

Visto el **Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región**, recibido en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.3 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, se formulan las siguientes observaciones:

En primer lugar, se considera necesario recoger en el texto las modificaciones a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, contempladas en el Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, cuyo texto se acompaña, tras haber recogido en el mismo las observaciones y sugerencia realizadas por esa Consejería.

Asimismo, en atención a las competencias atribuidas a esta Dirección General de Vivienda y Rehabilitación por el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, se realizan las siguientes consideraciones:

En relación con el informe de evaluación del edificio (IEE), la calidad en la edificación y la accesibilidad universal:

OBSERVACIONES GENERALES

En relación con la “calidad de la edificación” en su sentido más amplio.

Se constata que es competencia de esta Dirección General, así como *“El impulso y elaboración de proyectos de disposiciones de carácter general, en particular de **normativa técnica**, en las materias propias de su ámbito competencial”*.

Por lo tanto, atendiendo a las competencias mencionadas, **se considera que la regulación completa del Informe de Evaluación del Edificio y de su Registro forma parte de estas.**

Además, esta Dirección General está participando en las mesas del Plan Nacional de Renovación de Edificios y está pendiente de los **posibles cambios que puedan afectar a la regulación del Informe de Evaluación del Edificio y de su Registro.**

Estos cambios deberían poder realizarse a través de la modificación del vigente Decreto 103/2016 regulador del IEE y su registro, no a través de una modificación de una ley urbanística, cuyos objetivos son otros muy distintos.

En relación con el concepto de “Ajuste Razonable” tratado en el Anteproyecto de Ley, debe considerarse su alta relevancia en el campo de la accesibilidad universal y por tanto se correspondería también con competencias asignadas a esta Dirección General.

Se trata de **un aspecto muy controvertido** con muchos colectivos y plataformas afectadas y su definición legal **debería ser consensuada** en el seno del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En relación con los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos se considera que al dejar de configurarse como instrumentos de planeamiento o como parte de los mismos puede producirse una pérdida en la preservación del patrimonio arquitectónico y urbanos, sin perjuicio de que se busquen mecanismos que los conviertan en procedimientos administrativos más ágiles. Se incluyen así mismo algunas observaciones que pueden ayudar a proteger el patrimonio arquitectónico y urbano.

OBSERVACIONES EN PARTICULAR

Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región	Observación
Art 206 Deber de conservación y rehabilitación:	Aunque la “ accesibilidad universal ” es un concepto legal desde 2003
1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificaciones tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, decoro, accesibilidad universal , eficiencia energética , y demás que exija la normativa aplicable y en los	OBSERVACIÓN nº 1 (Aunque ya se ha expresado que el IEE está regulado en el D 103/2016) Se considera que se debe de eliminar la palabra universal. En el contexto de este artículo, corresponde conservar las condiciones de accesibilidad existentes en

términos que dispongan las respectivas ordenanzas municipales, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.	el edificio, que serán las que legalmente le corresponda en función de su año de edificación o las que sean alcanzables en virtud de los ajustes razonables que puedan ser adoptados. La accesibilidad universal es un concepto mucho más amplio que sólo aplicaría a los edificios de reciente construcción y en muchos casos ni siquiera en estos sería posible considerarla universal. OBSERVACIÓN nº 2 (Aunque ya se ha expresado que el IEE está regulado en el D 103/2016) Por otra parte, en referencia a la “eficiencia energética” se observa que se trata de un término difuso que engloba multitud de normativas técnicas aprobadas en diferentes momentos. No existe un documento reglado en el que se determina, a día de hoy, el parámetro a partir del cual un edificio es energéticamente eficiente. No se puede obligar a que un edificio sea eficiente energéticamente, si el concepto no está reglado. El CTE no lo exige. Por tanto, en el momento actual, no procede incluir la eficiencia energética en el deber de conservación.
Art 207 El Informe de Evaluación del Edificio: sujetos obligados:	Con esta definición de los edificios obligados todos los usos y se rebaja la antigüedad de los mismos en 20 años

1.-Los propietarios de los edificios, con una antigüedad superior a 30 años desde la fecha de la finalización de obras de nueva planta o de rehabilitación, con reestructuración general, independientemente de cuál sea su tipología, están obligados a acreditar ante la Administración municipal el Informe de Evaluación del Edificio. Este informe se ha de presentar con una periodicidad mínima de diez años y en él se habrá de acreditar la situación del edificio, al menos en relación con: a) El estado de conservación del edificio, que incluirá los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural, así como para mantener o	respecto del Decreto 103/2016 OBSERVACIÓN nº 3 (Aunque ya se ha expresado que el IEE está regulado en el Decreto 103/2016) La propuesta no distingue entre usos. Incluye a todos los edificios públicos. En este sentido se hace notar que el desarrollo normativo del Informe de Evaluación del Edificio implica un cambio en el criterio de esta administración autonómica dado que: el acotar la obligación de realizar el IEE a los edificios de tipología residencial colectiva, fue a petición de diferentes consejerías (Educación, Sanidad, ...) por la dificultad presupuestaria de acometer el IEE y las actuaciones que del mismo se derivasen, entre otras, las relativas a los ajustes razonables en materia de accesibilidad. Se considera de especial relevancia este aspecto y se ruega que se valore en toda su magnitud y repercusión para la totalidad de las administraciones públicas de la región. No se sabe si la administración autonómica, con recursos suficientes para dar cumplimiento a la “accesibilidad universal” y a la eficiencia energética de todo su parque inmobiliario (institutos,
---	---

recuperar, en su caso, las condiciones	universidades, centros sociales y de salud, residencias, hospitales...) Se desconoce si se ha consultado a otras administraciones, (administración general y administraciones locales) para saber si dispone de los recursos necesarios con los que dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la accesibilidad universal y de la eficiencia energética en todos los inmuebles que son de su propiedad, (ministerios, cuarteles, colegios, pabellones deportivos...) En caso negativo, se hace notar la más que probable dificultad de asunción del gasto. OBSERVACIÓN nº 4 (Aunque ya se ha expresado que el IEE está regulado en el Decreto 103/2016) Respecto de este punto del articulado, y puesto que es en esta Dirección General en la que se reciben y resuelven las denuncias por incumplimiento de la accesibilidad universal, se informa de la más que previsible acumulación de expedientes por reclamaciones en edificios administrativos, lo que conllevaría la necesidad directa de incrementar la plantilla de la DG de Vivienda y Rehabilitación.
Artículo 209. Contenidos y eficacia del Informe de	En relación al Registro de Informes de Evaluación del Edificio de la Comunidad de Madrid regulado por el Decreto

Evaluación de los Edificios. ... 7. Los Ayuntamientos garantizarán el envío de todos los informes que se depositen en sus Registros administrativos al Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único., salvo en aquellos ayuntamientos en los que ya se publique un Registro público en materia de conservación.	103/2016 artículo 8 y la regulación planteada al respecto en este Anteproyecto se considera: Se informa de que esta Dirección General es la responsable del Registro de IEE y estudia e invierte en su mantenimiento y correcta actualización. Sirva como ejemplo el convenio suscrito en este sentido por esta Administración con el Colegio de Registradores de la Propiedad. Recientemente se ha invertido en una funcionalidad de la aplicación que ha permitido integrar los IEE del Ayuntamiento de Madrid. La tendencia europea es tener registros de edificios por regiones y por países, que sirvan para adoptar políticas de rehabilitación eficientes. La existencia de un registro único es garantía de claridad y accesibilidad a la información para los interesados. Por el contrario, la división de la información en múltiples registros con criterios y aplicaciones diferentes conlleva una pérdida directa de transparencia y, si bien, nada impide su existencia, la misma no es óbice para la captación de todos los datos de conservación sobre los inmuebles de la Comunidad de Madrid en una única aplicación registral de la comunidad.
---	---

	Además, se debe tener en cuenta que la calidad y cantidad de la información recopilada es de suma importancia para la obtención de estadísticas y tendencias del parque inmobiliario de la Comunidad de Madrid y que su conocimiento permite tomar decisiones de calado a la administración autonómica.
En relación con la regulación de Informe de Evaluación del Edificio y de su Registro por parte de este Anteproyecto de Ley se observa, de manera PARTICULAR	OBSERVACIÓN nº 5 (Aunque ya se ha expresado que el IEE está regulado en el Decreto 103/2016) Se considera necesario incluir en la disposición transitoria octava, unos plazos para la ejecución del IEE, pues multitud de edificaciones van a pasar a una situación irregular por la reducción de plazos (de 50 a 30 años) así como por la inclusión de nuevas tipologías edificatorias. En todo caso, lo ideal sería que no se modificara el Decreto autonómico regulador del IEE y por tanto no fuera necesaria esta disposición transitoria. OBSERVACIÓN nº 7 (Aunque ya se ha expresado que el IEE está regulado en el Decreto 103/2016)

	No se ha previsto en la disposición derogatoria única la derogación del articulado del mencionado Decreto 103/2016 que contradice lo dispuesto en este anteproyecto.
Artículo 74. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Ley LIDER 1. Los Catálogos de bienes y espacios protegidos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los terrenos, los edificios y sus conjuntos, las construcciones y sus conjuntos, los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio cultural, así como los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros, y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.	OBSERVACIÓN nº 6 La Ley 3/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid establece en su art.30: que “1. Los catálogos de bienes y espacios protegidos incluirán todos los bienes inmuebles ubicados en los correspondientes municipios que tengan protección conforme a la presente Ley y a la normativa urbanística y a la normativa de <i>protección del patrimonio urbano y arquitectónico.</i>” (...) Sería aconsejable que la Ley LIDER incluyera en este primer punto una disposición similar a la que aparece en la Ley de Patrimonio Cultural, es decir, los Catálogos deben incluir todos los elementos que tengan protección conforme a la legislación sobre el patrimonio cultural, urbano y arquitectónico. De esta manera el Catálogo parte de la inclusión obligatoria de todos los BIC, BIP (incluidos los de la DA), Yacimientos Arqueológicos Documentados, remitiendo su protección al régimen específico establecido en la legislación sobre el

	patrimonio cultural; y de la inclusión obligatoria, o al menos su valoración, de los inventarios o catálogos que se redacten de la Ley 7/2000 de rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación (Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico o inventario, el Catálogo Sectorial o inventario de arquitectura contemporánea, de la Arquitectura del agua...y de cualquier relación o inventario que se haga desde la Dirección General de vivienda y Rehabilitación en base a sus competencias. Para garantizar que se ha tenido en cuenta todo el patrimonio urbano y arquitectónico de interés o merecedores de protección como se menciona en el propio artículo, se debería exigir en su tramitación informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio urbano y arquitectónico (En la actualidad Dirección General de Vivienda y Rehabilitación), y más, teniendo en cuenta que si este instrumento pasa a ser un documento que se aprueba únicamente en sede municipal como una ordenanza municipal, únicamente por órganos del Ayuntamiento, podrían no ejercitarse las competencias propias que tiene la
--	--

	Comunidad de Madrid en materia de protección del patrimonio.
2. El contenido de los Catálogos de bienes y espacios protegidos de los diversos planes integra un registro administrativo radicado en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística. 3. La organización y el funcionamiento del registro administrativo a que se refiere el número anterior deberán asegurar que proporcione información suficiente sobre la situación, características físicas y jurídicas y régimen de protección a que estén sujetos los bienes y los espacios.	OBSERVACIÓN nº 7 Este registro siempre ha existido, pero no se ha constituido, pero resulta muy interesante porque a partir de este, se pueden crear visores en los que figuren todos los elementos protegidos en la CM proporcionando una información muy valiosa e importante a los administrados y seguridad jurídica. Para crearlo, van a hacer falta muchos medios humanos y materiales.
4. No se podrán establecer exigencias urbanísticas sobre bienes que no hayan sido objeto de catalogación aprobada por ningún organismo competente en la materia.	OBSERVACIÓN nº 8 La Ley 3/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid establece en su art.2 que los Bienes que integran el patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid son: <i>“a) Los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, monumental, histórico, paleontológico, arqueológico, arquitectónico, etnográfico, industrial, científico y técnico, que tengan valor cultural.</i>

	<i>b) Las áreas patrimoniales como los paisajes e itinerarios culturales, los territorios y sitios históricos, los yacimientos y zonas paleontológicas y arqueológicas, los sitios etnográficos e industriales, los jardines y parques, que tengan valor artístico, arquitectónico, histórico o antropológico.</i> <i>(...)”</i> Y en el art. 32, referido al deber de conservación que <i>“Las personas que tengan la condición de propietarias, poseedoras y demás titulares de derechos reales sobre los bienes culturales del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, están obligadas a conservarlos, cuidarlos, protegerlos y utilizarlos debidamente para asegurar su integridad, y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, en los términos establecidos por la legislación vigente en materia de urbanismo, de protección del patrimonio urbano y arquitectónico y de patrimonio cultural.”</i> Por lo tanto, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Cultural, si se pueden establecer exigencias urbanísticas a los bienes que integran el patrimonio cultural sin que tenga que estar expresamente catalogado.
5. La catalogación de bienes y espacios protegidos mediante	OBSERVACIÓN nº 9 El art. 85 bis de la Ley 9/2001 del Suelo de

catálogos aprobados que no estén sujetos al régimen de la legislación en materia de patrimonio cultural, y que supongan un tratamiento singular, deberán establecer las medidas que compensen la reducción del aprovechamiento urbanístico y faciliten la conservación de los mismos de acuerdo con los objetivos de su catalogación.	la CM establece actualmente un mecanismo de transferencias de aprovechamiento que puede ser utilizado para compensar pérdidas de aprovechamiento derivados de la catalogación. Este mecanismo es novedoso ya que se ha introducido hace un par de años. En concreto en el punto primero se señala que <i>“En suelo urbano consolidado, los propietarios de parcelas o solares pueden transferir parte de su aprovechamiento privativo a otras parcelas o solares que se encuentren dentro de la misma área homogénea, ámbito de actuación o les sea aplicable la misma ordenanza zonal de ordenación pormenorizada, sin necesidad de alterar el planeamiento urbanístico aplicable.”</i> Sería aconsejable o conveniente que se hiciera referencia a esta posibilidad de transferencia de aprovechamiento, pero no como un derecho sino como una posibilidad porque en la práctica puede que no sea posible por estar el ámbito de referencia muy colmatado.
6. El formato de los catálogos, sus fichas y determinaciones se establecerán mediante instrucción técnica.	OBSERVACIÓN nº 10 Esta instrucción para la redacción de Catálogos ya existe, fue aprobada por la Comisión de Urbanismo en 1989. Es muy adecuada su mención y, sería conveniente

	empezar a trabajar en una nueva instrucción aprovechando esta referencia.
7. Los catálogos no tendrán consideración de plan en ningún caso, independientemente de que se aprueben de forma conjunta con un plan.	OBSERVACIÓN nº 11 Esto puede producir efectos jurídicos no previstos o no deseables, no vemos necesaria esta mención ya que en la práctica y durante muchos años seguirá habiendo más de 100 catálogos operativos aprobados con anterioridad a la ley LIDER y que son un documento de planeamiento.
8. En los supuestos en que no se tramiten de manera conjunta con un plan. La tramitación, aprobación, publicación y entrada en vigor de los Catálogos se producirá conforme a lo que establece la legislación de régimen local para la tramitación de las ordenanzas locales debiéndose recabar en su caso los informes que resulten preceptivos, conforme a la legislación sectorial correspondiente.	OBSERVACIÓN nº 12 La ley de Patrimonio Cultural en su art. 30 establece como preceptivo y vinculante un informe de la Consejería con competencia en materia de patrimonio cultural. Sería aconsejable que se estableciera en este artículo de la Ley LIDER, al igual que lo hace la Ley 9/2001 del Suelo, como informe preceptivo y vinculante el informe que debe emitir la Consejería competente en materia de patrimonio urbano y arquitectónico.
9. La puesta en conocimiento de la Comunidad de Madrid de la aprobación del catálogo, se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de la certificación del acuerdo de aprobación	OBSERVACIÓN nº 13 Dado que los catálogos, con independencia de su consideración como instrumentos de planeamiento, pueden afectar al mismo, simplificando su procedimiento, debería revisarse su aprobación por la Comunidad de Madrid.

definitiva y del texto íntegro del correspondiente catálogo. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid	
---	--

Observaciones Generales al “Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región”.

Dado el escaso plazo para el análisis del documento el mismo se ha centrado en el ámbito de competencias de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

No obstante, se incluyen algunas observaciones adicionales para su consideración:

Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región	Observación
Artículo 47. Procedimiento de aprobación. ... La manifestación del órgano ambiental será preceptiva en los supuestos previstos en el apartado anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica sobre evaluación ambiental... ... 3.º De la misma manera, durante el trámite de información pública y audiencia, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitará los	OBSERVACIÓN nº 14 Se considera necesario aludir a la posibilidad de que la manifestación por parte del órgano ambiental y los propios informes sectoriales además de preceptivos, pueden ser vinculantes.

informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos o que deban considerarse necesarios por razón de la afección que la actuación pretendida genere en los intereses públicos por ellos gestionados. Estos informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información pública y audiencia.	
Artículo 48. Efectos de la aprobación. La aprobación por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de un Proyecto de Alcance Regional tendrá, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación, los siguientes efectos: 1. Tanto en actuaciones de iniciativa pública como en actuaciones de iniciativa privada, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y de la necesidad de la ocupación para la expropiación de los bienes y derechos que resulten afectados y sean necesarios para su ejecución, incluida la de las conexiones exteriores con las redes, sistemas de	OBSERVACIÓN nº 15 En relación a la obtención del suelo para el desarrollo del Proyecto de Alcance Regional, se observa que se pretende realizar de manera exclusiva mediante expropiación, con independencia del uso pretendido y de su posible explotación posterior. (ver artículo 43.1 donde se establecen las actuaciones posibles) Se considera que la expropiación de bienes debe reservarse para actuaciones no estén ligadas de manera directa a la obtención de aprovechamientos privados como pueden ser la producción y

infraestructuras y servicios generales. Artículo 43. Concepto, objeto y requisitos. 1. Los Proyectos de Alcance Regional son actuaciones territoriales que ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, cualquiera de las siguientes actuaciones: a) Infraestructuras regionales de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas, que propicien la articulación territorial interna o con el exterior de la Comunidad de Madrid. b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte servicios públicos, dotaciones, equipamientos, así como aquellas vinculadas a actuaciones de interés territorial en materia de vivienda que contemplen la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.	comercialización de bienes o la explotación de vivienda Se considera imprescindible distinguir entre las actuaciones para dar la opción de participar en el reparto de cargas y beneficios a todos los propietarios originales del suelo cuando se vaya a generar aprovechamiento urbanístico.
--	--

c) Instalaciones para el desarrollo de actividades económicas que tengan por objeto la investigación, la producción, la distribución y la comercialización de bienes y servicios. d) Proyectos que supongan la implantación de actividades económicas que revistan interés por su relevancia en la creación de empleo, por la inversión que comporten o por la creación de riqueza para la región.	
Artículo 43. Concepto, objeto y requisitos. 1. Los Proyectos de Alcance Regional son actuaciones territoriales que ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, cualquiera de las siguientes actuaciones: (...) b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte servicios públicos, dotaciones, equipamientos, así como aquellas vinculadas a actuaciones de	OBSERVACIÓN nº 16 Sería aconsejable que se definiera explícitamente la capacidad de un Proyecto de Alcance Regional de sustituir a un Plan Ejecutivo (Plan Parcial en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) debiendo tener el mismo contenido que este para configurarlo y definirlo como un mecanismo autonómico de la Comunidad de Madrid capaz de definir la ordenación pormenorizada y desarrollar suelo en los mismos términos que los Planes Ejecutivos en cualquier clase de suelo no

interés territorial en materia de vivienda que contemplen la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Artículo 44. Función de ordenación urbanística. 1. Los Proyectos de Alcance Regional pueden comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse, respetando la legislación ambiental y sectorial de aplicación, en cualquier clase de suelo. 2. El Proyecto de Alcance Regional contendrá tanto la ordenación urbanística como la documentación técnica necesaria que permita la implantación de los usos, edificaciones y construcciones requeridas para su funcionamiento.	protegidos, sobre todo, en sectores y ámbitos pero, se supone, de una forma más ágil y eficaz.
Artículo 160. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento. 1. La aprobación del proyecto de reparcelación determinará la cesión al Ayuntamiento, libre y gratuitamente, de terrenos urbanizados con las condiciones necesarias para albergar el 10 por	OBSERVACIÓN nº 17 Se podría incluir que preferentemente la cesión del 10% del aprovechamiento se realizará en terrenos calificados por el planeamiento de vivienda con protección pública para que las administraciones se hagan con más suelo destinado a la vivienda con

100 del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución correspondiente, salvo lo dispuesto respecto de las actuaciones de dotación y regeneración urbana. 2. El deber de cesión podrá cumplirse, con la conformidad del Ayuntamiento, mediante su sustitución por el pago de su equivalente en metálico o por otros terrenos exteriores a la unidad de ejecución en los siguientes supuestos: a) En actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, cuando se justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública. b) Cuando los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. c) Cuando tenga por finalidad costear los gastos de urbanización imputables al Ayuntamiento.	protección y se vean obligadas a desarrollar y promoverlo, en vez de optar, sistemáticamente por la sustitución del aprovechamiento por el pago de su equivalente económico.
Artículo 224. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo. 1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una	OBSERVACIÓN nº 18 Se debería sustituir el término de vivienda de integración social por el de vivienda pública o vivienda social.

vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines: a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas (...)	
Artículo 226. Disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo. 1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbanizado y rural pueden ser: a) Enajenados mediante subasta o concurso en virtud de los procedimientos previstos en la legislación patrimonial, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas correspondientes de la ley	OBSERVACIÓN nº 19 Se debería sustituir el término de vivienda de integración social por el de vivienda pública.

reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas. Será preceptivo concurso con pluralidad de criterios cuando se destinen a viviendas protegidas. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización en su caso. (...) b) Cedidos, por precio fijado en convenio interadministrativo suscrito al efecto, a cualquier Administración pública o entidades de ella dependientes o a ella adscritas para el fomento de viviendas sujeta a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental. c) Adjudicados, por el precio fijado al efecto, o, en su caso, cedidos gratuitamente, en uno y otro caso por concurso, a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de fines de interés social. d) Cedidos gratuitamente, mediante	
---	--

convenio suscrito a tal fin, a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente o adscrita, para la ejecución de dotaciones públicas o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.	
Artículo 226. Disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo. 1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbanizado y rural pueden ser: a) Enajenados mediante subasta o concurso en virtud de los procedimientos previstos en la legislación patrimonial, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas correspondientes de la ley reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas. Será preceptivo concurso con pluralidad de criterios cuando se destinen a viviendas protegidas. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización en su caso.	OBSERVACIÓN nº 20 Se debería sustituir el término de vivienda de integración social por el de vivienda pública.

(...) b) Cedidos, por precio fijado en convenio interadministrativo suscrito al efecto, a cualquier Administración pública o entidades de ella dependientes o a ella adscritas para el fomento de viviendas sujeta a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental. c) Adjudicados, por el precio fijado al efecto, o, en su caso, cedidos gratuitamente, en uno y otro caso por concurso, a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de fines de interés social. d) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente o adscrita, para la ejecución de dotaciones públicas o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.	

Artículo 228. Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y administraciones titulares de éstos. 1. Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, retracto: (...) b) En favor de la Comunidad de Madrid, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles sean terrenos, construcciones o edificaciones, así como la constitución y transmisión igualmente onerosas, de derechos reales sobre los mismos, que se realicen en los terrenos y edificaciones que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. (...) 2. Los derechos de tanteo y retracto a que se refiere la letra a) del número anterior podrán ser ejercidos indistintamente por cualquiera de dichas Administraciones, ordenándose tal ejercicio por la regla de la prioridad temporal.	OBSERVACIÓN nº 21 Se podría concretar más la forma de ejercicio de este derecho de tanteo y retracto
--	---

Madrid a fecha de firma
LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR**