

INFORME DE IMPACTO ECONÓMICO Y REGULATORIO SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA EL INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

El Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública (en adelante, APL) tiene por objeto la modificación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, y de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La norma persigue ampliar el ámbito de aplicación de las medidas de flexibilización de usos ya vigentes, extendiendo la posibilidad de implantar el uso residencial asequible a suelos destinados a terciario hospedaje y dotacional, así como generalizar la reducción de la dotación mínima de aparcamiento a una plaza por vivienda para toda la vivienda protegida. Con ello, se pretende facilitar la puesta en el mercado de más vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria de falta de oferta mediante mecanismos ágiles y sencillos que doten de eficacia a la medida, reduciendo simultáneamente los costes de construcción.

En lo que a esta Dirección General compete, se emite el presente informe debido a la previsión de impactos económicos sustanciales, tal y como señala el órgano proponente, así como de modificaciones normativas que tienen un impacto regulatorio y pudieran afectar a la competencia y unidad de mercado.

RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe analiza el impacto económico y regulatorio del Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, por el que se modifican la Ley 3/2024, de 28 de junio, y la Ley 9/2001, de 17 de julio, con el objetivo de movilizar suelo terciario para uso residencial y racionalizar los estándares de edificación.

Las principales **conclusiones** del informe son las siguientes:

- El APL tendrá un impacto económico positivo al movilizar activos inmobiliarios infrautilizados (suelos de oficinas, hospedaje y dotacionales privados) hacia el mercado de vivienda protegida.
- Se espera una reducción de cargas administrativas.
- El APL introduce una racionalización de costes estructural: la reducción de la dotación de aparcamiento a una plaza por vivienda y el incremento de la densidad en parcelas residenciales diluyen la repercusión del coste del suelo y de construcción, mejorando la viabilidad de la vivienda protegida.
- La cláusula de exención voluntaria de los ayuntamientos introduce un riesgo para la unidad de mercado, que debe tenerse en cuenta.
- La evaluación de la *suficiencia de equipamientos* sin criterios objetivos introduce un margen de discrecionalidad administrativa que podría constituir una barrera de entrada.
- Se valora positivamente la previsión de una evaluación ex post de la norma.

1. OBJETO

Con objeto de remitir las observaciones en relación con el impacto económico y regulatorio y la incidencia en la unidad de mercado y la defensa de la competencia, esta Dirección General de Economía e Industria recibe, el día 2 de diciembre de 2025, el texto del APL arriba referenciado, así como su memoria de análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN). Con fecha 4 de diciembre de 2025 se recibe información adicional en la que se ha basado el órgano gestor para el desarrollo de la normativa analizada y el test pyme correspondiente. La causa es la de cumplir con lo dispuesto en el artículo 19.3. b) del Decreto 234/2021, de 10 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

De este modo, en este informe se analiza el impacto económico y regulatorio derivado del APL, especialmente desde la perspectiva de la competencia, la unidad de mercado y la racionalidad económica de las medidas propuestas.

2. ANTECEDENTES

La Comunidad de Madrid, en ejercicio de su competencia legislativa plena en materia de vivienda (artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía), ha venido desarrollando un paquete de reformas legislativas orientadas a flexibilizar la oferta inmobiliaria frente a la rigidez estructural del mercado.

En este contexto, la aprobación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, supuso un primer hito, al permitir la implantación del uso residencial asequible en suelos destinados a oficinas mediante un régimen excepcional y temporal de cambio de uso. Dicha norma fue objeto de informe por esta Dirección General en abril de 2024, valorándose positivamente su impacto en la reducción de cargas y plazos. Cabe señalar que el presente APL incorpora recomendaciones realizadas en dicho informe previo, profundizando en la eliminación de cargas administrativas innecesarias.

Según se expone en la MAIN del APL que ahora se examina, si bien la Ley 3/2024, de 28 de junio, está generando nueva oferta (ha habilitado suelo para miles de nuevas viviendas en municipios como Madrid, San Sebastián de los Reyes o Tres Cantos¹), el continuo incremento poblacional y la creación de hogares superan el ritmo de generación de nuevas de viviendas, y el margen de actuación sigue siendo muy amplio.

El APL analizado tiene por objeto ampliar y perfeccionar el marco de flexibilización vigente, extendiendo la posibilidad de cambio de uso a parcelas calificadas como terciario hospedaje y dotacional privado, permitiendo incrementos de edificabilidad en parcelas vacantes y, como novedad relevante, modificando la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para racionalizar los estándares de aparcamiento reduciendo la exigencia a una plaza por vivienda en toda la promoción protegida.

¹ [Informe sobre la Ley 3-2024 \(ASPRIMA\)](#)

3. DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

El mercado inmobiliario de la Comunidad de Madrid se caracteriza por un desequilibrio estructural entre una demanda creciente, impulsada por el aumento demográfico y la situación económica, y una oferta limitada por la escasez de suelo finalista y los plazos de tramitación urbanística.

La Comunidad de Madrid ha superado los siete millones de habitantes en 2024², con una tendencia a mantener un crecimiento demográfico sostenido. Esta tendencia, unida a la reducción del tamaño medio de hogar³, genera una necesidad de creación de vivienda que el mercado actual no logra satisfacer. Según el Banco de España, existe un diferencial acumulado significativo a nivel nacional entre la creación neta de hogares y la producción de vivienda nueva⁴, siendo este déficit especialmente intenso en el caso de la Comunidad de Madrid.

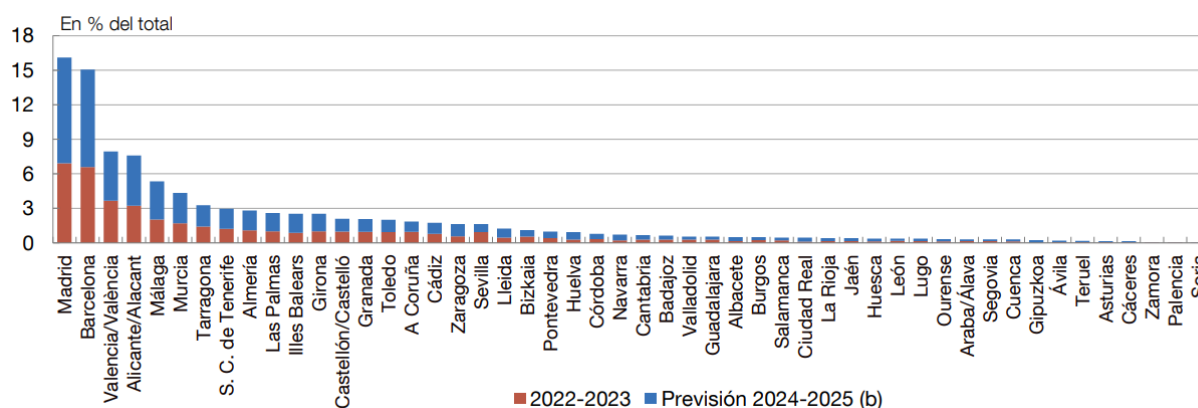


Figura 1: Participación en el déficit acumulado de vivienda nueva
(Fuente y elaboración: Banco de España)

Según estudios del sector, el ritmo de creación de hogares duplica al de producción de vivienda, generando un déficit acumulado que tensiona el mercado⁵. Además, mientras la demanda sigue creciendo, la oferta de alquiler disponible en la capital ha caído un 21 % en el último año⁶.

² Población total | Banco de datos (IECM)

³ Proyección de hogares. Años 2024-2039. (INE)

⁴ El mercado de la vivienda en España (Banco de España)

⁵ Informe de acceso a la vivienda en España (Culmia Research)

⁶ Estado y tendencias del BTR en España 2024 (Atlas)

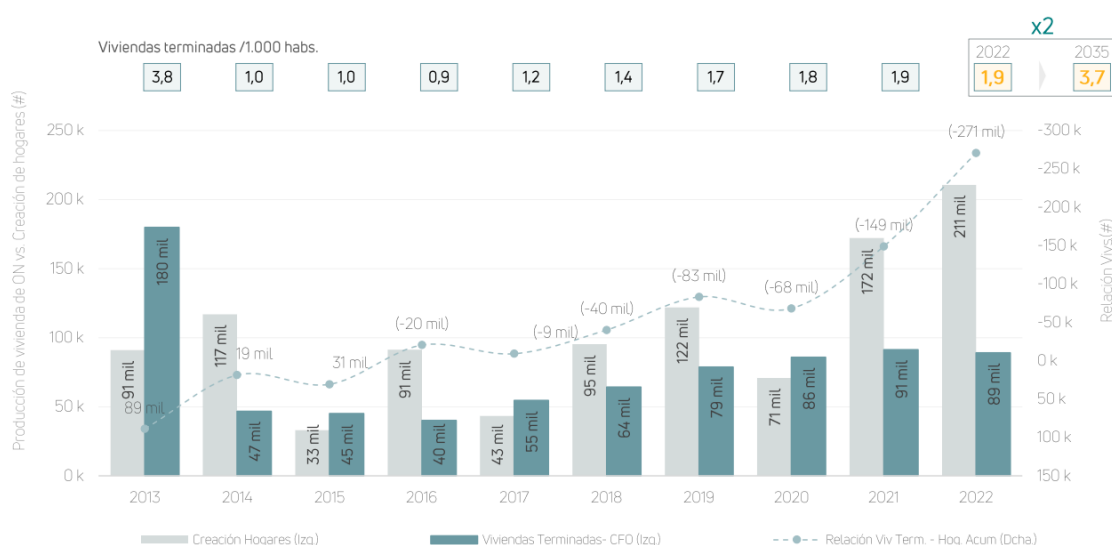


Figura 2: Producción de vivienda nueva vs. Creación de hogares
(Fuente: MITMA e INE; Elaboración: Culmia Research)

Esta escasez de vivienda disponible ha llevado los precios a máximos históricos, con aumentos sostenidos: según estimaciones del sector, el precio medio de alquiler en Madrid ha superado la barrera de los 20 €/m² en la capital, cifra que supera estimaciones previas y eleva sustancialmente la tasa de esfuerzo de los hogares madrileños, situándola muy por encima de los umbrales de sostenibilidad financiera recomendados.

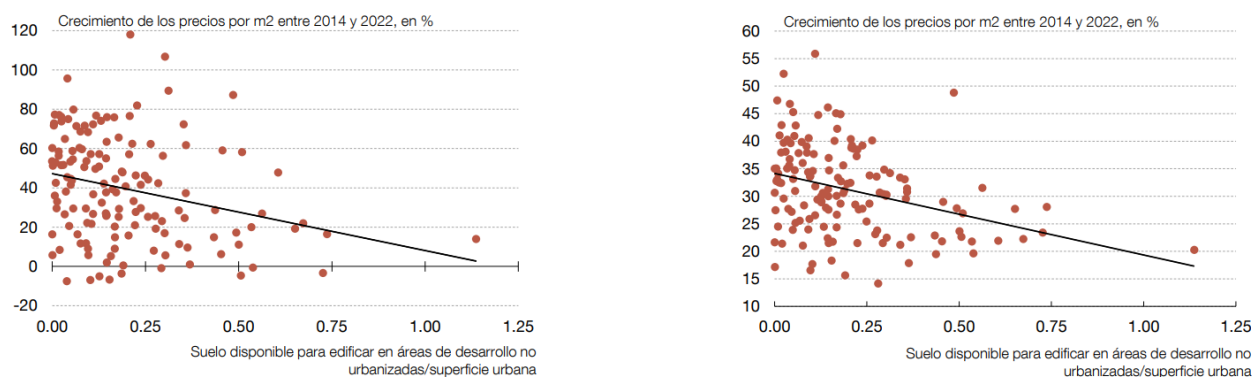


Figura 3: Precios de la vivienda (izq.) y del alquiler (dcha.) y suelo disponible
(Fuente: MVAU y Banco de España; Elaboración: Banco de España)

En lo que respecta a vivienda pública, la Comunidad de Madrid lideró en 2024 la producción de vivienda protegida en España, registrando 6 689 calificaciones definitivas de vivienda protegida⁷, lo que supone el mayor volumen a nivel nacional, si bien el volumen sigue siendo insuficiente para corregir las disfunciones.

Frente a la escasez de suelo residencial finalista, el mercado terciario (oficinas y hospedaje) presenta signos de obsolescencia en determinadas ubicaciones que constituyen una oportunidad para la generación de oferta asequible mediante el cambio de uso. Informes de

⁷ [Anuario 2025 \(ASPRIMA\)](#)

mercado recientes⁸ sitúan la tasa de disponibilidad de oficinas en Madrid en el 9,5 %, lo que supone un gran *stock* de superficie de oficinas, en ciertos casos idóneo para su transformación residencial, lo que podría suponer un potencial de introducción de miles de viviendas (unas 20000 según previsiones de la propia Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras) a corto plazo sin consumir nuevo suelo.

El sector de la construcción y actividades inmobiliarias en Madrid es fundamental para la economía regional. En términos de empleo, el sector emplea a unas 238 000 personas en la región⁹.

A 1 de enero de 2024, la Comunidad de Madrid contaba con unas de 53 000 empresas activas en el sector de la construcción y actividades inmobiliarias¹⁰. De estas, más de la mitad son pymes (de menos de 250 empleados) y una gran mayoría son microempresas, tipología muy sensible a los costes administrativos y financieros derivados de la tramitación urbanística.

4. ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO

El APL objeto del presente informe se configura, esencialmente, como una medida de oferta dirigida específicamente al segmento de la vivienda con protección pública (en adelante, VPP), cuyo objetivo es movilizar activos inmobiliarios actualmente infrautilizados en suelos terciarios (oficinas y hospedaje) y dotacionales privados para su incorporación al parque residencial asequible.

Desde el punto de vista del mercado, el APL impulsa una actualización estructural en el modelo urbanístico, flexibilizando la rigidez de los usos para adaptarse a la demanda real. La disposición opta por un mecanismo de flexibilización del uso del suelo y liberalización de restricciones, frente a alternativas de intervención de precios o coerción fiscal que pueden generar distorsiones a largo plazo, tal como advierten organismos como la OCDE¹¹ o el Banco de España¹².

4.1 IMPACTO EN LOS PRECIOS DE PRODUCTOS Y SERVICIOS

El APL incide sobre el mercado de vivienda protegida, con precios máximos de venta y renta tasados legalmente. Teniendo en cuenta la perspectiva de la OCDE¹³ sobre la asequibilidad de la vivienda, el incremento de la elasticidad de la oferta a través de la movilización de suelo ya consolidado ejerce una presión competitiva sobre el mercado libre de alquiler. Al introducir en el mercado nuevas unidades de VPP procedentes de la transformación de terciario y hospedaje a precios inferiores a los de mercado, se genera un efecto sustitución que reduce la tensión en el mercado libre. La OCDE ha señalado reiteradamente que las restricciones de uso del suelo son uno de los principales factores del encarecimiento de la vivienda¹⁴. Al relajar estas restricciones, el APL permite que la oferta se ajuste más rápidamente a la demanda.

⁸ [The Office Property Telescope \(Ernst&Young\)](#)

⁹ [Encuesta de Población Activa. Series \(IECM\)](#)

¹⁰ [DIRCE \(INE\)](#)

¹¹ [Informe Brick by Brick \(OCDE\)](#)

¹² [El mercado de la vivienda en España \(Banco de España\)](#)

¹³ [Economic Surveys: Netherlands \(OCDE\)](#)

¹⁴ [Informe Brick by Brick \(OCDE\)](#)

4.2 IMPACTO EN LA PRODUCTIVIDAD Y COSTES EMPRESARIALES

El régimen de licencia regulado en el APL, que permite el cambio de uso sin tramitación de planeamiento, supone una reducción evidente de los costes indirectos y financieros soportados por las empresas. En línea con la doctrina de la CNMC, que identifica la demora urbanística como una carga administrativa injustificada que lastra la competitividad¹⁵, la eliminación de estos tiempos mejora la productividad del capital invertido.

No obstante, la aplicación efectiva del nuevo marco regulatorio exigirá a los propietarios y promotores inversiones adicionales para la adecuación de los inmuebles, con un impacto desigual en función de la tipología del activo y su ubicación. En este contexto, la transformación de edificios de uso terciario implica costes de obra civil y adaptación técnica que pueden condicionar el margen de viabilidad de los proyectos. La repercusión de estos costes de transformación, aunque inferiores a la obra nueva tradicional, requiere de una estructura financiera sólida, lo que puede suponer una barrera para pequeños propietarios frente a grandes tenedores de activos.

Adicionalmente, la medida introducida en el APL que permite incrementar la densidad de parcelas destinadas a vivienda protegida tiene un impacto económico directo en los costes, puesto que, al aumentar el número de viviendas para la misma superficie, se diluye la repercusión del coste del suelo por vivienda, lo que facilita la viabilidad de la promoción a precios tasados sin comprometer el margen empresarial.

Por último, la reducción de la dotación obligatoria de aparcamiento a una plaza por vivienda para el caso regulado, tiene también un efecto directo en los costes. En el caso de aparcamientos subterráneos, su construcción es intensiva en capital, debido a costes de excavación, contención de tierras y estructuras. Obligar a construir más de una plaza por vivienda encarece el producto final y reducir este estándar puede liberar recursos financieros que destinar a la calidad de la edificación o a reducir el precio final, mejorando la viabilidad de la promoción de vivienda asequible.

4.3 IMPACTO EN EL EMPLEO

El APL generará una demanda directa de empleo en el sector de la construcción y la rehabilitación en la Comunidad de Madrid. La necesidad de mano de obra para acometer las obras de transformación de edificios de oficinas y establecimientos de hospedaje tendrá un efecto positivo en el empleo del sector, movilizándolo tanto perfiles de baja cualificación como técnicos especializados.

La generación de empleo dependerá, en todo caso, de la velocidad de respuesta del sector privado ante el incentivo regulatorio.

4.4 IMPACTO EN LOS CONSUMIDORES Y EL BIENESTAR SOCIAL

Las medidas desarrolladas en el APL están orientadas a facilitar el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, mejorando el acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades. En particular, la puesta en el mercado de nuevas unidades de VPP en zonas urbanas consolidadas, donde se ubican los suelos terciarios y

¹⁵ [Estudio competencia mercado del suelo \(CNMC\)](#)

dotacionales, permite a los ciudadanos residir en entornos con servicios ya existentes. Puede deducirse por ello un impacto positivo sobre el bienestar social general.

En el aspecto social, se contribuirá a facilitar el acceso a la vivienda para familias con ingresos medios y bajos, promoviendo un modelo de ciudad más inclusivo y equilibrado, con un impacto positivo en la sociedad.

Desde la perspectiva económica, el acceso a viviendas con rentas limitadas legalmente supone un incremento inmediato de la renta disponible de los hogares beneficiarios. Al reducirse la tasa de esfuerzo financiero necesaria para cubrir la necesidad de alojamiento, se liberan recursos que las familias pueden destinar al consumo de otros bienes y servicios, dinamizando la economía regional.

Adicionalmente, el aumento de la oferta en el segmento protegido genera externalidades positivas para el conjunto de los consumidores, no solo para los beneficiarios directos. Al desviar parte de la demanda hacia estas nuevas VPP procedentes del cambio de uso, se reduce la presión de la demanda sobre el mercado de alquiler libre, contribuyendo a la contención general de los precios y mejorando la accesibilidad global al mercado de la vivienda.

4.5 IMPACTO EN LAS PYMES

Como se ha indicado, el sector de la promoción y construcción en la Comunidad de Madrid tiene una fuerte presencia de pymes. Este perfil empresarial se beneficia especialmente de la simplificación administrativa y la reducción de tiempos de tramitación, ya que las pymes tienen menor capacidad financiera para soportar los costes derivados de largas tramitaciones urbanísticas.

Además, como también se ha introducido, la aplicación del APL abre una ventana de oportunidad para que pymes promotoras y de rehabilitación accedan al mercado de la vivienda asequible a través de operaciones de menor escala (cambios de uso en edificios pequeños o locales), que no requieren las grandes inversiones de desarrollo de suelo bruto.

5. ANÁLISIS DEL IMPACTO REGULATORIO

5.1 MARCO JURÍDICO

El contenido del APL analizado se inscribe dentro de las competencias autonómicas exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y debe armonizarse con los principios de buena regulación.

El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece:

«1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de

motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.»

Por otra parte, 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 en la Comunidad de Madrid, señala al enumerar los principios de buena regulación:

«1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, la Comunidad de Madrid actuará de acuerdo con la legislación básica estatal conforme a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

2. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

3. En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

4. A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

5. Cuando en materia de procedimiento administrativo la iniciativa normativa establezca trámites adicionales o distintos a los contemplados en el presente Decreto, estos deberán ser justificados atendiendo a la singularidad de la materia o a los fines perseguidos por la propuesta.

6. En aplicación del principio de transparencia, la Comunidad de Madrid posibilitará el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración.

7. En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar en su aplicación la gestión de los recursos públicos.

8. Cuando la iniciativa normativa afecte a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, se deberán cuantificar y valorar sus repercusiones y efectos y supeditarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.»

5.2 CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

El APL se somete, según lo indicado en la MAIN, a una evaluación en términos de adecuación a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

- **Necesidad y eficacia:** La norma responde a una razón imperiosa de interés general: la urgente necesidad de incrementar la oferta de vivienda asequible ante el desajuste estructural entre oferta y demanda. El instrumento elegido se considera el más eficaz para lograr este fin, dado que permite la flexibilización del uso del suelo y la racionalización de plazos.
- **Proporcionalidad:** El principio de proporcionalidad exige que la iniciativa contenga la regulación imprescindible para atender la necesidad. Según se justifica en la MAIN, no existen otras alternativas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los ciudadanos, tratándose de una medida de flexibilización para alcanzar el objetivo habitacional.
- **Seguridad jurídica:** El APL contribuye a clarificar el régimen urbanístico aplicable a la transformación de usos, integrando en una norma con rango de ley las condiciones técnicas para la implantación de VPP en suelos de oficinas, hospedaje y dotacionales.
- **Transparencia:** Según la documentación aportada, el procedimiento ha respetado los trámites de audiencia e información pública, así como la consulta a la Federación de Municipios de Madrid, garantizando el acceso a la normativa y la participación de los agentes afectados y se ha acompañado de una MAIN extendida.
- **Eficiencia:** La norma reduce las cargas administrativas, en particular al sustituir el trámite de aprobación de Planes Especiales o modificaciones puntuales por la licencia urbanística directa, lo que elimina duplicidades y reduce los plazos de maduración de los proyectos.

Cabe valorar positivamente que la MAIN prevea expresamente una evaluación *ex post* de la norma una vez transcurridos dos y cinco años desde su entrada en vigor. Esta previsión es coherente con los estándares de mejora regulatoria y proporciona una vía adecuada para revisar los efectos reales del APL, corregir posibles disfunciones y adaptar su aplicación futura a la experiencia acumulada.

6. OBSERVACIONES EN MATERIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y UNIDAD DE MERCADO

El APL introduce medidas de flexibilización del suelo que, en términos generales, favorecen la competencia. Sin embargo, desde la perspectiva de la competencia y la unidad de mercado, ciertos mecanismos introducidos requieren de un análisis detallado:

- **Cláusula de exención voluntaria de los ayuntamientos:**

El APL otorga a los ayuntamientos la potestad de decidir, mediante acuerdo de Pleno en el plazo de cuatro meses, la no aplicación en su término municipal del régimen especial de cambio de uso para suelos terciarios y dotacionales.

Si bien esta medida respeta la autonomía local, desde la perspectiva de la unidad de mercado genera un riesgo de fragmentación regulatoria, pudiendo dar lugar a que operadores económicos con activos idénticos (por ejemplo, edificios de oficinas u hoteles obsoletos) reciban un trato administrativo radicalmente opuesto dependiendo de si el inmueble se ubica en un municipio u otro dentro de la misma Comunidad de Madrid. Esta asimetría regulatoria rompe la unidad de mercado regional y puede alterar las condiciones de competencia, pudiendo desincentivar la inversión en determinados municipios y distorsionar la asignación eficiente de recursos que persigue la norma.

Además, ante la inexistencia de unos supuestos tasados para la no aplicación del régimen especial, esta cláusula de exención voluntaria podría llegar a utilizarse como una herramienta para limitar la entrada de nuevos residentes o vivienda protegida en determinados municipios, alterando la libre circulación y establecimiento de operadores económicos y ciudadanos.

- **Discrecionalidad en la evaluación de la «suficiencia de equipamientos»**

Para la transformación de suelos dotacionales privados, el APL propone la adición de un nuevo artículo tercero a la Ley 3/2024, de 28 de junio que exige un informe favorable respecto al cumplimiento de los objetivos de «suficiencia de los equipamientos disponibles (ejecutados o pendientes)».

El APL no establece parámetros objetivos, métricas cuantificables o estándares técnicos para determinar cuándo se considera suficiente la dotación existente. Esta falta de concreción podría derivar en un margen excesivo de discrecionalidad, afectando a la seguridad jurídica de los operadores y limitando la competencia efectiva en la provisión de vivienda asequible.

- **Reducción de cargas económicas para los operadores**

La modificación del estándar de aparcamiento y el incremento de densidad eliminan barreras de la competencia. Al reducir los costes de construcción asociados a garajes y permitir una mayor densidad de viviendas, se reduce la escala mínima eficiente para operar, lo que permite que pymes y promotores locales puedan competir en el desarrollo de proyectos de vivienda asequible.

7. CONCLUSIONES

El APL analizado profundiza en la flexibilización del mercado de suelo para afrontar el déficit de vivienda protegida.

Las principales conclusiones que se extraen tras el análisis del APL son las siguientes:

PRIMERA. El APL tendrá un **impacto económico positivo** al movilizar activos inmobiliarios infrautilizados (oficinas, hoteles y dotacionales privados) hacia el mercado de vivienda protegida, mejorando la elasticidad de la oferta, lo que contribuirá a la contención de precios en el alquiler.

SEGUNDA. La norma supone una **reducción de cargas administrativas** al sustituir la tramitación de ciertos planes urbanísticos por la licencia directa, y al racionalizar los estándares de aparcamiento, lo que mejora la productividad y reduce los costes financieros de los proyectos.

TERCERA. La reducción de la exigencia de aparcamientos a una plaza por vivienda y el incremento de la densidad en parcelas destinadas a vivienda protegida actúan como **medidas estructurales de reducción de costes**, mejorando la viabilidad financiera de las promociones de vivienda asequible.

CUARTA. La facultad otorgada a los ayuntamientos para decidir la inaplicación de la norma (**cláusula de exclusión voluntaria**) representa un riesgo para la unidad de mercado en la región, pudiendo generar desigualdades injustificadas entre operadores y ciudadanos en función del municipio, fragmentando el espacio económico regional. Se recomienda definir los supuestos para la posible exclusión y monitorizar el ejercicio de la capacidad de veto municipal para evitar distorsiones graves en la competencia.

QUINTA. La exigencia de **informes sobre «suficiencia de equipamientos»** en suelos dotacionales, sin definir criterios técnicos objetivos, introduce una discrecionalidad administrativa que puede operar como barrera de entrada encubierta a la competencia. Se recomienda establecer indicadores objetivos para la evaluación de la suficiencia dotacional.

SEXTA. La previsión en la MAIN de una **evaluación ex post** de la norma, es coherente con los principios de mejora regulatoria y permitirá valorar la eficacia y proporcionalidad real de las medidas adoptadas, con base en la experiencia práctica de su aplicación, por lo que se valora positivamente.

En Madrid a fecha de firma

EL DIRECTOR GENERAL
DE ECONOMÍA E INDUSTRIA