyecto de Ley de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.”

ha estado publicado en el apartado Normativa y Planificación > Audiencia e Información del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, durante el periodo establecido para formular alegaciones: desde el 10 al 21 de mayo de 2024.

Durante el citado periodo de exposición al público se han recibido las siguientes alegaciones:

1	17/05/2024	10/432063.9/24	Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid
2	20/05/2024	10/436439.9/24	Invafi S.L.
3	20/05/2024	10/437906.9/24	CCOO de Madrid
4	21/05/2024	10/439624.9/24	Alfonso Colon de Carvajal Gorosabel
5	21/05/2024	10/439713.9/24	Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid
6	21/05/2024	10/442321.9/24	CEIM
7	21/05/2024	10/442429.9/24	Ayuntamiento de Alcorcón
8	21/05/2024	10/443012.9/24	Ayuntamiento de Getafe
9	21/05/2024	10/443666.9/24	Crea Madrid Nuevo Norte S.A.
10	21/05/2024	10/444089.9/24	Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler (ASVAL)
11	21/05/2024	10/446745.9/24	Ayuntamiento de Madrid (sustituyen a las anteriormente)
12	24/05/2024	10/456346.9/24	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) ADIF (fuera de plazo)

Las anteriores alegaciones se estiman o desestiman en virtud de los argumentos a continuación expuestos:

ARTÍCULO PRIMERO. UNO. Modificación del artículo 36, apartado 2.

ALEGACIÓN 7. Ayuntamiento de Alcorcón (Ref. 10/442429.9/24).

Las redes supramunicipales, como define la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), conforman un sistema que dota de infraestructuras o servicios que por su dimensión o especialidad superan las necesidades del propio municipio donde se planifica su inclusión (hospitales, universidades...) por lo que su eliminación debería tener una mayor tutela y justificación, incluso, que las generales o locales.

Para el fin que se busca, obtener suelos para la promoción de viviendas accesibles económicamente por la ciudadanía, se sugiere que se vuelva a la redacción original de la propia LSCM que preveía, con carácter de red supramunicipal, la cesión de 6,66 m² por cada 100 m² construidos de cualquier uso previsto en suelos urbanizables, en la categorización del suelo de ese momento.

La transformación propuesta sin límites, ni reglas, de suelos destinados a redes supramunicipales, pueden provocar desequilibrios de infraestructuras y servicios, de carácter general o local, en la propia actuación transformada y en su entorno próximo, especialmente si esta tiene una superficie de una cierta importancia.

A pesar de lo indicado por el Ayuntamiento de Alcorcón, en el presente Anteproyecto no se propone en ningún momento la eliminación de las redes supramunicipal, sino más bien al contrario, recuperar con claridad parte de la función para la que fueron inicialmente pensadas, ampliando la capacidad de hacer viviendas dotacionales no solo en el marco de las parcelas así calificadas, sino en cualquier red supramunicipal. Esta cuestión ya fue objeto de la modificación incorporada en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. En este momento lo que se hace es agilizar, sin disminuir la seguridad jurídica, la implantación de viviendas públicas protegidas. Asimismo, como el Ayuntamiento de Alcorcón es conecedor, la mayor parte de los desarrollos que a día de hoy están ejecutados o se están ejecutando, y que

contienen redes supramunicipales, son ámbitos territoriales con una proporción de cesión de redes públicas muy superior al exigido actualmente, por lo que parece que no debería existir problema en ese sentido. Por tanto, se propone DESESTIMAR la alegación presentada.

ALEGACIÓN 8. Ayuntamiento de Getafe (Ref. 10/443012.9/24).

En relación con la no exigencia de dotaciones en el supuesto de suelos de redes supramunicipales de vivienda lo más adecuado, desde el punto de vista de equilibrar las dotaciones de redes públicas exigibles en el ámbito, sería que se mantenga la exigencia del cumplimiento del apartado b) del artículo 36 en su redacción actual.

En el texto propuesto no existe el artículo 36.b. Sin embargo, se puede entender que se refiere al epígrafe 36.2.c2º.1.b). Si de lo que trata la alegación es de proponer que se mantenga el texto propuesto, dejando la necesidad de cumplir con el citado epígrafe b en las redes supramunicipales, debe indicarse que las redes supramunicipales tienen una función estructural en el conjunto de la Comunidad de Madrid y que la vocación de realizar viviendas en esta jerarquía de redes públicas existe desde la redacción original de la Ley 9/2001, por lo que hace innecesario que dote de redes públicas a las redes públicas. Por lo tanto, procede **DESESTIMAR** la alegación propuesta.

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

En primer lugar, el Ayuntamiento de Madrid indica que le parece una propuesta positiva pero que, debido a la falta de adaptación del planeamiento en la mayoría de los municipios a la vigente Ley 9/2001, será difícil relacionar el porcentaje del 5% de edificabilidad respecto al ámbito al cuál referirse.

Respecto a este asunto debe recordarse que la Disposición Transitoria Tercera de la vigente Ley 9/2001 establecía un plazo máximo de dos años para la adaptación del planeamiento a sus determinaciones, pudiendo limitarse a lo establecido en su apartado Quinto, lo cual, sin duda, facilitaría la incorporación de las continuas mejoras de la Ley del Suelo sobre el planeamiento municipal como la que se plantea. Sin embargo, debe indicarse que no es objeto de este Anteproyecto modificar esos marcos de referencia (en suelo urbano, áreas homogéneas) que, en cualquier caso, deberían haber sido establecidos por el planeamiento municipal. Por lo tanto, procede DESESTIMAR la alegación presentada.

En segundo lugar, indica el Ayuntamiento de Madrid la posibilidad que existe de que parcelas supramunicipales no previstas para viviendas y en la que se prevea su implantación puedan suponer la creación de espacios infradotados.

En este sentido, como el Ayuntamiento de Madrid es conecedor, la mayor parte de los desarrollos que a día de hoy están ejecutados o se están ejecutando y que contienen redes supramunicipales, son ámbitos territoriales con una proporción de cesión de redes públicas muy superior al exigido actualmente, por lo que parece que no debería existir problema en ese sentido. Por tanto, se propone DESESTIMAR la alegación presentada.

Por último, señala el Ayuntamiento de Madrid que, en relación con el apartado 2.c). 2º, subapartados 2 y 3 del artículo 36, nada señala el anteproyecto sobre la normativa de edificación aplicable en el supuesto de construcción de vivienda de protección en parcelas calificadas como redes supramunicipales y cómo actuar en el caso de que sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable la implantación, en los que se considera que la única solución sería la tramitación de un PE.

Sobre este último aspecto, debe indicarse que nada propone el Anteproyecto porque no es objeto del mismo determinar la normativa técnica aplicable, dado que en unos casos se tratará de competencia referida a Vivienda y en otros casos de normativa técnica de carácter Estatal. Por último, se debe indicar que la vigente Ley 9/2001, en el artículo 36.2.c.2º.3 ya establece la necesidad de aprobar un plan especial cuando no existan condiciones de ordenación. No obstante, para mayor claridad en la aplicación normativa, se propone introducir una modificación del apartado 2 para mejor comprensión sobre la normativa urbanística de aplicación. Por tanto, se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación presentada.

Redacción final:

Uno. Se modifica la redacción del apartado 2.c). 2º del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º.1. Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b) 2.o de este artículo, incluso los procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.

b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.

Los requisitos previstos en el apartado a) y b) no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales

~~*2.º.2. Será de aplicación a este uso concreto la normativa de edificación aplicable al uso residencial en el ámbito o sector y la normativa en su caso aplicable con carácter general a las viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.*~~

2.º.2. Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º.3. La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación».

ARTÍCULO PRIMERO. DOS. Modificación del artículo 36, apartado 6.a).

ALEGACIONES 5 Y 6. ASPRIMA y CEIM (Ref. 10/439713.9/24 y 10/442321.9/24).

Se regula “ex novo” la exclusión para el cómputo de redes locales (30 m²/100 m².construidos) de la superficie destinada a viario pública.

Esta previsión debe ser excluida de este anteproyecto por las siguientes razones:

a.- Esta medida no tiene nada que ver con el objeto del anteproyecto (potenciar la construcción de vivienda protegida). En su caso, sería objeto de la prevista segunda parte de la Ley Omnibus de modificación de otros aspectos de la Ley 9/2001.

b.- Puede afectar, al ser una norma de aplicación directa, a multitud de instrumentos de planeamiento que estén en tramitación, (...)

Se plantea la siguiente redacción por ASPRIMA:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, ~~excluido el viario público.~~

Se considera que se debe ESTIMAR la alegación propuesta y mantener la redacción vigente, por lo que se debería excluir del artículo 1, el apartado Dos. Modificación del artículo 36, apartado 6.a).

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

Por parte del Ayuntamiento de Madrid se manifiesta que no se ha encontrado en la exposición de motivos del anteproyecto las razones para la modificación de este apartado, por lo que se propone eliminar esta previsión.

Se considera que se debe ESTIMAR la alegación propuesta y mantener la redacción vigente, por lo que se debería excluir del artículo 1, el apartado Dos. Modificación del artículo 36, apartado 6.a).

ALEGACIÓN 13. Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) (Ref. 10/456346.9/24).

Se trata de una alegación presentada por registro de entrada con fecha 24 de mayo de 2024, por lo que resulta extemporánea y **NO PROCEDE ANALIZAR SU CONTENIDO.**

apartado 6.d).

ALEGACIONES 5 Y 6. ASPRIMA y CEIM (Ref. 10/439713.9/24 y 10/442321.9/24).

Solicita que se establezca una dotación de aparcamiento de 1 plaza por vivienda para todas las viviendas protegidas y no solo las públicas.

La ASOCIACION DE PROMOTORES INMOBILIARIOS, ASPRIMA solicita que se amplíe el ámbito de aplicación de esta nueva dotación a todas las viviendas de protección incluyendo las de promoción privada. Se considera que no procede estimar esta alegación, ya que la realidad de los destinatarios de las viviendas de protección pública de promoción privada no es la misma que los de la vivienda pública y el impacto de su extensión a todas las viviendas de protección sería mucho más significativo.

Se establece una dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en las viviendas públicas de protección con la finalidad de adaptar las reservas de aparcamiento a la realidad de los usuarios de estas viviendas, evitando plazas no demandadas y para reducir su coste de construcción y la renta que después debe soportar su inquilino, pues están mayoritariamente destinadas a arrendamiento.

Los destinatarios de las viviendas públicas de protección se corresponden con las capas más vulnerables de la sociedad o aquellos colectivos que tienen más dificultades de acceso. En la mayor parte de los casos no disponen de ningún vehículo o como máximo uno por unidad familiar, por lo que en muchas ocasiones las plazas de garaje se encuentran desocupadas, utilizando otros modos de transporte mayoritariamente colectivo. Además, la existencia de una

segunda plaza de garaje vinculada en algunas viviendas, supone un incremento en la renta mensual, por lo que se considera que esta nueva dotación contribuirá a la mayor asequibilidad de estas viviendas.

Así mismo, la construcción de más de una plaza por vivienda en las promociones de viviendas públicas de protección supone un incremento de coste muy elevado al ser necesario en muchos casos la construcción de un segundo sótano de aparcamiento, que encarece de manera significativa el precio de la vivienda y su renta, sin que después sus usuarios utilicen estas plazas en la mayor parte de los casos.

Finalmente, el impacto de esta nueva dotación en el cómputo global de aparcamientos es muy limitado pues los porcentajes de viviendas de protección promovidas por las Administraciones se encuentran en torno al 10 % del total de las viviendas protegidas.

Por tanto, se DESESTIMA la alegación formulada.

ALEGACIÓN 7. Ayuntamiento de Alcorcón (Ref. 10/442429.9/24).

Considera que la dotación de aparcamiento que se establece resulta negativa pues conllevará una mayor necesidad de espacios de aparcamiento en espacios públicos y solicita que se elimine el apartado

Respecto a esta consideración que efectúa el ayuntamiento de Alcorcón, señalar que los usuarios de la vivienda pública a la vista de su perfil social, mayoritariamente vulnerables o sectores con dificultades de acceso de protección no disponen de más de un vehículo por unidad familiar y las plazas se encuentran en la mayor parte de los casos desocupadas, por lo que no va a suponer el traslado de los potenciales futuros vehículos al espacio público.

Por tanto, se DESESTIMA la alegación formulada.

ARTÍCULO PRIMERO. TRES. Modificación Artículo 50, apartado 1.a).

ALEGACIONES 5 Y 6. ASPRIMA y CEIM (Ref. 10/439713.9/24 y 10/442321.9/24).

Se amplía el alcance de los Planes Especiales para la definición de cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios.

Su objetivo es facilitar la implantación de vivienda pública de protección en redes supamunicipales y se prevé expresamente que, en ningún caso, generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno.

Se adelanta la no necesidad de tramitar Planes Especiales para el supuesto de implantación de vivienda pública sujeta a algún régimen de protección en redes supramunicipales (artículo 36.2.c.2º). en aquellos supuestos en los que la parcela cuente con ordenación urbanística existente que lo permita.

Observación: La referencia a las infraestructuras y construcciones para la prestación de servicios de utilidad pública o interés general se abre a cualquier titularidad (pública o privada), pero se limita a aquellos que “por su legislación específica se definan como sistemas generales”. Es una limitación absurda, que por ejemplo impediría que un cementerio (por poner un ejemplo) se

podiera implantar a través de un Plan Especial. Sugerimos proponer eliminar esta referencia que, en nuestra opinión, no sirve para nada y puede complicar sin ninguna necesidad actuaciones concretas.

Se considera que se debe DESESTIMAR la alegación y mantener la redacción propuesta en el texto publicado, dado que el carácter de sistema general es fundamental a la hora de aprobar un plan especial, con las capacidades que tiene desde la regulación ya establecida en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

ALEGACIÓN 8. Ayuntamiento de Getafe (Ref. 10/443012.9/24).

La posibilidad de que un Plan Especial modifique, amplíe o proteja cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios en cualquiera de los niveles jerárquicos del artículo 36 supone desnaturalizar los elementos jurídicos de un plan especial y convertirlo en un elemento de modificación del Plan General y de las determinaciones contenidas en el mismo o en su planeamiento de desarrollo, sin contar con las garantías que en ellos se pueden establecer.

Por ello, se propone eliminar el apartado Tres del Artículo Primero de este Anteproyecto de Ley de Medidas Urbanísticas para la Promoción de Vivienda Protegida.

Se considera que se debe DESESTIMAR la alegación y mantener la redacción propuesta en el texto publicado, dado que la línea doctrinal ya iniciada en la redacción original de la Ley 9/2001, de 17 de julio, así como en sus modificaciones, especialmente la establecida en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, así como las continuas y constantes reclamaciones de los ayuntamientos está la de que el principio de especificidad pueda prevalecer en determinados casos sobre el principio de jerarquía normativa que puede suponer, bajo determinadas circunstancias, una rigidez normativa que impide la necesaria flexibilidad en el planeamiento, sin por ello dejar de lado la seguridad jurídica. Debe tenerse en cuenta que, en este aspecto, la garantía del interés general viene derivada del propio contenido sustantivo del plan especial: redes públicas, así como de la necesidad, en determinadas circunstancias, de solicitar informe a la Comisión de Urbanismo cuando se trate de aspectos lucrativos que afecten a determinaciones estructurantes.

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

Después de una serie de consideraciones en relación a las similitudes entre el artículo 50.1.a propuesto y parte del vigente artículo 50.2, el último apartado de la alegación indica que el apartado 1 a) propuesto señala *“Lo expresado en este apartado será de aplicación sin perjuicio de lo establecido para las viviendas públicas de protección establecidas en el artículo 36.2.c.2º y el 67.1.”* y que se considera adecuada esta frase, porque despeja la duda sobre la necesidad de tramitar PE en el caso de las redes supramunicipales, confirmando que es posible la implantación de viviendas sin necesidad de tramitar un Plan Especial. La cuestión es que, como se ha señalado anteriormente, en los casos en los que sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable la implantación (téngase en cuenta que muchas parcelas de la red supramunicipal de vivienda o de otras redes, carecen de ordenación aplicable), sí que sería necesario en todo caso tramitar un PE.

En primer lugar conviene clarificar que la vigente Ley 9/2001, en el artículo 36.2.c.2º.3 ya establece la necesidad de aprobar un plan especial cuando no existan condiciones de ordenación. No obstante, nos remitimos a las consideraciones realizadas en relación con la alegación sobre el artículo 36.2 realizadas anteriormente.

Por último, apreciado que los cambios incorporados en el artículo 50.1.a exceden parcialmente el objeto de este Anteproyecto de Ley, se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y mantener la redacción vigente del artículo 50.1.a incluyendo el texto referido al artículo 36 y 67.

Redacción final:

~~Tres. Se modifica la redacción de la letra a) del apartado 1 del artículo 50 que queda redactado del siguiente modo:~~

~~«Artículo 50. Funciones de los planes especiales.~~

~~1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:~~

~~a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, así como de las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, que por su legislación específica se definan como sistemas generales, independientemente del nivel jerárquico, y sean equiparables a las redes públicas de esta Ley.~~

~~Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno.~~

~~Lo expresado en este apartado será de aplicación sin perjuicio de lo establecido para las viviendas públicas de protección establecidas en el artículo 36.2.c.2º y el 67.1.»~~

Tres. Se añade como último inciso del artículo 50, apartado 1.a).

“Lo expresado en este apartado será de aplicación sin perjuicio de lo establecido para las viviendas públicas de protección establecidas en el artículo 36.2. c.2º y el 67.1.”

ARTÍCULO PRIMERO. CUATRO. Modificación Artículo 67, apartado 1.

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

Desde el Ayuntamiento de Madrid, considerando en primer lugar que le parece adecuada la propuesta, concluye indicando que se hace necesario cómo proceder cuando no exista ordenación en el suelo calificado como red supramunicipal.

En primer lugar conviene clarificar que la vigente Ley 9/2001, en el artículo 36.2.c.2º.3 ya establece la necesidad de aprobar un plan especial cuando no existan condiciones de ordenación. No obstante, nos remitimos a las consideraciones realizadas en relación con la alegación sobre el artículo 36.2 realizadas anteriormente.

Se propone DESESTIMAR la alegación propuesta.

ARTÍCULO SEGUNDO. Apartado 1.

ALEGACIÓN 2. INVAFI (Ref. 10/436439.9/24).

La alegación indica que el artículo segundo, punto 1 del Anteproyecto termina con la frase "La implantación del uso en parcelas edificadas solo lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial" sugiriendo que se sustituya la palabra "parcial" por "no inferior al 55% de la edificación admitida o de la edificación existente" ya que la limitación a desarrollar vivienda protegida en toda la parcela puede limitar el número de edificios que opten por esta alternativa .

En relación a lo señalado se indica que el anteproyecto pretende la transformación total de los edificios en vivienda protegida como forma de incrementar el acceso a la vivienda asequible de los madrileños y por ello no se admiten intervenciones parciales, para lograr un mayor número de viviendas protegidas. Por tanto, se DESESTIMA la alegación formulada. No obstante, se hace referencia a la modificación en el apartado 5 del artículo 2.

ALEGACIÓN 4. Don Alfonso Colón de Carvajal Gorosabel (Ref. 10/439624.9/24).

Solicita que no sea necesario destinar la totalidad del uso residencial del edificio a vivienda protegida y pueda hacerse parcialmente siempre que se supere el 51% del edificio y que pueda destinarse el resto a vivienda libre o a otros usos. Lo justifica por existir también demanda de vivienda en personas que superan los ingresos admisibles para vivienda protegida.

La propuesta pretende a través de esta medida urgente facilitar el acceso a una vivienda asequible o protegida cuyos destinatarios tienen una limitación de ingresos máximos y son los que más dificultades tiene para acceder a una vivienda. Aquellos cuyos ingresos superan los establecidos para acceder a la vivienda protegida, tienen más posibilidades para acceder a una vivienda en el mercado libre y nos son los destinatarios de la medida incluida en este texto normativo, por lo que se DESESTIMA la alegación formulada. No obstante, se hace referencia a la modificación en el apartado 5 del artículo 2.

Propone asimismo el alegante que no compute como superficie edificable el espesor de los muros que exceda de 25 cm, si es para la mejora de la eficiencia energética en la adecuación al nuevo uso.

En relación con esta alegación, señalar que los criterios de cómputo de superficies edificables se establecen en el planeamiento urbanístico de cada municipio y se estará a lo dispuesto en los documentos correspondientes en relación con el cómputo de superficies para la mejora de la eficiencia energética en los edificios, pues la cuestión señalada no forma parte del presente anteproyecto de ley. Por lo que se DESESTIMA la alegación formulada.

ALEGACIONES 5 Y 6. ASPRIMA y CEIM (Ref. 10/439713.9/24 y 10/442321.9/24).

En relación con el apartado 1 del artículo segundo, ASPRIMA y CEIM señalan que debe identificarse con claridad el régimen de la vivienda protegida a implantar (VPPB/VPPL) y la duración del plazo de protección.

En este apartado se considera que es posible la implantación de VPPB o VPPL a elección del propietario de la parcela, por lo que se considera que no debe limitarse que alguno de ellos opte por la implantación de vivienda de protección pública de precio limitado. No obstante, se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación en el sentido de aclarar que podrá implantarse cualquiera

de los dos regímenes de vivienda protegida, básico o limitado a elección del propietario de la parcela.

En cuanto a la duración del plazo de protección se estará a lo dispuesto en la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid vigente en la actualidad, que es de 15 años tanto para VPPB como para VPPL por lo que se considera que no es necesario incluir dicha aclaración, por lo tanto, se DESESTIMA la referida alegación.

Respecto a la modificación propuesta en la redacción del artículo, indicando que se admite como uso alternativo el residencial, se ESTIMA PARCIALMENTE la modificación propuesta, pues clarifica la redacción en caso de permanencia del uso residencial una vez transcurrido el plazo de protección de las viviendas,

ALEGACIÓN 7. Ayuntamiento de Alcorcón (Ref. 10/442429.9/24).

Indica que no se entiende la limitación en el anteproyecto para el cambio de uso en suelos calificados con uso terciario oficinas, pudiéndose ampliar en su caso también el cambio a terciario comercial, para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El anteproyecto de medidas se fundamenta en la falta de demanda de edificios de oficinas como consecuencia de la implantación generalizada del teletrabajo o trabajo híbrido tras la pandemia, y los estudios que muestran un exceso de metros de oficina en desuso, en los que se ha basado el anteproyecto, por lo que la implantación del uso residencial en edificios comerciales está fuera del objeto del presente anteproyecto y conjuntamente con la transformación del terciario oficinas podría tener un impacto excesivo. No obstante, a iniciativa municipal, podría proponerse la transformación del uso comercial en vivienda protegida mediante la aprobación del correspondiente instrumento, si se considera justificado en el municipio de Alcorcón.

Por todo lo expuesto, se DESESTIMA en su totalidad la alegación formulada.

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

La alegación presentada por el Ayuntamiento de Madrid señala que dado que el anteproyecto recoge que en las “parcelas edificadas” el uso residencial se tiene que implantar en el “conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial”, entiende que con esta redacción parece que se puede llegar a plantear la duda de si en las parcelas no edificadas no se tendría que cumplir la misma condición solicitando que se aclare en el sentido de que no cabe la implantación parcial tampoco en parcelas sin edificar.

En contestación a la observación realizada se indica que en el anteproyecto se pretende que la implantación del uso residencial sea en las mismas condiciones en parcelas edificadas que en las no edificadas. Por tanto, procede ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada en el sentido de aclarar que en parcelas no edificadas la implantación del uso residencial como uso alternativo también deberá serlo en la totalidad del edificio, en las mismas condiciones en las que se admita el uso terciario oficinas en origen.

Redacción final:

~~“1. Se autoriza la implantación del uso residencial destinado a alguna de las modalidades de vivienda protegida aplicable en la Comunidad de Madrid, debiendo destinarse necesariamente a arrendamiento mientras se mantenga el régimen de protección, 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. La implantación del uso en parcelas edificadas sólo lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial.”~~

“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 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.”

ARTÍCULO SEGUNDO. Apartado 2.

ALEGACIONES 5 Y 6. ASPRIMA y CEIM (Ref. 10/439713.9/24 y 10/442321.9/24).

Se propone la ampliación en un año adicional del plazo para acogerse a esta medida pasando de dos a tres años.

En relación con el plazo establecido se pretende que la medida regulada en el anteproyecto, se aplique lo antes posible, por lo que no se considera procedente incrementarlo en un año más. Todo ello sin perjuicio de que tal y como señala el anteproyecto los plazos puedan ampliarse motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno. Por ellos se DESESTIMA la referida alegación.

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

La alegación indica en relación con este apartado que el anteproyecto no prevé que sucede en caso de incumplimiento de los plazos previstos en este apartado.

Se DESESTIMA la alegación formulada en el sentido de que en caso de incumplimiento del plazo de ejecución de obra deberá tramitarse la declaración de caducidad del expediente de licencia, de conformidad con la legislación vigente.

ARTÍCULO SEGUNDO. Apartado 3.

ALEGACIONES 5 Y 6. ASPRIMA y CEIM (Ref. 10/439713.9/24 y 10/442321.9/24).

Alega ASPRIMA que la expresión terciario oficinas puede no corresponderse con la establecida por todos los planeamientos. Mejor dejar claro que nos referimos al uso específico de oficinas.

En relación con esta alegación se considera que el texto del anteproyecto es lo suficientemente claro en relación con el uso que se pretende transformar por lo que se DESESTIMA la alegación formulada.

Propone ASPRIMA también en su alegación incluir como no computable a efectos de densidad el número de viviendas que resulten de la utilización del uso residencial.

En relación con esta alegación, y por si se diera el caso en el que existiera una limitación de número máximo de viviendas, se considera adecuado incluir esta precisión, ya que la posible necesidad de dotaciones correspondientes a las nuevas viviendas está prevista en el texto del anteproyecto, por lo que se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación formulada, procediendo añadir al final del texto del artículo propuesto dicha precisión.

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

Indica que la mención al residencial como uso alternativo puede crear confusión.

En relación con esta alegación señalar, que lo que se pretende con la mención uso alternativo es que pueda sustituir al terciario oficinas en las mismas condiciones, y que la palabra alternativo, aclara las condiciones de admisibilidad de uso. No obstante, para clarificar el concepto de uso alternativo, se procede a redactar nuevamente el apartado 5 recogiendo la definición del mismo. Por ello se procede a ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

Señala así mismo que al remitirse a las condiciones de edificación relativas a la parcela para la implantación del uso terciario oficinas pueden darse supuestos en los que sea de difícil encaje el edificio residencial.

En relación con esta alegación señalar que se considera que mayoritariamente será posible implantar el uso residencial en los supuestos previstos para el uso terciario oficinas y los casos particulares podrán ser analizados en el marco de la competencia municipal o establecerse precisiones para la transformación del uso, por lo que se DESESTIMA la alegación formulada.

Redacción final:

“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.”

ARTÍCULO SEGUNDO. Apartado 4.

Presentan alegaciones a este apartado concretamente: ASPRIMA, CEIM, ASVAL, estos dos últimos por adhesión CEIM de modo expreso y ASVAL de modo genérico, el Ayuntamiento de Madrid y el Ayuntamiento de Alcorcón.

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

Como primera cuestión, el Ayuntamiento de Madrid indica la necesidad de clarificar el alcance de esta medida temporal que pudiera alterar el uso de determinados ámbitos o sectores de la ciudad.

A este respecto, debe indicarse que la temporalidad es exclusiva del plazo para solicitar el uso, no así de las medidas que se implantan. En este sentido se adelanta que se va a clarificar el título del artículo pasando a ser especial en lugar de temporal.

Asimismo, en cuanto al uso de los ámbitos o sectores, se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación presentada en el sentido de establecer un sistema que permita evitar el cambio de uso global mediante procedimientos que no son los del planeamiento urbanística. Este sistema se incluye como último párrafo en el apartado 1 del artículo Segundo.

En segundo lugar, el Ayuntamiento de Madrid manifiesta la preocupación de que se generalice la implantación de este uso residencial pues ello originaría un “déficit” a su juicio de dotaciones. La monetización de estas redes prevista en el anteproyecto es valorada positivamente en cuanto al eventual impacto sobre los equipamientos, pero duda si el cambio fuera generalizado.

Lo cierto es que la monetización supone la necesidad de que por parte de la administración local se destine dicho importe al patrimonio público de suelo (municipal en este caso) -arts 173ª 178 de la LS-, por lo que podría afrontar la adquisición de nuevos suelos que pudieran ser destinados a la obtención de terrenos con capacidad para albergar dotaciones.

En atención a ello procede DESESTIMAR LA ALEGACION.

Alude en último lugar el Ayuntamiento de Madrid a la duda que le plantea el destino de las cesiones para el supuesto de retorno del uso (dado el carácter “temporal” de la medida) de vivienda al propio de terciario.

En este caso el ayuntamiento plantea como alternativa la inclusión en el anteproyecto la consolidación de dichas cesiones para los supuestos de reversión en el uso.

A la vista de lo planteado por el Ayuntamiento de Madrid, se considera oportuno clarificar el título del artículo Segundo para entender que el carácter temporal de la medida es en cuanto a la posibilidad de implantar el uso, no así en cuanto a las consecuencias del mismo.

Asimismo, se considera procedente incorporar un inciso final en este apartado sobre el carácter permanente de las cesiones.

Por lo tanto, se propone ESTIMAR la alegación planteada.

ALEGACIONES 5, 6, y 10. ASPRIMA, CEIM y ASVAL (Ref. 10/439713.9/24, 10/442321.9/24, y 10/444089.9/24).

ASPRIMA plantea abiertamente un cambio en el régimen de cesiones en los cambios de usos del art. 19,bis.2.4º de la actual LSCM. La referencia al 19 bis 2 4º, del anteproyecto es acertada. Además, no se plantea en este momento una alternativa regulatoria a este art. 19 bis 2 4º. La previsión del anteproyecto es una garantía con el fin de mantener el necesario equilibrio dotacional que garantice la prestación de servicios a la población. Por tanto, se propone la DESESTIMACION de la propuesta de ASPRIMA, CEIM y ASVAL.

ALEGACIÓN 7. Ayuntamiento de Alcorcón (Ref. 10/442429.9/24).

Alude a que la implantación del uso residencial, pese a la previsión del art. 19.2,d),4º de la LS, generaría déficit en las dotaciones.

A este respecto y tal y como se ha argumentado a la alegación formulada por el ayuntamiento de Madrid en este mismo sentido, se propone la DESESTIMACION de la alegación en este punto. Concorre además que en este punto el ayuntamiento de Alcorcón NO presenta texto alternativo, cosa que sí hace en relación con otros apartados.

Redacción final:

En consecuencia, el título del artículo queda redactado de la siguiente manera:

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.

En consecuencia, el apartado 4 del artículo queda redactado de la siguiente manera:

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

ARTÍCULO SEGUNDO. Apartado 5.

Si bien no se ha formulado alegación concreta en cuanto lo dispuesto en este párrafo, como consecuencia de las alegaciones relativas al carácter de uso alternativo que recoge el precepto completo, se hace necesario incorporar aquí la definición de lo que se entiende por uso alternativo al no estar recogido con carácter general en la Ley del suelo. Uso alternativo que, en el supuesto previsto en este artículo, opera *ope legis* sin necesidad de modificación del planeamiento.

Una vez explicado el uso alternativo al que se refiere el artículo completo en este apartado, resulta aún más evidente la necesidad de suprimir el apartado 7 del artículo en la medida en que la supuesta reversión del uso al principal se registrará por el régimen general que se establezca en el planeamiento de ampliación.

Redacción final:

En consecuencia, la redacción del apartado quinto quedaría del siguiente modo:

“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.”

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”.

ARTÍCULO SEGUNDO. Apartado 6.

ALEGACIÓN 8. Ayuntamiento de Getafe (Ref. 10/443012.9/24).

Se debería incluir en esta normativa la obligación, no solo de ampliar las infraestructuras y redes públicas de la parcela, si fuese necesario, (apartado 6), sino la obligación como carga al promotor de la cesión/monetización de las dotaciones que se requieran para hacer accesible el ámbito desde el punto de vista de la prestación de los servicios públicos.

Resulta totalmente contrario a los principios urbanísticos de nuestra legislación que, con carácter absolutamente excepcional y temporal, durante dos años, se admita la posibilidad de destinar a uso residencial no solo el suelo calificado como terciario, sino incluso también las parcelas edificadas de este uso. Los cambios de uso tienen su cauce procedimental y no se precisa una norma excepcional, sobre todo, en el caso de los edificios existentes, por lo que se propone la eliminación de la posibilidad excepcional contemplada en el Anteproyecto para las parcelas edificadas.

En el caso de los suelos terciarios, en los que este uso sea el principal o exclusivo, se puede considerar admisible, con ese carácter absolutamente excepcional, cuando dichos suelos no hayan podido desarrollarse en los plazos marcados por el planeamiento, siempre que las dotaciones previstas puedan absorber el aumento de la edificabilidad residencial.

Comienza la Exposición de Motivos del Anteproyecto de Ley diciendo que “El nuevo contexto social y económico unido a los recientes cambios sufridos en el mercado de la vivienda, imponen la necesidad urgente de llevar a cabo una revisión de determinadas normas autonómicas (...)” de donde se desprende que nos encontramos ante un marco de emergencia en la vivienda al que se pretende encontrar las mejores medidas posibles dentro de la seguridad jurídica para facilitar el acceso a la vivienda a las personas más necesitadas. En ese sentido, tanto las cargas dotacionales correspondientes como las obras necesarias, en cumplimiento de los principios básicos del urbanismo, en contra de lo manifestado por el alegante, están perfectamente garantizados. Por lo que se propone DESESTIMAR la alegación.

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

Se indica por el Ayuntamiento de Madrid que no procede hacer alegaciones a esta previsión, aunque debería precisarse que es “uso residencial de vivienda protegida en régimen de arrendamiento”, conforme al título y justificación de la Ley.

Dado que finalmente opta por alegar que se precise el texto normativo, corresponde responder al texto municipal proponiendo ESTIMAR la alegación para evitar cualquier tipo de duda refiriendo el apartado a “este uso residencial” en vez del genérico “el uso residencial”.

Redacción final:

“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.”

ARTÍCULO SEGUNDO. Apartado 7.

ALEGACIÓN 7. Ayuntamiento de Alcorcón (Ref. 10/442429.9/24).

Se alega que no se ha previsto en el texto del anteproyecto qué sucede transcurrido el plazo de protección temporal de la vivienda proponiendo una redacción alternativa.

Se ESTIMA PARCIALMENTE la alegación y se procede a la exclusión del apartado dadas las alegaciones formuladas en relación con el carácter de uso alternativo que opera ope legis, en los apartados anteriores, para despejar las dudas tanto sobre la consolidación de las redes materializadas como el régimen aplicable en caso volver al uso principal de la parcela.

Se elimina el apartado 7 del artículo Segundo y se renumera el apartado 8 como apartado 7. Dado que se estima parcialmente esta alegación y supone la eliminación del apartado, no procede hacer valoraciones sobre el resto de alegaciones presentadas sobre este punto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Apartado 8.

ALEGACIÓN 7. Ayuntamiento de Alcorcón (Ref. 10/442429.9/24).

El apartado 8 de este artículo Segundo establece un plazo de dos meses para que los ayuntamientos puedan decidir sobre la aplicación de esta norma. Dicho plazo es absolutamente insuficiente para el análisis del término municipal, incluso para poder analizar el establecimiento de condiciones adicionales a las que se refiere el propio apartado 8.

Se propone una ampliación del plazo de dos meses a un plazo mínimo de SEIS MESES.

Han sido varias los alegantes que coinciden en que es demasiado corto el plazo dado a los municipios para que se manifiesten sobre si quieren utilizar las posibilidades que dispone el punto octavo del artículo segundo del anteproyecto.

Dada la urgencia con la que se necesita abordar la problemática de la vivienda, parece razonable aumentar el plazo para que los Plenos municipales puedan manifestarse en el marco de su autonomía local, pero que no se dilate en el tiempo la implementación de las medidas propuestas en este artículo.

Por ello, procede ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y aumentar el plazo pasando de 2 meses a 4 meses.

ALEGACIÓN 8. Ayuntamiento de Getafe (Ref. 10/443012.9/24).

Se propone una ampliación del plazo de dos meses a un plazo mínimo de SEIS MESES.

Han sido varias los alegantes que coinciden en que es demasiado corto el plazo dado a los municipios para que se manifiesten sobre si quieren utilizar las posibilidades que dispone el punto octavo del artículo segundo del anteproyecto.

Dada la urgencia con la que se necesita abordar la problemática de la vivienda, parece razonable aumentar el plazo para que los Plenos municipales puedan manifestarse en el marco de su autonomía local, pero que no se dilate en el tiempo la implementación de las medidas propuestas en este artículo.

Por ello, procede ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y aumentar el plazo pasando de 2 meses a 4 meses.

ALEGACIONES 5 Y 6. ASPRIMA y CEIM (Ref. 10/439713.9/24 y 10/442321.9/24).

Propone que establecer un límite temporal a la posibilidad de que un ayuntamiento evite la aplicación de la previsión *ex lege* de un uso alternativo puede ser considerada como contraria a la autonomía local. Un municipio debería ser capaz de evitar la aplicación de esta norma en cualquier momento, sin perjuicio de su aplicación directa desde la publicación en el BOCM, tal y como se prevé en la disposición final única. Asimismo, se propone eliminar la posibilidad de los Ayuntamientos de aplicar esta medida con condiciones adicionales.

La redacción dada al precepto busca un equilibrio entre respetar la autonomía local y la seguridad jurídica. Se procede, a la vista de las diferentes alegaciones, a elevar el plazo que pasa de 2 meses a 4 meses. En todo caso se considera necesario un plazo adoptar el acuerdo plenario ya que de lo contrario se generaría inseguridad jurídica en la aplicación del citado precepto.

Por ello, procede ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y aumentar el plazo pasando de 2 meses a 4 meses.

ALEGACIÓN 12. Ayuntamiento de Madrid (Ref. 10/446745.9/24).

El precepto debería referirse con carácter general a título habilitante de naturaleza urbanística. El plazo para la adopción del acuerdo de pleno insuficiente. Deberían concederse al menos 6 meses para adoptar esta medida.

Han sido varias los alegantes que coinciden en que es demasiado corto el plazo dado a los municipios para que se manifiesten sobre si quieren utilizar las posibilidades que dispone el punto octavo del artículo segundo del anteproyecto.

Dada la urgencia con la que se necesita abordar la problemática de la vivienda, parece razonable aumentar el plazo para que los Plenos municipales puedan manifestarse en el marco de su autonomía local, pero que no se dilate en el tiempo la implementación de las medidas propuestas en este artículo.

Por ello, procede ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y aumentar el plazo pasando de 2 meses a 4 meses.

En cuanto a la denominación del título habilitante se considera adecuada la de Licencia, en la medida que de la aplicación del régimen previsto en los art. 152 b) y 155 i) de la Ley 9/2001, solo será posible la implantación de este uso mediante licencia:

- en parcelas vacantes, por necesitar de proyecto conforme a la ordenación de la edificación;
- en edificios existentes, por cambiar el uso característico del edificio.

Igualmente se ha solicitado por casi todos los alegantes que no se habilite la posibilidad de tramitar la solicitud de licencias después del transcurso del plazo para poder adoptar el acuerdo por el pleno municipal, por razones de seguridad jurídica y a fin de no alterar el régimen jurídico aplicable a la licencia solicitada en medio de la tramitación del procedimiento para su concesión.

Se ESTIMA PARCIALMENTE la referida alegación, en el sentido de no permitir la solicitud de licencia y su tramitación antes del transcurso del plazo para que el Ayuntamiento pueda adoptar el acuerdo, a fin de dotar de seguridad jurídica a la medida.

Finalmente, como consecuencia de la exclusión del apartado 7, se procede a reenumerar los apartados del artículo pasando el 8 a ser el actual 7.

Redacción final:

“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 se haya o no adoptado el acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento respectivo».

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Argumenta el Ayto. de Madrid que se prevé la necesidad de un acto expreso para continuar con la tramitación de la norma en su redacción anterior, pero la alternativa que propone es la de un desistimiento para que la tramitación se realice conforme a la nueva normativa. Se considera más adecuada la propuesta del anteproyecto, por tanto, se propone la DESESTIMACION.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

La referencia genérica prevista en el anteproyecto es la más adecuada y por tanto procede la DESESTIMACION de la alegación presentada por el Ayuntamiento de Madrid.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Al igual que la fórmula anterior de la D Derogatoria, es genérica y al contrario de lo que argumenta el ayuntamiento de Madrid dispone por aplicación de la propia ley la posibilidad de limitar la aplicación de la misma a través del mecanismo concreto. Por lo que procede su DESESTIMACION.

ALEGACIONES PROPONIENDO LA RETIRADA DEL TEXTO

Por parte de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) y CCOO de Madrid se presentan alegaciones solicitando la retirada completa del anteproyecto. A lo largo de esta MAIN ha quedado justificado que las medidas que en este anteproyecto se recogen son necesarias y su implementación debe hacer ser con urgencia debido a la coyuntura económica, social y mercado de la vivienda, no procede por tanto retirar el anteproyecto. Ambas alegaciones proceden ser DESESTIMADAS.

c) Trámites relativos a la emisión de informes simultáneos.

El artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, establece que la solicitud de informes preceptivos, incluido el informe de coordinación y calidad normativa, así como los estudios y consultas que se estimen convenientes se realizará de forma simultánea, salvo los informes que, en caso de ser necesarios deban emitir la Abogacía General o la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.

Durante la tramitación del anteproyecto se han recibido los siguientes informes:

- Informe de impacto económico de la Dirección General de Economía, conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 19.3.b) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, valorando positivamente el esfuerzo realizado para responder a la necesidad social, adaptando la normativa y reduciendo los plazos de forma muy significativa.
- Informe de la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, informando que, examinado el contenido del citado proyecto, esta Dirección General de Igualdad informa que se aprecia un impacto neutro por razón de género y que, por tanto, no se prevé que incida en la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Informe de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, concluyendo que, examinado el contenido de dicho Proyecto de Ley, desde este centro directivo, se estima que es susceptible de generar un impacto positivo en materia de familia, infancia y adolescencia.
- Informe de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, que informa favorablemente el presente anteproyecto de ley.
- Informe de la Dirección General de Reequilibrio Territorial de la Viceconsejería de Presidencia y Administración Local. Emite informe de carácter positivo.
- Informe del Consejo de Consumo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. No formula observaciones al texto del Anteproyecto.
- Informe de coordinación y calidad normativa de la Oficina de Calidad Normativa de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.
- Informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías, de acuerdo con el artículo los artículos 4.3 del citado Decreto 52/2021, de 24 de marzo:
 - SGT de la Consejería de Digitalización. No formula observaciones al texto del Anteproyecto.
 - SGT de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades. No formula observaciones al texto del Anteproyecto.

- SGT de la Consejería de Familia, Juventud y asuntos sociales. Se formulan observaciones por parte de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia
- SGT de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local. Se formulan observaciones por parte de la Viceconsejería de Justicia y Víctimas.
- SGT de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. No formula observaciones al texto del Anteproyecto.
- SGT de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras. No formula observaciones al texto del Anteproyecto.
- SGT de la Consejería de Sanidad. No formula observaciones al texto del Anteproyecto.
- SGT de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. No formula observaciones al texto del Anteproyecto.

Asimismo, se ha solicitado informe a la Federación Española de Municipios y Provincias y a la Federación de Municipios de Madrid, sin que se haya recibido observación u aportación alguna al respecto por parte de ninguna de las dos.

En cuanto a las observaciones formuladas se pone de manifiesto lo siguiente:

- Informe emitido por la Viceconsejería de Justicia y Víctimas: No pueden ser admitidas por no corresponder con la materia propia de esta ley. Las propuestas de inclusión solicitadas no se corresponden con medidas para la promoción de vivienda protegida.
- Informe emitido por SGT de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales y por la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia: No puede ser admitidas ya que la norma propuesta no solo modifica la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Adicionalmente incorpora novedades legislativas fuera de la citada ley.
- Informe emitido por la Oficina de Calidad Normativa. Se admiten todas las observaciones realizadas salvo:
 - La observación al título de la ley ya que no solo modifica la ley 9/2001 sino que también incorpora novedades legislativas al margen de la citada ley.
 - Supresión de y/o en el apartado 6 del artículo 36, por considerarse que la redacción dada es más clara con esta precisión.
 - Disposición final, por considerar que la redacción dada es más clara que la propuesta.
 - La observación realizada respecto del subapartado 3.a) que se refiere al «Impacto económico, sobre la competencia y la unidad de mercado» por estar incorporado en el informe de la Dirección General de Economía.

- Informe Abogacía general de la Comunidad de Madrid, Consejería de Presidencia, Justicia y Administración local. En relación con el citado informe se hacen las siguientes apreciaciones:

Con carácter general se admiten todas las propuestas de complemento y modificación tanto de la MAIN como de la Exposición de Motivos realizadas por la Abogacía General.

En la Consideración Jurídica Cuarta, apartado 2 del citado informe (en adelante, IAG), se realizan consideraciones sobre el artículo 1 del mencionado Anteproyecto de Ley.

1. En relación con la modificación del artículo 36.2 LSCM

- En IAG indica que debería precisarse las clases y categorías de suelo en la que puede implantarse el uso de vivienda pública en las redes de servicios.

La redacción actual indica:

“2.º.1. Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b) 2.o de este artículo, incluso los procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:”

Aunque de la redacción se puede entender que se trata de cualquier clase y categoría de suelo (tanto urbano como urbanizable, ya que en suelo no urbanizable de protección no se dan estas clases de redes), con la finalidad de mejorar la lectura del texto, se propone la siguiente redacción de este párrafo manteniendo el resto.

“2.º.1. Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b) 2.o de este artículo, ~~incluso los procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado~~ que cuenten con ordenación pormenorizada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:”

- *Por otra parte, en relación con la posible contradicción con el artículo 36.4 LSCM, se considera que no existe tal problema, dado que el propio artículo 36.4 indica “sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50”, por lo que las consideraciones de excepcionalidad quedarían resueltas.*
- Por otro lado, el IAG hace referencia a la necesidad de precisar la adecuada ordenanza de aplicación. Con respecto al artículo 36.2 c) 2, el precepto actualmente señala que *“Será de aplicación a este uso concreto la normativa de edificación aplicable al uso residencial en el ámbito o sector y la normativa en su caso aplicable con carácter general a las viviendas públicas sujetas a un régimen de protección”,*

proponiéndose en el Anteproyecto la siguiente redacción:

“Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección”.

Si bien la MAIN justifica esta nueva redacción "para mejor comprensión de la normativa urbanística de aplicación" -a instancias de una alegación formulada por el Ayuntamiento de Madrid- lo cierto es que la dicción empleada introduce un elemento de inseguridad jurídica en cuanto a la normativa que resultará de aplicación, al apelar a un concepto subjetivo, como es de la mayor adecuación. Se conmina, por ello, a determinar con mayor precisión los parámetros normativos aplicables al meritado uso residencial.

En este sentido, conviene destacar que la configuración concreta del planeamiento urbanístico es competencia municipal, por lo que parece que no resulta oportuno introducir desde el marco de una Ley las determinaciones pormenorizadas que puedan resultar de aplicación para este uso. Para ello, y para una mejor adecuación al entorno urbanístico en el que se encuentre y para acomodarse las exigencias de normativa de vivienda de protección que resulten de aplicación, y dado que, en cualquier caso, se trata de viviendas públicas que actúan a modo de dotación, se considera correcto hacer una remisión a la ordenación de uso residencial del entorno que resulte más adecuado para ejecutar las citadas viviendas públicas sujetas a algún régimen de protección.

En el caso de que no exista ordenación urbanística, que no sea adecuada, o que requiera modificarse por algún motivo, se requerirá de la previa aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico en la figura de plan especial.

- Por otra parte, el IAG hace referencia a la posible infradotación de los entornos urbanísticos. En primer lugar, debe señalarse que estas viviendas no dejan de ser dotaciones públicas, por mucho que sean viviendas. Si bien desde el punto de vista estricto, no se produce una infradotación en ningún caso, es cierto que parece razonable que no se produzcan esos problemas de dotaciones de otro tipo que deban existir al servicio de los ciudadanos (entro otros los que habitan en estas redes públicas). Sin embargo, como se indica en la MAIN y hace mención el propio IAG, se trata de suelos enmarcados en desarrollos urbanísticos que se han producido desde el año 2001 (fecha de aprobación de la LSCM) y en momentos donde se han aprobado planes mayormente con estándares dotacionales de 120 m²s/100 m²s. Actualmente, la vigente LSCM establece que no existen estándares mínimos de 20 m²s para redes supramunicipales, y las generales se han reducido de 70 m² a 20 m², manteniéndose las redes locales en 30 m², es decir un total de 50 m²s/100 m²c, de lo que se deduce que, difícilmente se va a producir la citada infradotación. No obstante, en aquellos casos en los que se pueda

detectar alguna posible incidencia, podrá aprobarse el correspondiente plan especial que permita establecer las necesarias dotaciones que sean necesarias, o ampliar las existentes en otros suelos del ámbito.

2. En relación con el artículo 50.1.a LSCM.

En relación a las consideraciones que hace el IAG se debe hacer mención que ya ha quedado clarificado los casos en los que es necesaria o no la aprobación del plan especial.

La remisión en el artículo 50 al artículo 36, permite garantizar una correcta interpretación de la necesidad o no de planes especiales en el conjunto de la Ley sin que queden todas determinaciones alineadas. En este sentido, debe indicarse nuevamente que, tal y como queda recogido en el artículo 36.2.c). 2º.2 y 3, será necesaria la aprobación de plan especial “únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación”, es decir, cuando:

- A) no existan parámetros de ordenación,
- B) No existan parámetros de ordenación residencial adecuados,
- C) Sean necesarios otros parámetros diferentes de los existentes.

Por lo tanto, se considera que están claramente definidos los casos en los que sea necesario el plan especial, si necesidad de más cambios.

No obstante y en la medida en que, la solicitud de dicha aclaración en la MAIN se incorpora al informe de Abogacía General como una consideración de carácter esencial al que queda condicionado el informe favorable, se procede a la modificación de la MAIN en la expresión mencionada: “ *Se adelanta la no necesidad de tramitar Planes Especiales para el supuesto de implantación de vivienda pública sujeta a algún régimen de protección en redes supramunicipales (artículo 36.2.c.2º)*” que, si bien es la alegación formulada por ASPRIMA al artículo 50 en relación con los sistemas generales, pasa a ser acotada con la aclaración solicitada por el informe.

3. En relación con el artículo 67.1 LSCM.

Los comentarios del IAG se producen sobre la incorporación de un inciso que relaciona este artículo con el 50.1.a y con el 36.2 de la citada LSCM. Por lo tanto, dado que ya ha sido tratado este asunto en apartados anteriores, se considera que ya ha sido valorado este aspecto.

4. En relación con el artículo 2 del Anteproyecto de Ley.

A) En relación con el apartado 1:

El informe de la IAG pág. 27 recoge: “Por otra parte, llama la atención la parte final de este apartado¹, en el que se señala que «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». Este último inciso, tal y como está redactado, parece tener que ser interpretado en el sentido de que únicamente ese tipo de uso residencial, el de destino a vivienda protegida en régimen de arrendamiento, y no otros usos residenciales, sería el admisible en la parcela.”

Es necesario en este punto aclarar que el artículo prevé la aplicación del régimen general de vivienda protegida en alquiler, incluido el régimen de plazos de finalización de la protección regulado en el Reglamento de vivienda. Por ello, primero se incorpora el uso residencial como uso alternativo y luego se condiciona a que este uso se materialice en vivienda de protección en alquiler sometida a los plazos de protección que establece la normativa. Una vez concluidos esos plazos, al igual que el régimen general de vivienda de protección, tanto las viviendas como el uso pasarán a ser uso residencial vivienda libre. De ahí que la expresión “mientras se mantenga el régimen de protección” es esencial en la medida en que el mismo será el establecido en el Reglamento de vivienda y no con carácter permanente.

B) En relación con el apartado 2:

En la misma Consideración Jurídica Cuarta, apartado 2 del citado informe, se realizan consideraciones sobre el artículo 2 del mencionado Anteproyecto de Ley.

Por lo que se refiere al inciso relativo a la habilitación al Consejo de Gobierno para la ampliación de los plazos establecidos en dicho apartado, se trata de una remisión habitual en otros textos normativos para que el Consejo de Gobierno en el ejercicio de aquellas funciones que le son propias pueda acometer la ampliación de plazos. La misma ley 9/2001 fijaba en su Disposición Final Tercera una habilitación normativa de similar naturaleza.

Respecto al plazo habilitado para solicitar licencia, el informe de IAG dice:

“Ha de advertirse, en primer lugar, que el plazo contemplado de dos años desde la entrada en vigor de la ley en el apartado 2 no se concilia adecuadamente con la previsión realizada en el apartado séptimo in fine del mismo precepto, en el que se señala que “los interesados podrán solicitar las licencias necesarias (...) transcurrido el plazo de cuatro meses, se haya o no adoptado el acuerdo por el Pleno del ayuntamiento

respectivo”, de lo que se colige que el plazo de dos años no tendría materialmente esa extensión temporal. Se sugiere, por tanto, que se acomode tal discordancia”.

La intención de los citados apartados del artículo segundo es que las licencias se puedan solicitar en el plazo de 2 años, una vez transcurridos los 4 meses de los que disponen los ayuntamientos para adoptar el acuerdo de Pleno.

Se propone por tanto una nueva redacción en apartado dos y siete del artículo segundo:

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.

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.

En el informe la IAG considera conveniente una mayor concreción del régimen jurídico que le resulta aplicable en cuanto al título habilitante, lo que podría realizarse, dice, mediante la remisión, total o parcial, al régimen jurídico previsto en los artículos 152 a 154 de la LSCM.

La remisión a Licencia urbanística no es una cuestión casual. Se selecciona de entre los títulos habilitantes posibles, aquel que la legislación madrileña establece a la vista de lo regulado en el artículo 152 b) y 155 i) de la Ley del Suelo. No obstante, y para una mejor comprensión, queda explicado en la MAIN.

C) E relación con el apartado 5:

El informe dice que se prevé la inscripción del uso alternativo de la parcela y sus características en el registro de la propiedad en los siguientes términos: «Las licencias que se concedan describirán el nuevo uso alternativo y el régimen de arrendamiento recogidos en el precepto, debiendo inscribirse en el registro de la propiedad el nuevo uso alternativo y sus características», proponiendo remisión a la inscripción «en los términos previstos en la legislación estatal» u otra expresión equivalente, como una

consideración de carácter esencial al que queda condicionado el informe favorable emitido.

Por lo que se propone la siguiente redacción en su primer párrafo:

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.

5. **En cuanto a la Disposición final única** menciona el informe:

“Por lo que se refiere a la disposición final única, esta contempla que la ley entre en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, siendo de aplicación directamente y desplazando por tanto las previsiones que al respecto tenga el planeamiento urbanístico vigente. (...)”

Por consiguiente, ese desplazamiento inmediato, a partir de la entrada en vigor de la ley, de las disposiciones del planeamiento vigente, iría en contra de esa posibilidad otorgada a cada ayuntamiento del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid de optar, o no, por su aplicación. No se ha de obviar que, según explica la MAIN, esta sujeción de la aplicación del uso alternativo a la voluntad (implícita o explícita) de cada municipio, se ha considerado un aspecto relevante en la preservación del principio de autonomía local en la regulación proyectada. Urge, por consiguiente, hacer desaparecer dicha dicotomía del texto proyectado”.

Asimismo señala que la referida consideración tiene carácter esencial, condicionando el carácter favorable del informe.

Siguiendo la propuesta recogida en el propio informe y compartiendo con el mismo que el objeto de la redacción planteada en el artículo 2 del Anteproyecto es completar, y no tanto desplazar, las determinaciones del planeamiento municipal que sea de aplicación, se procede a la siguiente redacción de la Disposición final única:

“La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, siendo de aplicación directamente y completando, por tanto, las previsiones que al respecto tenga el planeamiento urbanístico vigente en los términos establecidos en la misma”.

VII. EVALUACIÓN EX POST DE LA NORMA

El principal objetivo de esta ley es facilitar la puesta en el mercado de vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria del mercado de vivienda, por ello se deberán analizar las siguientes cuestiones:

Número licencias solicitadas en el plazo de 2 años desde la entrada en vigor de esta ley, cuya solicitud se realice en virtud del régimen extraordinario para convertir en vivienda de protección sujeta a régimen de alquiler, las edificaciones o parcelas, calificadas por el planeamiento como terciario oficinas previsto en el artículo dos.

Número de licencias concedidas por los municipios en virtud del citado régimen extraordinario, así como el número de viviendas que estas autorizan.

Número de viviendas ejecutadas trascurridos 5 años desde la entrada en vigor de la presente ley.

Se seguirá igualmente lo establecido en los artículos 3.3, 3.4, 7.4 e) y 13 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Madrid, a fecha de firma.

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO