

OBSERVACIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN, CALIDAD E INNOVACIÓN, DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES, AL BORRADOR DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA EL INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Se ha recibido en esta Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación, solicitud de observaciones al BORRADOR DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA EL INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

Examinado el contenido del mencionado borrador, desde esta Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación **se formulan las siguientes observaciones** al mismo, para introducir la posibilidad de permitir el uso alternativo de viviendas en alquiler destinadas a personas mayores dependientes en aquellas parcelas de redes generales o locales de dotacional público y privado; para ello, habría que modificar:

- a) El apartado II de la Exposición de Motivos, cuya redacción quedaría tal y como se propone a continuación:

II

«La ley se compone de una exposición de motivos, dos artículos, una disposición derogatoria y una disposición final. 3

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, así como viviendas en alquiler destinadas a personas mayores que garanticen su accesibilidad, seguridad y promoción de la autonomía, concebidas como hogar de personas dependientes, que deberán estar sujetas a la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección, 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 y viviendas para personas mayores dependientes 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 incluidas las viviendas en régimen de alquiler para personas dependientes.

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

- b) El artículo segundo, cuya redacción quedaría tal y como se propone a continuación:

«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, incluida la vivienda en alquiler destinada a personas mayores dependientes, que garantice su accesibilidad, seguridad y autonomía.

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 su inicio. 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, 6 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 su ejecución 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».

c) Respecto al nuevo artículo tercero, se propone la siguiente redacción:

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 y a viviendas para personas mayores dependientes 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 otros usos lucrativos asociados o complementarios.

El uso alternativo de vivienda protegida de precio básico y vivienda para personas mayores dependientes en arrendamiento que se implante en los términos previstos en este artículo en ningún caso podrá superar el 5% 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 su inicio. 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 su ejecución 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».

- d) Asimismo, se propone la modificación del artículo 36.6 de la Ley del Suelo vigente, tal y como sigue:

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 se aplicarán 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, que será de una plaza de aparcamiento por vivienda.

4.ª En centros residenciales para personas dependientes, que será de una plaza por cada 2 plazas de atención residencial.

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.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, y atendiendo a razones de interés social general, podrá exceptuarse total o parcialmente la obligación de reserva de plazas de aparcamiento establecida en este artículo, cuando así se justifique mediante informe técnico favorable emitido por los servicios municipales competentes. A tal efecto, el promotor —público o privado— deberá aportar un informe justificativo que motive la improcedencia o inviabilidad de la dotación ordinaria, en atención a las características del uso, del entorno urbano o de las condiciones de accesibilidad y transporte público existentes. Podrá autorizarse dicha exención únicamente cuando el destino de la edificación sea dotacional público o privado de carácter sanitario, educativo, asistencial, o residencial de servicios sociales, o en aquellos otros supuestos de análoga función social que se determinen reglamentariamente. La resolución municipal que acuerde la exención deberá quedar debidamente motivada e incorporarse al expediente urbanístico correspondiente.

En Madrid, a fecha de firma

EL DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN, CALIDAD E INNOVACIÓN