

Ref. Informe 69/2025

Artículo 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

INFORME 69/2025 DE COORDINACIÓN Y CALIDAD NORMATIVA, SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA EL INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

La Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras ha remitido el Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, que, junto con su correspondiente memoria del análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN), somete, con fecha de 2 de diciembre de 2025, a informe de coordinación y calidad normativa.

Este informe se emite conforme a lo previsto en el artículo 34 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 (en adelante, Ley 11/2022, de 21 de diciembre), y en los artículos 4.2.c) y 8.4 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 (en adelante, Decreto 52/2021, de 24 de marzo).

La competencia para la emisión del informe se atribuye en el artículo 25.3.a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local (en adelante, Decreto 229/2023, de 6 de septiembre), a su Secretaría General Técnica, con la finalidad de garantizar la coordinación y la calidad de la actividad normativa del Gobierno.

En materia de procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general, el mencionado Decreto 52/2021, de 24 de marzo, desarrolla las disposiciones específicas contenidas, particularmente, en la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 1/1983, de

13 de diciembre), y en la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 10/2019, de 10 de abril).

Asimismo, los proyectos normativos deben ajustarse a lo establecido al respecto en la Guía para la elaboración y tramitación de disposiciones de carácter general en la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo anterior, y analizado el contenido del anteproyecto de ley referido y su correspondiente MAIN, en cumplimiento de lo dispuesto en las citadas disposiciones legales y reglamentarias, se emite el siguiente informe de coordinación y calidad normativa:

1. OBJETO

De acuerdo con el texto del anteproyecto de ley y de su MAIN, su objeto es, por un lado, modificar la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, con el fin de implantar el uso alternativo 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. 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.

2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

2.1 Estructura

El anteproyecto de ley que se recibe para informe consta de una exposición de motivos, dos artículos, una disposición derogatoria única y una disposición final única.

2.2 Contenido

El contenido del anteproyecto se detalla en el apartado II de la exposición de motivos, en los siguientes términos:

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.

[...].

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

3. ANÁLISIS DEL ANTEPROYECTO

3.1. Rango de la propuesta normativa, congruencia de la iniciativa con el resto del ordenamiento jurídico nacional y de la Unión Europea y con otras que se estén elaborando en la Comunidad de Madrid.

La Constitución española reconoce, en su artículo 47, que «[t]odos 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». Por otro lado, en su artículo 148.1.3.^a, reconoce que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de «[o]rdenación del territorio, urbanismo y vivienda».

Asimismo, el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero (en adelante EACM), le atribuye la competencia exclusiva en materia de «[o]rdenación del territorio, urbanismo y vivienda».

En ejercicio de esta competencia, ha aprobado la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 9/2001, de 17 de julio), y la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida (en adelante, Ley 3/2024, de 28 de junio), que la presente propuesta normativa modifica.

Por su parte, la competencia del Consejo de Gobierno para la aprobación de proyectos de ley para su remisión a la Asamblea está prevista en el artículo 21.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre.

A su vez, conforme se establece en el artículo 31.b) de la citada Ley 1/1983, de 13 de diciembre, los consejeros, como miembros del Consejo de Gobierno, tienen como atribuciones «[p]roponer y presentar al Consejo de Gobierno los Anteproyectos de Ley [...], relativos a las cuestiones atribuidas a su Consejería».

De acuerdo con lo anterior, el proyecto normativo es un anteproyecto de ley para cuya aprobación es competente el Consejo de Gobierno y, puede afirmarse, sin perjuicio de las observaciones realizadas en el resto de este informe, que su rango, naturaleza y contenido, se adecúan al objeto regulado y a lo establecido en el ordenamiento jurídico estatal y autonómico.

3.2. Principios de buena regulación.

El apartado III de la exposición de motivos contiene la referencia al cumplimiento de los principios de buena regulación, conforme a lo establecido en los artículos 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

Sobre la justificación de los principios de buena regulación, cabe recordar el criterio de la Comisión Jurídica Asesora (en línea con el establecido también por la doctrina

del Consejo de Estado), que en su Dictamen de 18 de enero de 2018 explica que «la justificación de los principios debe ir más allá de la simple mención de la referida adecuación de la norma a los mismos, no debiendo ser meros enunciados retóricos ni simple reproducción de las correspondientes definiciones legales». Por lo que se sugiere adaptar a este criterio la justificación de los principios referidos.

En particular, en relación con los principios de necesidad y eficacia se sugiere revisar su contenido y adaptarlo a lo que establece el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, según el cual 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» y desarrollarlo en coherencia con lo establecido en el apartado 2.2. de la MAIN. En este sentido, parece claro que la razón de interés general que justifica la norma proyectada es la promoción de la vivienda de protección pública, siendo una norma con rango de ley el instrumento más adecuado para la consecución del objetivo que se pretende.

Respecto a la justificación del principio de seguridad jurídica se sugiere hacer referencia a que el anteproyecto es coherente con el ordenamiento jurídico estatal y autonómico.

Respecto a la justificación del principio de transparencia se sugiere, para mayor claridad y precisión, el siguiente texto alternativo:

Se cumple con el principio de transparencia, habiendo sido realizados los trámites de audiencia e información pública, y una vez aprobada la norma, se publica en el Portal de Transparencia.

Por último, se sugiere que haya una mayor coherencia entre la justificación de estos principios en la exposición de motivos del anteproyecto y en la MAIN, sin perjuicio de que esta última pueda extenderse en los argumentos que los justifican.

3.3. Calidad técnica.

En relación con la calidad técnica de la propuesta, entendida como el correcto uso del lenguaje y el cumplimiento de las Directrices de técnica normativa (en adelante, Directrices), aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005,

de aplicación supletoria a la Comunidad de Madrid, se formulan las siguientes observaciones:

3.3.1 Observaciones al conjunto del anteproyecto de ley.

(i) En primer lugar, procede destacar que el anteproyecto de ley se plantea, según su título y exposición de motivos, como una nueva ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, sin embargo, la estructura de la parte dispositiva se plantea como modificación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, por lo que se sugiere guardar la necesaria concordancia entre la parte expositiva y dispositiva a fin de garantizar la calidad de la norma proyectada.

Esta cuestión, nos conduce, en segundo lugar, a valorar sí la propuesta normativa debe configurarse como un nuevo texto normativo que deroga la Ley 3/2024, de 28 de junio, o sí, por el contrario, conviene tratarse como una modificación parcial de esta última.

Conforme a lo dispuesto en las Directrices la opción más razonable sería la primera, es decir, configurarla como un nuevo texto normativo, ya que las modificaciones que se introducen afectan a la mayor parte de los preceptos de la Ley 3/2024, de 28 de junio, y, además, amplía su contenido en dos artículos y una disposición modificativa de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Es decir, considerando que las modificaciones afectan a la mayor parte de los preceptos actuales y se introducen otros nuevos, procede la elaboración de un nuevo texto normativo.

Además, este nuevo texto no incluiría el actual artículo primero de la Ley 3/2024, de 28 de junio, ya que su contenido se ha incorporado a la Ley 9/2001, de 17 de julio, a través de la reforma operada por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (en adelante, Ley 7/2024, de 26 de diciembre), por lo tanto, se trata de contenidos propios de la regulación del suelo desvinculada de la reforma introducida por la Ley 3/2024, de 28 de junio.

En el caso de que se optase por esta alternativa, se sugiere la reorganización de los contenidos de los artículos segundo y tercero, ya que coinciden, al menos en cuatro

apartados, referentes a la tramitación de las correspondientes solicitudes de licencias. Por esto, a fin de evitar la repetición innecesaria de estos apartados, se sugiere dedicar el artículo segundo a los diferentes supuestos en los que se permite el cambio de uso -terciario oficina y hospedaje y dotacional privado- y en el artículo siguiente se regularían los aspectos comunes a la tramitación de las solicitudes de licencias para operar esos cambios de uso. Por su parte, el artículo tercero se podría dedicar a la regulación del incremento de la edificabilidad, tal y como está planteada en la propuesta normativa. Como decíamos, en esta opción se prescindiría de la incorporación del artículo 1 de la Ley 3/2024, de 28 de junio, pues su contenido se ha reproducido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, a través de la reforma introducida por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, sin perjuicio de la incorporación en la correspondiente disposición final de la modificación puntual de la citada Ley del Suelo que se contiene en el artículo segundo de la norma proyectada.

Junto a lo anterior, no se puede olvidar la inclusión de la derogación específica de la Ley 3/2024, de 28 de junio, conforme a los principios de simplificación normativa y seguridad jurídica.

Asimismo, se sugiere valorar la conveniencia de introducir las disposiciones transitorias que sean precisas en garantía de un tránsito ordenado y seguro de la legislación actual a la proyectada, en el caso de que ello resultara necesario.

La segunda opción a la que nos hemos referido es la de plantear el anteproyecto como modificación parcial de la Ley 3/2024, de 28 de junio. En este caso, se sugiere introducir los cambios que sean estrictamente necesarios, por ejemplo, en el apartado 1 del artículo segundo se puede modificar el apartado primero, a fin de introducir la mención al «uso hospedaje»; por su parte, el artículo tercero puede contener los actuales apartados 1 y los demás que contengan alguna singularidad referida al cambio de uso del suelo calificado de dotacional privado, añadiéndose, finalmente, un apartado que indique que la tramitación de las solicitudes de este cambio de uso se realizará conforme al procedimiento y condiciones establecido en el artículo segundo. Igualmente, en este caso, la modificación puntual que se propone de la Ley 9/2001, de 17 de julio, puede incorporarse como disposición final.

Respecto de la disposición derogatoria se sugiere valorar la oportunidad de derogar el artículo primero de la Ley 3/2024, de 28 de junio, si se estima que dicho precepto ha sido incorporado a la Ley 9/2001, de 17 de julio, con carácter definitivo a través de la reforma operada a través de la ley.

(ii) La propuesta se formula por parte de la consejería competente en materia de vivienda, no obstante, su contenido tiene un importante impacto o implicación en el ámbito urbanístico, es más, la Ley 3/2024, de 28 de junio, lleva por título «medidas urbanísticas», pues contiene, como se ha visto, una serie de disposiciones para facilitar determinados cambios de uso del suelo que facilite el desarrollo de la vivienda con protección pública. Por lo tanto, se sugiere valorar la conveniencia de que el anteproyecto de ley sea formulado a propuesta conjunta de ambas consejerías (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior y Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).

(iii) La norma proyectada, al igual que la Ley 3/2024, de 28 de junio, establece un plazo de dos años para la solicitud de las licencias de los cambios de uso referidos al incremento de la edificabilidad y tres años para su ejecución, por lo que parece deducirse que se trata de una regulación de carácter temporal, lo que debería indicarse en el título de la norma conforme a lo dispuesto en la regla 9 de las Directrices.

(iv) En las disposiciones modificativas, la regla 56 de las Directrices establece que el texto de regulación es el nuevo texto en que consiste, precisamente, la modificación y deberá ir separado del texto marco, en párrafo aparte, entrecorillado y sangrado, a fin de realzar tipográficamente que se trata del nuevo texto introducido.

Adicionalmente, la regla 58 sobre las modificaciones múltiples, determina que se utilizarán unidades de división distintas para cada una de las disposiciones modificadas y se destinará un artículo a cada una de ellas. Cada artículo citará el título completo de la norma que se modifique. El texto marco se insertará a continuación. Si la modificación afecta a varios preceptos de una norma, el artículo correspondiente se dividirá en apartados, uno por precepto, en los que se insertará

como texto marco únicamente la referencia al precepto que se modifica, sin especificar el título de la norma, que ya se especifica en el párrafo introductorio. Por consiguiente, deberán utilizarse tantos artículos como normas modificadas y tantos apartados como preceptos modificados.

En relación con la composición de los artículos, esta debe adaptarse a la regla 54 que señala que se situarán en el «margen izquierdo de la línea superior del texto; en minúscula, salvo la primera letra; citando la palabra completa, no su abreviatura; en el mismo tipo de letra que el texto, preferiblemente «arial 12»; en negrita; sin subrayado ni cursiva; tras la palabra, el ordinal escrito con letras en negrita, seguido de un punto y un espacio; a continuación, el título del artículo en cursiva y con minúsculas, salvo la primera letra, y un punto al final».

Por todo ello, se sugiere adaptar a estas reglas los dos artículos de la Ley 3/2024, de 28 de junio. Por ello se propone, a modo de ejemplo, los siguientes textos:

Artículo primero. *Modificación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.*

La Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, queda modificada como sigue:

Uno. Los apartados 1 y 3 del artículo segundo quedan redactados del siguiente modo:

«[...]».

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

«[...]».

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

«[...]».

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

El apartado 6.d) 3º del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que queda redactado del siguiente modo:

«[...]».

(v) Se sugiere eliminar la cursiva «*artículo tercero*» -artículo primero. Dos- y «*artículo cuarto*» -artículo primero. Tres-.

(vi) De conformidad con la regla 37 de las Directrices se sugiere eliminar la negrita de la disposición derogatoria única y disposición final única, así como escribir en cursiva su título. Por ello se proponen los siguientes textos alternativos:

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

(vii) Conforme a la regla 69 de las Directrices sobre la «Economía de la cita» se sugiere revisar el empleo «presente Ley» en los párrafos tercero y quinto del apartado I de la exposición de motivos y en el artículo primero (apartados 7 del artículo segundo, 10 del artículo tercero y 6 del artículo cuarto) y disposición derogatoria única; sustituyéndose por «esta ley».

(viii) Con el fin de guardar uniformidad lingüística, se sugiere sustituir la referencia a «planeamiento» por «planeamiento urbanístico», «parcelas vacantes» por «parcelas sin edificar» y «vivienda protegida» por «vivienda de protección pública».

(ix) Las reglas 72 y siguientes de las Directrices establecen los criterios referidos a la cita de disposiciones legales. De conformidad con estas, se sugiere:

- En la parte expositiva:

a) En el primer párrafo del apartado I se sugiere sustituir «Carta Magna» por «Constitución Española» (regla 72 de las Directrices).

b) En el quinto párrafo *in fine* del apartado I se sugiere, por un lado, sustituir «Constitución» por «Constitución Española» y, por otro lado, eliminar «aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero» (regla 72 de las Directrices).

c) En el sexto párrafo del apartado I se sugiere añadir una coma entre «vivienda protegida» y «estableció».

d) En el sexto párrafo del apartado I se sugiere realizar la cita completa de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, seguida de la cita corta «en adelante, Ley 3/2024, de 28 de junio».

e) Por redundante, se sugiere revisar la redacción del párrafo séptimo del apartado I, y para mayor claridad, se propone que se valore el siguiente texto alternativo:

Esta medida está teniendo un impacto positivo en la generación de nueva oferta de vivienda, con numerosas licencias de obra y calificaciones de nuevas viviendas protegidas en alquiler. No obstante, el continuo incremento de población y el aumento en el índice anual de creación de hogares, muy superior al número de viviendas ofertadas, hace necesaria la adopción de nuevas medidas para seguir incrementando la oferta de vivienda asequible en el corto plazo, facilitando así el desarrollo de vivienda de protección pública en suelos ya planificados.

f) En el noveno párrafo del apartado I se sugiere eliminar por redundante la cita a la «Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida» y, de no aceptarse esta observación, se sugiere emplear su cita abreviada, ya que se ha citado en el párrafo sexto, por lo que se sugiere sustituir por «Ley 3/2024, de 28 de junio».

También se ha de emplear su cita abreviada en el párrafo segundo del apartado II.

g) En el párrafo tercero del apartado II se sugiere sustituir «Ley 3/2024,» por «Ley 3/2024, de 28 de junio».

- En la parte dispositiva:

a) En el artículo segundo apartado 4 -artículo primero. Uno- y en el artículo tercero apartado 5 -artículo primero. Dos- se sugiere añadir una coma entre «Comunidad de Madrid» y «siendo posible» y sustituir «artículo 19.bis.2.d). 4.o de la Ley 9/2001, de 17 de julio» por «artículo 19 bis.2.d) 4.º de la Ley 9/2001 de 17 de julio».

b) En el artículo tercero apartado 5 -artículo primero. Dos- y en el artículo cuarto apartado 4 -artículo primero. Tres- se sugiere emplear la cita abreviada de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

(x) En virtud de la regla 102 de las Directrices, sobre la Adecuación a las normas lingüísticas generales de la Real Academia Española, se sugiere:

- Unificar el anteproyecto de ley en relación a la manera de expresar los porcentajes (empleando el símbolo «%») de manera que el símbolo «%» debe ir precedido de un espacio, por lo que se sugiere sustituir:

a) En la parte expositiva apartado I párrafo decimoprimer «20%» por «20 %», en el apartado II párrafo quinto «10%» por «10 %» y «20%» por «20 %».

b) En el artículo segundo, apartado 1, párrafo tercero -artículo primero. Uno-, «30 por ciento» por «30 %», en el artículo tercero, apartado 1, párrafo tercero -artículo primero. Dos-, «5%» por «5 %», en el artículo cuarto, apartado 2 -artículo primero. Tres-, «30%» por «30 %».

- Sustituir «m2» por «metros cuadrados» en el apartado 7 del artículo tercero -artículo primero. Dos- y en el apartado 2 del artículo cuarto -artículo primero. Tres-.

- Eliminar la tilde del pronombre «éste» en el párrafo noveno del apartado I de la exposición de motivos, y del pronombre «ésta» en el párrafo segundo del apartado II de la exposición de motivos.

(xi) De acuerdo con la regla 102 de las Directrices, en relación a la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, realizada por el artículo segundo del anteproyecto de ley, se sugiere que, en los nuevos textos de regulación, se escriba el punto final después de las comillas de cierre y no antes.

3.3.2. Observaciones al título y a la exposición de motivos.

(i) De conformidad con las reglas 5 y siguientes de las Directrices, en la composición del título se sugiere eliminar la negrita y añadir un punto al final.

(ii) Se sugiere, conforme con la regla 11 de las Directrices relativa a la denominación de la parte expositiva, que en los anteproyectos de ley se denomine «EXPOSICIÓN DE MOTIVOS» y se inserte centrado en el texto a continuación del título.

(iii) Se sugiere identificar con el número romano «I» centrado en el texto la primera parte de la exposición de motivos que comprende trece párrafos, conforme a la regla 15 de las Directrices sobre la división de la parte expositiva.

(iv) Se propone el siguiente texto alternativo al párrafo segundo del apartado I de la parte expositiva: «El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en su artículo 26.1.4, le atribuye la competencia exclusiva en materia de «Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda».

(v) En el párrafo tercero del apartado I se sugiere incluir una coma entre «vivienda protegida» y «la Comunidad de Madrid».

(vi) En el párrafo sexto del apartado I se sugiere sustituir «permitan» por «permita».

(vii) El artículo 36.6.d) 3.º de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid se refiere a «las viviendas públicas de protección» al fijar la reserva de «una plaza de aparcamiento por vivienda», sin embargo, en el párrafo decimotercero del apartado I se realiza una reproducción inexacta de la ley, sin mencionarla, al referirse a «la vivienda de protegida de promoción pública» y «de una como mínimo». Por ello, se sugiere indicar expresamente que se está realizando una modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, e incluir su denominación completa seguida de su cita abreviada «en adelante, Ley 9/2001, de 17 de julio» y realizar una reproducción correcta de la misma.

(viii) De conformidad con la regla 12 de las Directrices, la parte expositiva resumirá sucintamente el contenido de la disposición, a fin de lograr una mejor comprensión del texto. En este sentido, se sugiere valorar la necesidad de recoger de una forma más concisa el contenido del apartado II de la exposición de motivos, y suprimir los párrafos sexto y séptimo para evitar su redundancia con el apartado I.

(ix) Se sugiere sustituir el primer párrafo del apartado II por:

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

(x) Asimismo, en el párrafo cuarto del apartado II, en aras a mantener la coherencia con la parte dispositiva, se sugiere suprimir «colectiva» al referirse a las viviendas de protección pública y sustituir «en parcelas con calificación de dotacional privado siempre que se trate de parcelas vacantes, sin una dotación específica asignada» por «en parcelas con calificación de dotacional privado siempre que se trate de parcelas aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, sin un destino específico asignado».

(xi) Se propone, en el último párrafo del apartado II de la parte expositiva, para mayor precisión, el siguiente texto alternativo: «La parte final contiene una disposición derogatoria única de carácter general y una disposición final única relativa a su entrada en vigor».

3.3.3. Observaciones al articulado y a la parte final.

(i) Los artículos segundo, tercero y cuarto tienen aspectos coincidentes tales como el régimen de las solicitudes de licencia (artículo segundo.2, artículo tercero.3 y artículo cuarto.5), el cambio de uso (artículo segundo.4 y artículo tercero.5), la ampliación de las infraestructuras (artículo segundo.6, artículo tercero.9 y artículo cuarto.3), la imposición de no poder ampliar el régimen previsto en estos artículos en el plazo de cuatro meses (artículo segundo.7, artículo tercero.10 y artículo cuarto.6). Por ello, se sugiere incluir en un solo artículo todos los aspectos que sean comunes, y señalar las especialidades en los diferentes artículos, tal y como se ha indicado en las observaciones generales.

(ii) En la composición de los artículos tres y cuatro -apartados Dos y Tres del artículo primero-, se sugiere, conforme a la regla 32.b) de las Directrices, eliminar el sangrado de las divisiones en apartados (numerados con cardinales arábigos, en cifra), y en aquellos apartados que se dividan en letras ordenadas alfabéticamente, ya que han de tener los mismos márgenes que el resto del texto.

A modo de ejemplo, se propone el siguiente texto alternativo:

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, [...].

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 [...].
- b) El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, [...].
- c) El resto de los parámetros de aplicación a la parcela serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. [...].

2. Para poder aplicar este incremento de edificabilidad [...].

[...]».

(iii) Se sugiere sustituir, por simplificación, el título del artículo segundo -artículo primero. Uno- por «*Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario para la implantación de viviendas de protección pública*».

(iv) Para mayor claridad, se sugiere revisar la redacción del último párrafo del apartado 1 del artículo tercero -artículo primero. Dos-, dado que «el límite del 5% de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector» no parece resultar aplicable al uso de vivienda, sino a otros usos distintos.

(v) En el apartado 2 del artículo tercero -artículo primero. Dos- se sugiere indicar el órgano competente para emitir el informe favorable al que se hace referencia.

(vi) Se sugiere incluir un punto al final de los apartados 6 y 7 del artículo tercero -artículo primero. Dos-.

(vii) En el apartado 7 del artículo tercero -artículo primero. Dos- se sugiere suprimir, por redundante, «residencia».

(viii) En el apartado 1 del artículo cuarto -artículo primero. Tres- se sugiere suprimir, por redundante, «aplicable en la Comunidad de Madrid» y sustituir «no requerirá modificación» por «no requerirá la modificación».

(ix) En el apartado 1.c) de del artículo cuarto -artículo primero. Tres-, para mejor comprensión y aplicabilidad, se sugiere hacer una remisión a la Ley 9/2001, de 17 de julio, al referirse a la obligación de tramitar un Estudio de Detalle, por lo que se sugiere incluir «deberá tramitarse un Estudio de Detalle, de conformidad con los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001, de 17 de julio».

(x) En el apartado 4 del artículo cuarto -artículo primero. Tres- se sugiere revisar la remisión que se realiza al «artículo 19. bis.2.d) 2» de la Ley 9/2001, de 17 de julio, dado que se refiere al régimen de las actuaciones de dotación en suelo de uso residencial cuando hay un cambio de uso, pero siempre que se mantenga el uso no residencial o se cambie a otro uso no residencial. En este sentido, se sugiere valorar si procede su sustitución por la remisión al «artículo 19 bis.2.d) 5.º».

En el caso de no aceptarse la propuesta, se sugiere sustituir, en el artículo cuarto apartado 4, «artículo 19. bis. 2. d) 2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid» por «artículo 19 bis.2.d) 2.º de la Ley 9/2001 de 17 de julio,».

(xi) El artículo segundo modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, de conformidad con las reglas 54, 55, 56 y 57 de las Directrices, para mayor precisión, se propone el siguiente texto alternativo:

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

El párrafo 3.º del artículo 36.6.d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que queda redactado del siguiente modo:

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

4. MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

4.1 Contenido.

Se trata de una MAIN extendida y su contenido se adapta, en líneas generales, a las exigencias del artículo 7 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, así como a la Guía para la elaboración y tramitación de disposiciones de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Respecto a esta memoria procede realizar las siguientes observaciones:

(i) La MAIN incluye cumplimentada la ficha de resumen ejecutivo. Respecto de esta se formulan las siguientes observaciones:

a) En el apartado de objetivos que se persiguen se sugiere sustituir el término «asequible» y ajustarlo al contenido y título del anteproyecto de ley que se refiere a viviendas sometidas a régimen de protección.

b) En el apartado estructura de la norma se sugiere sustituir la redacción actual por «La ley se compone de una exposición de motivos, dos artículos, una disposición derogatoria única y una disposición final única».

c) En el apartado «Informes a los que se somete el Anteproyecto», se sugiere:

- En el informe de la Dirección General de Presupuestos, añadir que se trata del informe de impacto presupuestario.

Adicionalmente, respecto de este informe y del informe de impacto económico de la Dirección General de Economía, añadir la denominación de la consejería.

d) En el apartado «Trámites de participación: consulta pública / audiencia e información pública», en relación al trámite de consulta pública se debe sustituir «artículo 11.2.b)» por «artículo 11.3.b)».

Con respecto a los trámites de audiencia e información pública, se sugiere concretar que se aplica el «artículo 9.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo,» y «artículo 60.3

de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid». Y añadir la referencia al artículo 11.3.b) del citado decreto.

e) En el apartado «Adecuación al orden de competencias», se sugiere, respecto del artículo 26 del EACM, concretar que se trata del artículo 26.1.1.4, en materia de ordenación de territorio, urbanismo y vivienda. Y respecto del artículo 27 de EACM, indicar las competencias que se ejercen en virtud de este artículo tal y como se realiza en el apartado correspondiente del cuerpo de la MAIN.

f) En el apartado relativo a las cargas administrativas se señala que supone una reducción de estas, por ello, se sugiere incorporar la cuantía estimada de las mismas.

g) Se sugiere cumplimentar debidamente las casillas correspondientes al impacto por razón de género y en la infancia, en la adolescencia y en la familia, indicando el impacto negativo, nulo o positivo del anteproyecto de ley.

(ii) En relación con el cuerpo de la MAIN, se formulan las siguientes observaciones:

a) Se sugiere sustituir el título «1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA» por «II. FINES, OBJETIVOS, OPORTUNIDAD Y LEGALIDAD DE LA NORMA» y reenumerar el resto de los apartados de la MAIN.

En el primer párrafo de este apartado se sugiere sustituir «Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid» por «Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid».

El segundo párrafo se considera innecesario hacer referencia a todas las modificaciones con tanta concreción ya que lo que se dice en el párrafo siguiente es que lo que se quiere es profundizar en la modificación que hace la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

Se sugiere sustituir en el quinto párrafo «Ley 11/2022», por «Ley 11/2022, de 21 de diciembre» y en el sexto párrafo escribir en minúscula «Ley».

b) El subapartado 1.b) se refiere a la adecuación a los principios de buena regulación, remitiéndonos a lo señalado en el apartado 3.2 de este informe.

No obstante, respecto a los principios de necesidad y eficacia se observa que, aunque en la MAIN puede ser más extenso, tal y como se ha indicado previamente, debe haber una coherencia o coincidencia entre la justificación de este principio en la parte expositiva del anteproyecto de ley y la MAIN. Asimismo, respecto al principio de transparencia, se sugiere concretar que se van a celebrar los trámites de audiencia e información pública.

c) El subapartado 1.c) se refiere al análisis de las alternativas valoradas, sugiriéndose una mayor concreción respecto a la «descoordinación entre normas aplicables» que se afirma que resulta «evidente» que genera la regulación actual de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

d) El subapartado 1.d) justifica la no inclusión de este anteproyecto de ley en el Plan Normativo, sugiriéndose concretar que se trata del Plan Normativo de la Comunidad de Madrid para la XIII Legislatura (2023-2027), aprobado por Acuerdo del Consejo del Gobierno con fecha 20 de diciembre de 2023, y que la justificación de la tramitación del anteproyecto sin estar planificado se hace de conformidad con el artículo 3.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

e) El contenido del anteproyecto de ley se detalla en el subapartado 2.a) de la MAIN. Se sugiere añadir el contenido de las disposiciones transitoria, derogatoria y final.

Se afirma en este apartado que, con las modificaciones introducidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, «Se simplifican por tanto los requisitos y trámites para la implantación de viviendas de protección en los suelos dotacionales» sugiriéndose concretar cuáles son las modificaciones más importantes y los trámites y requisitos que se simplifican.

f) En el subapartado 2.b) 1. «Adecuación de la propuesta normativa al orden de distribución de competencias», se sugiere, en el segundo párrafo, completar con el número del artículo, es decir, el artículo 26.1.1.4 del EACM. En el siguiente párrafo precisar que son los artículos 27.1 en lo relativo al Régimen local y el artículo 27.7 en materia de protección del medio ambiente.

Se señala, además, que «desarrolla de forma concreta la Ley de Bases del Régimen Local, en aquello que afecta a la actividad urbanística de los Municipios y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, aunque el desarrollo que de esta Ley se produce, no es, en ningún caso completa». Respecto de esta afirmación se sugiere precisar cuáles son los aspectos que se desarrollan.

g) El subapartado 3.a), que se refiere al «Impacto económico, sobre la competencia y la unidad de mercado», se sugiere desarrollar el análisis de este impacto económico en relación con la repercusión que pueda tener sobre los precios, el empleo y las PYMES.

Para ello se debe tener en cuenta el escrito de la Dirección General de Economía de fecha 25 de enero de 2024, respecto de la información que ha de incorporarse por el centro directivo en la MAIN para la emisión del referido informe.

h) El análisis específico de las cargas administrativas se realiza en el subapartado 3.b) de la MAIN, afirmando que se «eliminan cargas urbanísticas que exceden de las necesidades de la propia Administración» y, por otro lado, que se eliminan también «trámites y se reduce plazo de tramitación de los instrumentos de planeamiento», sugiriéndose identificar y cuantificar estas cargas de conformidad con el Método simplificado de medición de cargas administrativas y su reducción, contemplado en el anexo V de la Guía metodología para la elaboración de la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009.

i) El subapartado 4.a) de la MAIN se refiere a los impactos sociales (impacto por razón de género y en la infancia, en la adolescencia y en la familia), proponiéndose añadir la cita del artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

j) Respecto a otros impactos, el subapartado 4.b) se refiere a los impactos medioambientales, indicando que no supone impacto.

Se sugiere revisar o profundizar en esta afirmación ya que en la MAIN se afirma en el subapartado 2.b) 1 «que desarrolla de forma concreta la Ley de Bases del Régimen

Local, en aquello que afecta a la actividad urbanística de los Municipios y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, aunque el desarrollo que de esta Ley se produce, no es, en ningún caso completa, sino solo en aquellas partes que afectan a la necesaria coordinación que debe existir entre la aprobación del planeamiento y los procedimientos urbanísticos, con las necesarias evaluaciones ambientales estratégicas y los estudios ambientales o las declaraciones de Impacto Ambiental».

k) El último apartado de la MAIN indica que esta ley se someterá a la evaluación *ex post*, respeto del:

Número licencias solicitadas en el plazo de 2 años desde la entrada en vigor de esta ley, cuya solicitud se realice en virtud del régimen extraordinario para convertir en vivienda de protección sujeta a régimen de alquiler, las edificaciones o parcelas, calificadas por el planeamiento como terciario oficinas recogido en esta ley.

Número de licencias concedidas por los municipios en virtud del citado régimen extraordinario, así como el número de viviendas que estas autorizan.

Número de viviendas ejecutadas trascurridos 5 años desde la entrada en vigor de la presente ley.

Se sugiere que se complete con la referencia a los artículos 3.3, 3.4, 7.4.e) y 13 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

4.2 Tramitación.

La tramitación a la que han de someterse los proyectos normativos depende de su naturaleza y contenido. En este caso se trata de un anteproyecto de ley y se considera que todos los trámites que se proponen en la MAIN son adecuados. No obstante, procede realizar las siguientes consideraciones a la tramitación propuesta:

(i) Respecto al trámite de consulta pública previa [apartado 5.a)], se debe sustituir el artículo «artículo 11.2.b)» por «artículo 11.3.b)», que establece la omisión de este trámite por aplicación del artículo 27.2 b) de la Ley 50 /1997, de 27 de noviembre, de Gobierno.

Se sugiere valorar añadir a esta justificación algunas de las causas que conforme al artículo 5.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, permiten la omisión de este trámite:

4. Podrá prescindirse del trámite de consulta pública:

- a) En el caso de normas presupuestarias u organizativas.
- b) Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen.
- c) Si carece de impacto significativo en la actividad económica.
- d) Si no impone obligaciones relevantes para sus destinatarios.
- e) Cuando regule aspectos parciales de una materia.

(ii) Con respecto a los trámites de audiencia e información pública, se sugiere concretar que se aplica el «artículo 9.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo,» y «artículo 60.3 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid». Y añadir la referencia al artículo 11.3.b) del citado decreto.

(iii) Respecto al informe de la Dirección General de Economía se sugiere que se complete con la referencia normativa al artículo 19.3.b) 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.

(iv) Con relación al informe de la Federación Española de Municipios y Provincias se sugiere revisar si lo que se pretende es solicitar el informe de la Federación de Municipios de Madrid, que de acuerdo con sus Estatutos ostenta «la representación y defensa de los Municipios ante la administración de la Comunidad Autónoma de Madrid en aquellas competencias reconocidas en el Estatuto de dicha Comunidad, y la integración a nivel nacional en la Federación Española de Municipios y Provincias» (artículo 2).

Además, entre sus fines se encuentra «la representación de los intereses de los entes locales ante las instancias políticas y administrativas de su ámbito territorial en orden a la consecución de los objetivos políticos y sociales que les competente» [artículo 7.1. b)]. Y en el ejercicio de estas facultades la Federación se dirigirá a los

poderes públicos de su Comunidad Autónoma e intervendrá en su caso, en la formulación de la normativa legal que afecte a los Entes Locales [artículo 8.e)].

En ese caso, se sugiere que se traslade también a la ficha de resumen ejecutivo en el apartado relativo a los «Informes a lo que se somete el proyecto».

(v) En lo que se refiere al informe de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, dado que se afirma que no afecta a los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid, incluir su justificación conforme al informe de esta dirección general de fecha 7 de marzo de 2024.

Se recuerda, también, que conforme a lo dispuesto en los artículos 6.3 y 7.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, «[e]l centro directivo competente para la realización de la memoria actualizará su contenido con las novedades significativas que se produzcan a lo largo del procedimiento de tramitación, en especial, la descripción de la tramitación y consultas».

Finalmente, conviene recordar que el presente informe no es vinculante, si bien, en el caso de que las recomendaciones u observaciones contenidas en el presente informe no hayan sido aceptadas, deberá incluirse de manera específica en la MAIN, como adecuada justificación de la oportunidad y acierto del criterio adoptado [artículos 6.1.a) y 7.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo], las razones que motiven dicho rechazo.

EL JEFE DE LA OFICINA DE CALIDAD NORMATIVA

Fdo.: Cayetano Prieto Romero

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA

Fdo.: Lourdes Ríos Zaldívar