

Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública

El derecho a la vivienda se configura como un principio rector de la política social y económica, previsto en el artículo 47 de la Carta Magna que establece: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

La Comunidad de Madrid, conforme con lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia legislativa plena en materia de vivienda.

Con la finalidad de establecer medidas específicas para incrementar la oferta de vivienda protegida la Comunidad de Madrid ha decidido promover una serie de medidas urgentes, entre las que se encuentra la presente Ley.

El nuevo contexto social y económico, unido a los recientes cambios en el mercado de la vivienda, impone la necesidad de desarrollar actuaciones apremiantes que permitan generar una mayor oferta de vivienda de protección pública a precios asequibles, reduciendo su coste e incidiendo en el incremento de la oferta de este tipo de vivienda, en particular, para los sectores más desfavorecidos.

Constituye por tanto la finalidad de la presente ley, facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atendiendo a la llamada que la Constitución hace a los poderes públicos para promover las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, estableciendo nuevas medidas urgentes en materia de vivienda que posibiliten que los operadores económicos y las administraciones públicas puedan poner más viviendas de protección pública en el mercado, para atender a las necesidades de viviendas de los sectores menos favorecidos. Dicha regulación se ampara en la competencia exclusiva en materia de urbanismo y vivienda, otorgada a la Comunidad de Madrid por el Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

La Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida estableció la posibilidad de implantación del uso alternativo de vivienda de protección pública en alquiler en determinadas edificios o parcelas vacantes destinadas al uso terciario de oficinas sin necesidad de tramitar los complejos procedimientos urbanísticos de recalificación de las parcelas conforme al régimen ordinario, que permitan destinar dichos espacios a vivienda de protección pública, reequilibrando la oferta y la demanda de estos dos usos.

Esta medida está produciendo ya su efecto positivo en la generación de nueva oferta de vivienda, con numerosas licencias de obra y calificaciones de nuevas viviendas protegidas en alquiler amparadas en esta ley. No obstante, el continuo incremento de población que se produce anualmente de la región de Madrid y una creación de hogares muy superior al número de viviendas que se producen cada año, hace necesaria la adopción de nuevas medidas para seguir incrementando la oferta de vivienda asequible en el corto plazo facilitando así el desarrollo de más vivienda protegida en suelos ya planificados.

Por ello se proponen en esta ley diferentes medidas, de ámbito temporal, tendentes todas ellas al incremento de oferta de vivienda protegida reduciendo al mínimo la tramitación administrativa necesaria.

En primer lugar, y a la vista de los buenos resultados obtenidos por la Ley 3/2024 de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, se propone extender al uso terciario hospedaje la posibilidad de cambio de uso introducida por esta ley para las parcelas o edificios con calificación de uso terciario oficinas, en las mismas condiciones señaladas para éste.

En segundo lugar, se admite en determinados supuestos la implantación en parcelas vacantes destinadas al uso dotacional privado, del uso alternativo de vivienda de protección pública de precio básico en alquiler.

En tercer lugar, esta ley propone permitir ampliaciones de edificabilidad de hasta un 10 % por encima de la asignada y de hasta un 20% de la densidad en parcelas vacantes calificadas para la construcción de vivienda protegida, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento.

Estas tres medidas tendrán carácter excepcional y un alcance temporal de dos años para la solicitud de licencias y tres para la ejecución de las obras correspondientes otorgándose a los diferentes municipios la posibilidad de no acogerse directamente a ellas o establecer condiciones adicionales.

Finalmente se hace necesario extender la adaptación de reserva de dotación de plazas de aparcamiento de una como mínimo por vivienda establecida ahora para la vivienda de protegida de promoción pública a la toda la vivienda con protección pública, para ajustarse a los nuevos hábitos de movilidad de sus usuarios, que dadas sus reducidas condiciones económicas no disponen de dos vehículos y que permitirá hacer mas eficiente el coste de construcción en este tipo de viviendas, al tiempo que incentivará el uso del transporte colectivo.

II

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

El artículo primero modifica la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida para ampliar el régimen establecido en ésta.

Se modifica el apartado primero del artículo segundo de esta Ley 3/2024, ampliando su alcance al uso terciario de hospedaje, en las mismas condiciones y con las mismas limitaciones establecidas originariamente para el uso terciario oficinas.

Se añade asimismo a esta ley, un artículo tercero que regula la posibilidad de implantación del uso alternativo residencial en su categoría de vivienda colectiva de protección pública de precio básico en alquiler, en parcelas con calificación de dotacional privado siempre que se trate de parcelas vacantes, sin una dotación específica asignada, durante un periodo de dos años para su solicitud y tres años para la ejecución.

Finalmente se incluye también en esta Ley un nuevo artículo cuarto que regula la posibilidad de ampliación de hasta un 10% de la edificabilidad y de hasta un 20% de la densidad en suelos vacantes aptos para la edificación con calificación de vivienda protegida sin necesidad de modificación del planeamiento vigente.

Con estas modificaciones, y atendiendo a la situación en la que se encuentra actualmente el mercado de la vivienda, se establece una norma extraordinaria y especial 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 hospedaje o dotacional, durante un periodo de dos años para su solicitud y tres años para la ejecución, mediante el establecimiento de un uso alternativo que se aplica directamente sin necesidad de modificar el planeamiento, cumpliendo en todo caso con el principio de seguridad jurídica y sin alterar el equilibrio de beneficios y cargas exigido en el planeamiento. De la misma forma se produce para las ampliaciones de edificabilidad y densidad propuestas.

En el supuesto del artículo primero, como ley especial, la medida cumple con los requisitos de razonabilidad, dado que está destinada solo a la implantación de vivienda protegida en régimen de alquiler, para atender a las necesidades de las personas con menores rentas y más desprotegidas, que podrá implantarse durante un periodo limitado de tiempo dada la situación extraordinaria actual del mercado, con el requisito de proporcionalidad, 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, y con el requisito de adecuación a la vista de la situación del mercado de la vivienda.

El artículo segundo modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, extendiendo la adaptación de reserva de dotación de plazas de aparcamiento de una como mínimo por vivienda establecida ahora

para la vivienda de protegida de promoción pública a la toda la vivienda con protección pública.

Finalmente, la ley integra una disposición derogatoria general 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 proponen diferentes medidas, de ámbito temporal, tendentes todas ellas al incremento de oferta de vivienda protegida reduciendo al mínimo la tramitación administrativa necesaria.

Artículo primero. La Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, se modifica como sigue:

Uno. Se modifica la redacción de los apartados 1 y 3 del artículo segundo, que queda redactado del siguiente modo:

«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.

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 u hospedaje 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.

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.

3. La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo al terciario oficinas u hospedaje 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 u hospedaje 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.

4. El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 19.bis.2.d).4.o 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.

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.

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.

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.

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».

Dos. Se añade un *artículo tercero* con la siguiente redacción:

«Artículo tercero. Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados de uso dotacional privado para la implantación con carácter alternativo de viviendas de protección pública de precio básico en arrendamiento.

1. En aquellas parcelas vacantes 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 dotacional privado que no tengan asignado un destino específico 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 vivienda protegida de precio básico en arrendamiento mientras dure su implantación.

La implantación del uso lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial. No se admitirán usos asociados o complementarios.

El uso alternativo de vivienda protegida de precio básico en arrendamiento que se implante en los términos previstos en este artículo en ningún caso podrá superar el 5% por ciento de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.

2. Para llevar a efecto la compatibilidad del uso residencial como alternativo con el dotacional privado deberá emitirse informe favorable respecto al cumplimiento de los objetivos de suficiencia de los equipamientos disponibles (ejecutados o pendientes) en el ámbito o sector. A tal efecto podrán solicitarse los informes sectoriales que resulten precisos.
3. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 10 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.
4. La posibilidad de implantación de este uso residencial de vivienda de protección pública alternativo al dotacional privado 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 dotacional privado característico de la parcela, la implantación del uso de vivienda protegida de precio básico en alquiler 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.
5. El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 19.bis.2.d). 4.º 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.
6. Si la normativa de aplicación a la parcela en lo que se refiere a las condiciones de volumen y forma no resultara adecuada para la implantación del uso residencial, se podrá aplicar 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

7. El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la edificabilidad máxima destinada al uso alternativo residencia de vivienda de protección pública de precio básico por 60 m²
8. 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.

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. No se admitirán en este caso usos complementarios.

9. 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.
10. 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 a las parcelas con calificación de uso dotacional privado 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».

Tres. Se añade un *artículo cuarto* con la siguiente redacción:

«Artículo cuarto. Incremento de edificabilidad en parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública

1. En las parcelas sin edificar destinadas por el planeamiento urbanístico a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección podrá incrementarse hasta un 10 % la edificabilidad asignada y hasta un 20 % la densidad, si existiera en la parcela limitación de número máximo de viviendas, siempre que el volumen edificatorio se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Comunidad de Madrid.

El supuesto anteriormente referido no requerirá modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) La parcela debe estar situada 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, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.
- b) El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad.
 - c) El resto de los parámetros de aplicación a la parcela serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para poder materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un Estudio de Detalle.
2. Para poder aplicar este incremento de edificabilidad será necesario que el valor de repercusión final del suelo por m² útil de vivienda computado el incremento de edificabilidad no supere el 30% del precio del módulo de vivienda protegida de aplicación a la parcela.
 3. Si, como consecuencia de la implantación de este incremento de edificabilidad, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.
 4. El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el art 19. bis. 2. d) 4.o 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.
 5. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas 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.
 6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas 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».

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

Se modifica la redacción del apartado 6.d) 3º del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

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

[...]

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

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 completando, por tanto, las previsiones que al respecto tenga el planeamiento urbanístico vigente en los términos establecidos en la misma.