

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
Subdirección General de Actuaciones Administrativas
Área de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo

INFORME DE LEGALIDAD DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA RELATIVO AL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA EL INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se promueve la tramitación del anteproyecto de Ley de Medidas Urgentes para el Incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública.

Examinado el expediente de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.5 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 informa cuanto sigue:

I. OBJETO Y CONTENIDO

El objeto del anteproyecto de ley es establecer un conjunto de medidas extraordinarias y urgentes, destinadas a:

- Incrementar de forma inmediata la oferta de vivienda con protección pública, para ello, se modifica la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, con el fin de implantar como uso alternativo el de residencial vivienda protegida, ya regulada para el terciario oficinas, y hacerlo extensivo a los usos terciario hospedaje y dotacional privado, también con carácter excepcional y temporal y con el cumplimiento de las condiciones exigidas en la concesión de licencias.
- Asimismo, se regula de forma extraordinaria la posibilidad de la ampliación de la edificabilidad y la densidad en las parcelas sin edificar destinadas por el planeamiento urbanístico a la construcción de viviendas de protección pública, sin necesidad de modificar el planeamiento, con el fin de facilitar acelerar la construcción de VPP.

- Por otro lado, se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para establecer una dotación mínima de una plaza de aparcamiento para todas las viviendas de protección pública (pública y privada), con lo que se consigue reducir significativamente el coste de las promociones.
- También, se modifica la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, ampliando los sistemas de gestión de las Zonas de Interés Regional y se aclara el objeto de los Planes territoriales, con la mención expresa a la vivienda, dotándole de naturaleza propia frente al término más genérico de alojamiento ya contemplado.
- De otra parte, se reducen los plazos y cargas administrativas para agilizar la creación de VPP, modificando varios procedimientos administrativos para acelerar la tramitación de los informes sectoriales autonómicos (carreteras, vías pecuarias, turismo) que pasan a emitirse tras la aprobación inicial del planeamiento y con silencio positivo. Además, la acreditación de suficiencia energética (suministro eléctrico) se traslada a un momento posterior, para evitar paralización en la tramitación del planeamiento.

Con esa finalidad, se modifican puntualmente la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, para la armonización de los informes sectoriales respectivos.

Para incorporar las medidas urgentes propuestas, el anteproyecto de Ley modifica seis Leyes autonómicas vigentes:

- Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

El anteproyecto de Ley consta de una exposición de motivos, seis artículos, una disposición adicional única, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y dos disposiciones finales.

II. MARCO COMPETENCIAL Y RANGO NORMATIVO

La Comunidad de Madrid, en cumplimiento de la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, y de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 26.1.4 y 27.7 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia plena sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, por lo que el presente proyecto de Ley se formula dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la adecuación del rango normativo, la regulación propuesta debe ser aprobada mediante una norma del mismo rango jurídico que aquellas que se modifican, de ahí que deba aprobarse un anteproyecto de Ley, al amparo de la competencia atribuida al Consejo de Gobierno en el artículo 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.

III. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

En cuanto a su tramitación se ha seguido el procedimiento urgente, previsto en el artículo 11 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.

La tramitación del procedimiento ha sido declarada urgente por Orden de 28 de noviembre de 2025, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

Esta disposición se ha elaborado respetando las siguientes disposiciones normativas:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.
- Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid.
- 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.

1º.- Con arreglo a las normas antes citadas, se indican a continuación los siguientes aspectos más relevantes de la tramitación:

a) Consulta Pública

Tal y como se justifica en la Memoria de análisis de Impacto Normativo se ha prescindido de este trámite, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 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.

b) Informes

Con fecha 2 de diciembre de 2025, se realizó una primera petición de informes contenidos en la MAIN. Tras la incorporación de modificaciones a la propuesta original, se realizó una segunda petición de informes preceptivos y facultativos sobre la nueva propuesta normativa.

Así, se han solicitado y emitido los siguientes informes:

➤ Informes de impactos sociales:

- Impacto por razón de género de la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, emitido de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. El informe emitido con fecha 23 de diciembre de 2025 aprecia un impacto neutro por razón de género.

- Impacto en la familia, infancia y adolescencia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, emitido de conformidad con el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. Con fecha 26 de diciembre de 2025 emite informe en el que se determina que el proyecto no genera ningún impacto en materia de familia, infancia y adolescencia.

➤ Otros informes preceptivos:

- Informe de coordinación y calidad normativa de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, de conformidad con lo previsto en el artículo 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo y artículos 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, y 25.3.a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, que ha sido emitido con fecha 12 de enero de 2026 en el que se recogen diversas observaciones, que han sido admitidas prácticamente en su totalidad exceptuando ajustes literales, simplificación de cuadros y propuesta conjunta con Medio Ambiente.
- Informes de las Secretarías Generales Técnicas, solicitados de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo:
 - ✓ Se han emitido informes sin observaciones, por las siguientes Secretarías Generales Técnicas: Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades, Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, Secretaría General Técnica de Sanidad, la Secretaría General Técnica de Digitalización y la Secretaría General Técnica de Presidencia, Justicia y Administración Local.
 - ✓ La Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, traslada las observaciones realizadas por la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación, y la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia.
 - ✓ La Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior remite las observaciones realizadas por el propio órgano y de la Dirección General de Urbanismo y de la

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

- ✓ La Secretaría General Técnica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo remitió una serie de consideraciones y corrección de erratas.
- Informe favorable del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, según lo establecido en el artículo 28.2.b) de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid y en uso de la competencia asignada por el artículo 14.1.a) del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid. El informe fue emitido el 9 de enero de 2026.
- Informe favorable de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, de fecha de 30 de diciembre de 2025. Se ha solicitado este informe, de conformidad con el artículo 5.1.k) 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, con el artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.
- La Dirección General de Economía e Industria de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, según lo dispuesto 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, emite informe, de fecha 7 de enero de 2026, en el que aprecia un impacto económico positivo.
- Informes facultativos solicitados:
 - Informe de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
 - Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.
 - Informe de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

El contenido de las consideraciones y/o observaciones deducidas en los citados informes preceptivos y facultativos se recoge en la Memoria de

Análisis de Impacto Normativo, así como su análisis y valoración y la estimación y/o desestimación motivada de las mismas.

c) Audiencia e Información Pública.

Con fecha 23 de diciembre de 2025 se informó del presente proyecto de Ley al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento de la Instrucción 1/2024 de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se establecen criterios de coordinación para la elevación a Consejo de Gobierno de un informe previo a los trámites de audiencia e información pública en los proyectos de decreto y anteproyectos de ley no sometidos a consulta pública previa.

El proyecto ha sido sometido al trámite de Audiencia e información Pública por un período de 7 días hábiles, del 21 al 29 de enero de 2026 (ambos inclusive).

Asimismo, durante la celebración de este trámite se dio audiencia y traslado, tanto del texto normativo, como de la MAIN, al Consejo para el Diálogo Social y a la Federación Madrileña de Municipios.

En la Memoria de Análisis de Impacto Normativo se recoge la valoración de las alegaciones recibidas que a continuación se relacionan, su estimación y/o desestimación y los motivos que lo justifican:

Ayuntamiento de Alcorcón, CCOO Madrid, Comisión Gestora del Sector PAU-2 Paracuellos del Jarama, Crea Madrid Nuevo Norte, S.A, Juntas de Compensación de Ahijones, Berrocales, Cañaveral, Cerros y Valdecarros, COAM, Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (ASVAL), CEIM-CEOE, (con alegaciones de ASPRIMA), PRYCONSA, Academia Española de Arquitectura, Ayuntamiento de Madrid (Grupo Municipal Socialista), Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (Colegio de APIs), Fundación Trashumancia y Naturaleza, alegaciones conjuntas de asociaciones ecologistas y particulares, FMM y Consejo de Dialogo Social.

d) Informe del Consejo de Medio Ambiente.

Posteriormente, con fecha 6 de marzo de 2026, la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicita la remisión de la disposición normativa en tramitación al Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid para que la informar el anteproyecto de Ley.

El Pleno del Consejo de Medio Ambiente, en sesión celebrada el 11 de marzo de 2026, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2c) del Decreto 103/1996, de 4 de julio, por el que se crea el Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de

Madrid, informó favorablemente el anteproyecto de Ley de Medidas Urgentes para el Incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública, según consta en el certificado de fecha 12 de marzo de 2026, de Secretario del Pleno del Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

- e) En virtud de lo dispuesto en el artículo 4.1 a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, el presente proyecto debe someterse a informe del Servicio Jurídico.
- f) De conformidad, con el artículo 21.d) de la Ley 1/83 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.

2º.- En cuanto a la documentación que preceptivamente debe acompañar al proyecto de Ley, consta la correspondiente Memoria del Análisis de Impacto Normativo, elaborada por el órgano promotor, de conformidad con lo establecido en el 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.

La memoria recoge la oportunidad de la norma, identificando su objeto y la finalidad que persigue; incorpora la explicación de su adecuación a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; analiza su coherencia con la normativa nacional y de la Unión Europea y su adecuación al orden de distribución de competencias; expone el contenido principal del proyecto normativo; examina su impacto económico o presupuestario, así como otros impactos sociales por razón de género o en materia de familia, infancia y adolescencia y lleva a cabo, finalmente, una descripción de la tramitación, análisis y contestación de las alegaciones formuladas.

IV. CONCLUSIÓN

La norma propuesta se adecúa en cuanto a su rango, naturaleza y contenido a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estatal y autonómico vigente. Igualmente, en su tramitación se han cumplido los trámites preceptivos establecidos por el ya citado artículo 4.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por lo que, a fin de



Comunidad
de Madrid

continuar con su tramitación, procede la remisión de lo actuado a los Servicios Jurídicos al objeto de que se emita el informe correspondiente.

En Madrid, a fecha de firma

EL JEFE DE ÁREA

LA SUBDIRECTORA GENERAL

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA