

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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 en materias propias del ámbito competencial de esta Consejería con el objetivo de permitir la construcción de viviendas de protección, flexibilizando los usos para adaptarlos a las necesidades del mercado y aflorando nuevo suelo que permita generar la vivienda asequible necesaria, al mismo tiempo que se eliminan trabas burocráticas.

La generalización de la figura del teletrabajo ha hecho que muchas empresas optimicen los espacios destinados a oficina, mientras que, de otro lado, existe una demanda creciente de vivienda. De esta manera, y sin necesidad de tramitar los complejos procedimientos urbanísticos de recalificación de las parcelas conforme al régimen ordinario, se permite reequilibrar la oferta y la demanda de estos dos usos.

II

La ley se compone de una exposición de motivos, dos artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

El artículo primero recoge las modificaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se adapta así la actividad urbanística a las nuevas demandas sociales y económicas, especialmente en el ámbito de vivienda, eliminando para ello cargas urbanísticas innecesarias.

En relación con los planes especiales y siguiendo la innovación introducida 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, se realizan ajustes en el texto normativo para simplificar su redacción y su procedimiento de aprobación. Se procede a la supresión de trámites innecesarios y a reducir los plazos de tramitación de los instrumentos con la finalidad de facilitar la puesta en el mercado de vivienda de protección, estableciendo mecanismos ágiles y sencillos que doten de eficacia la medida.

Por su parte, el artículo segundo regula el régimen temporal de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. A través del mismo y atendiendo a la situación en la que se encuentra actualmente el mercado de la vivienda, se establece una norma extraordinaria y temporal que permita directamente, mediante el procedimiento de licencia, la construcción de viviendas de protección en régimen de alquiler en aquellas parcelas calificadas por el planeamiento municipal como de terciario oficinas, durante un periodo de dos años para su solicitud y tres años para la ejecución, incorporando todas las garantías de la equidistribución de beneficios y cargas del régimen urbanístico.

Finalmente, la ley integra una disposición derogatoria y una disposición final relativa a la entrada en vigor de la nueva norma.

III

La ley se ajusta a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el 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 de la Comunidad de Madrid.

El cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia queda justificado por el interés general que subyace a esta regulación, que es el de una simplificación de trámites, reducción de cargas o modificaciones que permitan una mejora organizativa y un impulso de la actividad económica, facilitando con ello el acceso a la vivienda.

Asimismo, la ley cumple el principio de proporcionalidad en la medida en que su contenido es el imprescindible para garantizar el interés general anteriormente citado, sin que ello conlleve restricciones de derechos u obligaciones gravosas para sus destinatarios.

La regulación contenida en la ley se ajusta al principio de seguridad jurídica dada la coherencia del contenido con el conjunto del ordenamiento jurídico estatal y comunitario.

Se cumple también con el principio de transparencia, puesto que se ha posibilitado la participación, en el proceso de elaboración de la ley, de los colectivos y personas afectadas por el mismo. La Ley ha sido sometida a los trámites de audiencia e información pública, según lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y una vez aprobada, será objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid para general conocimiento y control de la actuación pública.

Por último, la ley es respetuosa con el principio de eficiencia, puesto que se reducen cargas administrativas innecesarias en la tramitación de los instrumentos de planeamiento aquí afectados.

Artículo primero. *Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica la redacción del apartado 2.c). 2.º.1 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 los apartados a) y b) no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales.

[...]».

Dos. Se modifica la redacción del apartado 6 del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

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.

b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

3.º En las viviendas públicas de protección, será de una plaza de aparcamiento por vivienda.

e) Las reservas previstas en la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento.

[...]».

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

«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.

[...]».

Cuatro. Se modifica la redacción del apartado 1 del artículo 67 que queda redactado de la siguiente manera:

«1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta ley.

La Comunidad de Madrid, en el desarrollo de sus competencias propias, y para el adecuado desarrollo de las redes públicas supramunicipales, podrá modificar cualquiera de las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento municipal a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal de la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta Ley, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento y en el supuesto previsto en el artículo 36.2.c). 2º.

En el caso de redes supramunicipales de la Administración General del Estado, se podrá actuar de la misma manera que en el párrafo anterior.

Asimismo, en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio

de uso, así como la adecuada ponderación entre el uso que se elimina y el que se propone, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento.

[...]».

Artículo segundo. *Régimen temporal de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

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.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, 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.

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.

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.

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.

6. Si, como consecuencia de la implantación del 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.

7. Transcurrido el plazo del régimen de protección pública de la vivienda y, en el supuesto de mantenerse el uso residencial en la edificación, el propietario deberá instar ante el ayuntamiento la incorporación en la parcela del uso residencial alternativo al

terciario, o la modificación de la calificación de la parcela, en los términos que se exijan en la legislación urbanística en aquél momento.

8. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de dos 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. Dicho plazo no impedirá la admisión a trámite de la solicitud de licencias por parte de los interesados para la materialización del régimen previsto en este artículo, sin perjuicio de la resolución final del procedimiento.

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados al amparo del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La regulación establecida en la presente ley para las viviendas de protección pública en redes supramunicipales del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación inmediata pudiendo los interesados solicitar la continuidad de la tramitación ya iniciada y aún no concluida, conforme a la legislación vigente en el momento de su aprobación inicial.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final única. Entrada en vigor.

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 desplazando por tanto las previsiones que al respecto tenga el planeamiento urbanístico vigente.