

**A.G.: 16/2026**

**S.G.C.: 31/2026**

**S.J.: 42/2026**

Se ha recibido en esta Abogacía General una solicitud de informe, cursada por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, en relación con el “*Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública*”.

A la vista de los antecedentes remitidos, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 4.1.a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 12.2 del Decreto 105/2018, de 19 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, tenemos el honor de emitir el siguiente

## **INFORME**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**ÚNICO.-** La Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras ha dirigido a esta Abogacía General una petición de informe en relación con el anteproyecto de ley referenciado.

A la referida petición le acompaña la siguiente documentación:

- Orden del Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, de fecha 28 de noviembre de 2025, por la que se acuerda la tramitación urgente del anteproyecto de ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública.
- El señalado anteproyecto de ley, en su versión inicial.

- Memoria extendida del análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN) del anteproyecto en una versión inicial, suscrita por suscrita por la Ilma. Sra. Directora General de Vivienda y Rehabilitación el 19 de diciembre de 2025.
- Informe de impacto en materia de familia, infancia y adolescencia, elaborado el 26 de diciembre de 2025, por la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad (Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales).
- Informe de impacto por razón de género elaborado el 23 de diciembre de 2025 por la Dirección General de la Mujer (Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales).
- Informe 75/2025 de coordinación y calidad normativa, emitido por la Oficina de Calidad Normativa de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local el 12 de enero de 2026, 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 el artículo 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, y 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.
- Comunicaciones remitidas por las Secretarías Generales Técnicas de las Consejerías de Presidencia, Justicia y Administración Local, el 29 de diciembre de 2025; Cultura, Turismo y Deporte, el 30 de diciembre de 2025; Educación, Ciencia y Universidades, el 29 de diciembre de 2025; Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el 29 de diciembre de 2025; Sanidad, el 26 de diciembre de 2025; Economía, Hacienda y Empleo, el 5 de enero de 2026; Familia, Juventud y Asuntos Sociales, el 7 de enero de 2026, y Digitalización, el 30 de diciembre de 2025, en que se manifiesta que no se formulan observaciones al anteproyecto.

- Observaciones formuladas al anteproyecto por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el 5 de diciembre de 2025; por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el 26 de diciembre de 2025; y por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el 12 de enero de 2026.
  
- Informe de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, de fecha 10 de diciembre de 2025 y ratificación del mismo de 30 de diciembre de 2025.
  
- Informe emitido por la Comisión Permanente del Consejo de Consumo, el 9 de enero de 2026.
  
- Informe de impacto económico y regulatorio, emitido por la Dirección General de Economía e Industria de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, el 7 de enero de 2026 e informe de actualización de 7 de enero de 2026.
  
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de fecha 15 de diciembre de 2025
  
- Informe de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de fecha 2 de enero de 2026.
  
- Informe de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de fecha 4 de diciembre de 2025.
  
- Informe de la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de fecha 4 de diciembre de 2025.
  
- Anteproyecto de ley, sometido a los trámites de audiencia e información pública.

- MAIN sometida a los trámites de audiencia e información pública, suscrita por la Ilma. Sra. Directora General de Vivienda y Rehabilitación el 19 de enero de 2026.
  
- Resolución de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación, de apertura de los trámites de audiencia e información pública, de fecha 19 de enero de 2026.
  
- Escrito de alegaciones presentados por las siguientes entidades:
  - .- Ayuntamiento de Alcorcón, el 29 de enero de 2026.
  - .- Comisiones Obreras de Madrid, el 27 de enero de 2026.
  - .- Comisión Gestora del Sector Pau-2 Paracuellos de Jarama, el 28 de enero de 2026.
  - .- Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., el 28 de enero de 2026.
  - .- Juntas de Compensación de “Ahijones”, “Berrocales”, “Cañaveral”, “Los Cerros”, y “Valdecarros”, el 28 de enero de 2026.
  - .- Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, el 28 de enero de 2026.
  - .- Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (ASVAL), el 29 de enero de 2026.
  - .- CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, el 29 de enero de 2026.
  - .- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), que presenta dos escritos, uno fechado el 29 de enero de 2026, sin firma, y otro sin fecha ni firma.
  - .- Promociones y Construcciones, PYC, PRYCONSA, S.L., el 29 de enero de 2026.
  - .- Academia Española de la Arquitectura, el 29 de enero de 2026.
  - .- Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid, el 29 de enero de 2026.
  - .- Ayuntamiento de Madrid, el 29 de enero de 2026.
  - .- Fundación Global Nature, el 29 de enero de 2026.
  - .- Grupo Parlamentario Socialista de la Asamblea de Madrid, el 29 de enero de 2026.
  - .- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, sin fecha ni firma.
  - .- Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid (COAPIM), el 23 de enero de 2026.

- .- Fundación Trashumancia y Naturaleza, el 29 de enero de 2026.
  - .- Asociación Ecologista del Jarama “El Soto”, sin fecha ni firma.
  - .- Liberum Natura, el 26 de enero de 2026.
  - .- Asociación “ARBA” (Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono), el 27 de enero de 2026.
  - .- D. Jesús Santos Soto, el 27 de enero de 2026.
  - .- D<sup>a</sup> Aurora Justo Moreno, el 28 de enero de 2026.
  - .- Asociación de Vecinos La Mosca, el 28 de enero de 2026.
  - .- D<sup>a</sup> Beatriz Rodríguez Chichón, el 28 de enero de 2026.
  - .- Ecologistas en Acción Madrid, el 28 de enero de 2026.
  - .- Federación de Ecologistas en Acción de la Comunidad de Madrid, el 28 de enero de 2026.
  - .- ARBA El Molar, el 29 de enero de 2026.
  - .- Ateneo Popular de Alcorcón, el 29 de enero de 2026.
  - .- Asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio, el 29 de enero de 2026.
  - .- Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM), el 29 de enero de 2026.
  - .- D. Luis Suárez-Carreño Lueje, el 29 de enero de 2026.
  - .- Unión General de Trabajadores UGT Madrid, el 29 de enero de 2026.
- Informe elaborado por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior el 17 de febrero de 2026, sobre valoración de ciertas alegaciones recibidas en los trámites de audiencia e información pública.
- Escrito del Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de 6 de marzo de 2026, en solicitud de documentación para la Junta extraordinaria del Consejo de Medio Ambiente a celebrar el 11 de marzo de 2026.
- MAIN tras los trámites de audiencia e información pública, suscrita por la Ilma. Sra. Directora General de Vivienda y Rehabilitación, el 27 de febrero de 2026.

- Anteproyecto de ley, sometido a informe de esta Abogacía General.
- MAIN sometida a informe de esta Abogacía General, suscrita por la Ilma. Sra. Directora General de Vivienda y Rehabilitación el 13 de marzo de 2026.
- Informe de legalidad, elaborado por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras sobre el anteproyecto el 17 de marzo de 2026.

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### PRIMERA.- FINALIDAD Y CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO

El anteproyecto de ley sometido a informe tiene por objeto, como se recoge en la ficha de resumen ejecutivo de la MAIN, la modificación de las siguientes leyes:

- La Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, norma extraordinaria y de ámbito temporal, para extender la posibilidad de implantar el uso alternativo residencial vivienda protegida, ya regulada para el terciario oficinas, a los usos terciario hospedaje y dotacional privado, sin necesidad de modificar los instrumentos de planeamiento. Así mismo se regula también de forma extraordinaria la posibilidad de la ampliación de la edificabilidad y del número de viviendas en parcelas vacantes con calificación de vivienda protegida, como se desprende la MAIN.
- 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, así como para coordinar la suficiencia de energía eléctrica en los planes estatales en nuevos desarrollos, trasladando la verificación técnica relativa a la suficiencia energética a un momento posterior a la aprobación del planeamiento urbanístico.

- La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, ampliando los sistemas de gestión de las Zonas de interés regional a todos los contemplados por la legislación urbanística, y mencionando expresamente la vivienda como uno de los objetos de los planes territoriales, dotándole de naturaleza propia frente al término más genérico de alojamiento ya contemplado.
- Finalmente, se modifica la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, para establecer la emisión de los informes sectoriales regulados en dichas normas tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

Todo ello, con la finalidad última de obtener más suelos para poder construir vivienda de protección pública para paliar la situación extraordinaria de falta de oferta del mercado de vivienda, mediante mecanismos ágiles y sencillos que doten de eficacia la medida; reducir el coste de construcción de la vivienda de protección pública, fomentando el uso del transporte colectivo; evaluar con mayor precisión si la demanda energética prevista es compatible con la capacidad de las infraestructuras existentes o proyectadas, evitando así inversiones innecesarias o ineficientes; aumentar la eficacia de los Planes Territoriales; y evitar la actual hiperregulación y el exceso de cargas burocráticas en la tramitación de los instrumentos de planeamiento que habilitan los desarrollos urbanísticos para la construcción de vivienda, suprimiendo la emisión de los informes sectoriales autonómicos antes de la aprobación inicial de aquellos instrumentos.

El texto proyectado se compone de una parte expositiva y otra dispositiva, integrada ésta última por seis artículos, y una parte final, integrada por una disposición adicional única, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y dos disposiciones finales.

## SEGUNDA.- ÁMBITO COMPETENCIAL Y RANGO NORMATIVO

El artículo 148.1.3 de la Constitución Española, (en adelante, CE), permite que las Comunidades Autónomas puedan asumir competencias en materia de “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”.

En desarrollo de esta previsión constitucional, y mediante el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero (EACM, en lo sucesivo), nuestra región asumió competencias exclusivas en materia de “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda” (art. 26.1.4).

No cabe desconocer, empero, que el Estado tiene atribuidos diversos títulos competenciales que inciden en estas materias.

En esta línea, la STC 143/2017, de 14 de diciembre, en su fundamento jurídico primero, dispone que:

*“Ya hemos declarado reiteradamente que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda” (SSTC 61/1997, de 20 de marzo, FJ 5 y 164/2001, de 11 de julio, FJ 4). No obstante, esta competencia exclusiva en materia de urbanismo- y por extensión, sobre la vivienda y ordenación del territorio ha de coexistir con aquéllas que el Estado ostenta en virtud del artículo 149.1 C.E, cuyo ejercicio puede condicionar, lícitamente, la competencia de las Comunidades Autónomas sobre el mencionado sector material” (STC 61/1997 FJ 5); esto es, “ha de integrarse sistemáticamente con aquéllas otras estatales que, si bien en modo alguno podrían legitimar una regulación general del entero régimen jurídico del suelo, pueden propiciar, sin embargo, que se afecte puntualmente a la materia urbanística (establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad urbana, determinados aspectos de la expropiación forzosa o de la responsabilidad administrativa)” [STC 61/1997 FJ 6 b]”.*

La precitada STC 61/97, de 20 de marzo, matiza, en cualquier caso: *“Pero ha de añadirse, a renglón seguido, que no debe perderse de vista que en el reparto competencial efectuado por la C.E. es a las Comunidades Autónomas a las que se ha atribuido la competencia exclusiva sobre el urbanismo, y por ende es a tales Entes públicos a los que compete emanar normas que afecten a la ordenación urbanística, en el sentido más arriba expuesto”*.

En términos análogos ya se pronunciaba la STC 152/1988, de 20 de julio, a propósito de la competencia exclusiva en materia de vivienda, que *“faculta a las instituciones de la Comunidad Autónoma para desarrollar una política propia en dicha materia, incluido el fomento y promoción de la construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta el desarrollo de aquella política”*.

Sentado cuanto antecede, y en lo que atañe al marco normativo en que se inserta el anteproyecto, debe partirse de la existencia en la Comunidad de Madrid de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y derivada de la anterior, numerosa normativa tendente a hacer efectivo el derecho de todos los españoles a una vivienda digna promulgado por el artículo 47 de la Constitución Española.

Del mismo modo, existe, en el ámbito madrileño, normativa reguladora de la actividad de los entes públicos de su ámbito territorial en materia urbanística, pudiendo citar la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, Ley 9/2001, en adelante) y la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (Ley 9/1995). El anteproyecto analizado pretende la modificación de estos dos textos legales, entre otros.

Asimismo, la Comunidad de Madrid, en virtud del artículo 148.1.5ª CE, y el artículo 26.5 del EACM, ha asumido sus competencias plenas relativas a las carreteras cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio de la Comunidad de Madrid, promulgando, en consecuencia, la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Ley 3/1991, en lo sucesivo), cuyo articulado también se proyecta modificar.

En adición, se persigue modificar la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (Ley 8/1998), aprobada en ejercicio de la competencia madrileña de desarrollo en materia de vías pecuarias, *ex art. 27.2 EACM*; y la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid (Ley 1/1999), promulgada al amparo de la competencia madrileña exclusiva para la promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial (art. 26.1.21 EACM).

Dado que el paquete de medidas que pretende arbitrarse afecta a determinados preceptos del cuerpo normativo madrileño citado, dando lugar a su consiguiente modificación, la competencia que habilita el cambio (parcial) del contenido de los preceptos correspondientes nace de la misma atribución competencial que dio lugar, en su día, a la aprobación del contenido actual de dichas leyes.

A la vista de lo expuesto, cabe concluir, por tanto, la suficiencia de la competencia autonómica por razón de la materia.

Por lo que se refiere al rango normativo del texto, es válida la justificación que incorpora la MAIN en el sentido de que, proyectándose alterar normas con rango de ley, el principio de jerarquía normativa hace inexcusable la tramitación de una modificación legislativa, sin perjuicio de su eventual posterior desarrollo reglamentario. Asimismo, el rango de ley que se da a la norma se justifica en la transcendencia que tiene su contenido, dado que afecta al derecho de propiedad completando la función social de la misma, a la economía, al derecho a una vivienda digna, a las actividades económicas, y a la vida social general.

### **TERCERA.- TRAMITACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY**

1. Ha de recordarse que, conforme a lo señalado por el Tribunal Constitucional en la STC 55/2018, de 24 de mayo, las diversas disposiciones que contienen los artículos 129, 130, 132 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (Ley 39/2015), que hacen referencia a la iniciativa

legislativa de la Administración, no son de aplicación, como derecho primario, a las Comunidades Autónomas, pues ello devendría en la invasión de las competencias que estas tienen estatutariamente atribuidas en orden a autoorganizarse y regular la elaboración de sus leyes.

En consecuencia, en esta materia ha de atenderse a lo previsto en la normativa interna de la Comunidad de Madrid, que viene constituida fundamentalmente por el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, Ley 10/2019) y por el Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid (Decreto 52/2021). Esta última norma reglamentaria impone su aplicación, entre otros, a los procedimientos de elaboración y tramitación de los anteproyectos y proyectos de normas con rango de ley (art. 1.2).

2. Desde el punto de vista competencial, el artículo 31 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid (Ley 1/1983) atribuye a los consejeros la competencia para proponer y presentar al Consejo de Gobierno los anteproyectos de ley relativos a las cuestiones atribuidas a su consejería. El anteproyecto que se somete a informe debe ser considerado incluido primordialmente en la materia de vivienda, lo que justifica la competencia del titular de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras en orden a su proposición al Consejo de Gobierno. A su vez, la competencia para aprobar el anteproyecto de ley en orden a su remisión a la Asamblea de Madrid corresponde al Consejo de Gobierno, a tenor de lo previsto en el artículo 21.d) de la Ley 1/1983, en relación con lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 210/2003, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento Interno del Consejo de Gobierno y de sus Comisiones.

3. El artículo 3.1 del Decreto 52/2021 prevé la aprobación de un Plan Normativo por el Consejo de Gobierno durante el primer año de cada legislatura, sin perjuicio de su actualización posterior, que será objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la

Comunidad de Madrid. En su caso, la falta de inclusión de determinada disposición en el Plan Normativo requiere justificar este hecho en la MAIN. Así lo exigen los artículos 3.2 y 6.1.g) de dicha disposición reglamentaria.

En el caso concreto, el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 20 de diciembre de 2023, por el que se aprueba el Plan Normativo para la XIII Legislatura (2023-2027), no recoge la disposición actualmente proyectada entre las iniciativas legislativas en materias de competencia de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

La MAIN, en su versión más actualizada, señala en su apartado II.d) lo siguiente:

*“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, la tramitación de esta propuesta normativa es debido a que las medidas se han adoptado con carácter de urgencia y por tanto no era previsible la tramitación de esta ley.*

*El Plan de Choque para la Vivienda 2026-2027, se encuentran algunas medidas que, para su efectiva aplicación, requieren de pequeñas modificaciones normativas que traten de paliar la acuciante necesidad de vivienda protegida, continuar ofertando más suelo o permitiendo que se puedan agilizar los instrumentos urbanísticos para su efectiva materialización.*

*Esta producción normativa permite implementar rápidamente mecanismo para poner en el mercado el mayor número posible de viviendas a precio asequible en el corto plazo, que haya más oferta de suelo y agilizar los instrumentos urbanísticos”.*

4. El anteproyecto analizado está siendo tramitado con carácter urgente. El artículo 11 del Decreto 52/2021 dispone al respecto lo siguiente:

*“1. El Consejero competente por razón de la materia, a propuesta del titular del centro directivo al que corresponda la iniciativa normativa, podrá acordar la tramitación urgente del procedimiento de elaboración y aprobación de anteproyectos y proyectos de normas con rango de ley y proyectos de disposiciones reglamentarias en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando concurren circunstancias extraordinarias que, no habiendo podido preverse con anterioridad, exijan la aprobación urgente de la norma.*

- b) *Cuando fuere necesario para que la norma entre en vigor en el plazo exigido para la transposición de directivas comunitarias o el establecido en otras leyes o normas de Derecho de la Unión Europea.*
2. *La MAIN que acompañe al proyecto deberá mencionar la decisión de la tramitación urgente, así como las circunstancias que le sirven de fundamento.*
3. *La tramitación por la vía de urgencia implicará que:*
- a) *Los plazos previstos para la realización de los trámites del procedimiento de elaboración de disposiciones normativas se reducirán a la mitad.*
- b) *En cuanto al trámite de consulta pública previa, se estará a lo dispuesto por el artículo 27.2 b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, de Gobierno, sin perjuicio de la realización de los trámites de audiencia e información públicas en un plazo de siete días hábiles.*
4. *El acuerdo de tramitación urgente, que revestirá la forma de Orden, deberá adoptarse con anterioridad a la elaboración de la MAIN, salvo que concurran circunstancias sobrevenidas que justifiquen la urgencia una vez iniciado el procedimiento”.*

La Orden del Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, de fecha 28 de noviembre de 2025, por la que se acuerda la tramitación urgente del anteproyecto de ley analizado, justifica la urgencia en la tramitación en los siguientes términos:

*“La coyuntura económica y social imponen la necesidad urgente de adoptar medidas que traten de paliar la acuciante necesidad de vivienda, siendo preciso impulsar de manera urgente dichas medidas a fin de paliar esta situación y facilitar mecanismos ágiles y eficientes, que permitan poner en el mercado el mayor número posible de viviendas protegidas a precios asequibles.*

*El incremento de población que se está produciendo anualmente en nuestra región, muy superior a la construcción de nueva vivienda que se desarrolla cada año, está generando una falta de oferta de vivienda especialmente a precios asequibles, a la que es necesario de manera urgente dar respuesta. Esta situación de fuerte crecimiento poblacional, no estaba prevista cuando se tramitaron muchos de los instrumentos de planeamiento ahora vigentes. Por ello, en paralelo a las medidas a medio plazo que se están adoptando para poder generar nuevos suelos en cantidad suficiente para destinarlos a la construcción de nuevas viviendas y acortar sus plazos de desarrollo, es necesario dar respuesta de la manera más rápida posible a la necesidad actual de vivienda a precio asequible, con medidas que*

*permitan que temporalmente suelos o edificios ya disponibles puedan acoger un mayor número de viviendas paliando así la falta de oferta existente a corto plazo.*

*Siendo la vivienda competencia de esta Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, corresponde a la misma adoptar de manera urgente medidas adicionales que permitan el incremento de la construcción de viviendas protegidas, flexibilizando en mayor forma los usos para adaptarlos a las necesidades de vivienda y poniendo en el mercado nuevo suelo que permita generar la vivienda protegida necesaria, al tiempo que se acortan los plazos necesarios para su puesta en uso. Del mismo modo, es necesario generar un mayor número de viviendas protegidas a corto plazo en los suelos ya aptos para construir, sin recurrir a las largas tramitaciones urbanísticas habitualmente necesarias.*

*En este contexto, ya el pasado año se aprobó la Ley 3/2024 de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida. Los buenos efectos producidos por la aplicación de esta Ley, tramitada por procedimiento de urgencia, que ha permitido en un periodo acotado de tiempo la implantación del uso residencial vivienda protegida en alquiler como alternativo al uso terciario de oficinas, unido a la una demanda de vivienda que continúa creciendo a un ritmo cada vez mayor y que es muy superior a la oferta disponible, hace necesario extender su ámbito de aplicación, también de forma urgente y en un periodo acotado de tiempo, al uso terciario de hospedaje y al dotacional privado. De esta manera y sin necesidad de tramitar los complejos procedimientos urbanísticos de recalificación de las parcelas conforme al régimen ordinario, debe permitirse reequilibrar la oferta y la demanda de estos dos usos.*

*Asimismo, se contempla la posibilidad de incrementar la edificabilidad y número de viviendas en parcelas vacantes con calificación de vivienda protegida, a fin de poder obtener a corto plazo y durante un periodo de tiempo acotado, más viviendas asequibles.*

*También se ha estimado necesario adaptar las características de las reservas de aparcamiento en la vivienda protegida a los nuevos hábitos de movilidad.*

*Entre los objetivos que con carácter de urgencia esta ley pretende conseguir podemos destacar: la generación de un incremento de la oferta de vivienda a precios asequibles y con protección pública a corto plazo, eliminando trámites y cargas urbanísticas, para paliar la situación extraordinaria del mercado de vivienda, mediante mecanismos ágiles y sencillos que doten de eficacia la medida”.*

5. El artículo 60 de la Ley 10/2019 contempla que, con carácter previo a la elaboración de un anteproyecto de ley, se sustancie una consulta pública en el espacio web habilitado para ello, que sirva para instrumentar el derecho de los ciudadanos a participar y colaborar en su elaboración.

Como vimos, el artículo 11.3.b) del Decreto 52/2021 dispone, en los casos de tramitación urgente de iniciativas normativas, que *“en cuanto al trámite de consulta pública previa, se estará a lo dispuesto por el artículo 27.2 b) de la Ley 50 /1997, de 27 de noviembre, de Gobierno, sin perjuicio de la realización de los trámites de audiencia e información públicas en un plazo de siete días hábiles”*. Este artículo 27.2.b) de la Ley 50/1997 dictamina que la tramitación por vía de urgencia implicará que *“no será preciso el trámite de consulta pública previsto en el artículo 26.2, sin perjuicio de la realización de los trámites de audiencia pública o de información pública sobre el texto a los que se refiere el artículo 26.6, cuyo plazo de realización será de siete días”*.

Con base en lo anterior, la ficha de resumen ejecutivo de la MAIN justifica la omisión del trámite de consulta pública.

Al respecto, cabe traer a colación la doctrina mantenida por la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, entre otros, en sus dictámenes 294/2023 de 8 de junio; 354/2023, de 29 de junio, y 341/2024, de 6 de junio, en que se advierte:

*“La Memoria justifica la ausencia de este trámite, remitiéndose al artículo 11.3. b del Decreto 52/2021, al haberse tramitado por vía de urgencia. Sin embargo, la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, solo prevé la supresión de la consulta pública en los de normas presupuestarias u organizativas de la Administración autonómica o de entes u organizaciones vinculadas o dependientes de ésta, cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen; o bien cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes para el destinatario o regule aspectos parciales de una materia.*

*Por ello, la razón de la ausencia de consulta pública estaría amparada en esos motivos previstos en la citada ley autonómica, en tanto que la remisión del artículo 11.3 del Decreto 52/2021, 24 de marzo, a la legislación estatal no básica, que excluye la consulta pública en los procedimientos de tramitación de urgencia, no se ajusta a lo previsto en la citada Ley 10/2019, de 10 de abril, respecto al derecho de participación en la elaboración de disposiciones de carácter general, que solo excluye el citado trámite en los supuestos antes referidos*” (el resaltado es propio).

A la vista de lo expuesto, en la MAIN definitiva debiera justificarse, en la ficha de resumen ejecutivo, la ausencia del trámite de consulta pública, en la concurrencia de cualquiera de las causas previstas en el artículo 60 de la Ley 10/2019 y no en la mera declaración de urgencia, en coherencia con lo establecido, a tal efecto, en el apartado IV.a) de la MAIN, dedicado a la consulta pública previa, en que, como justificación a la omisión de dicho trámite, junto a la declaración de tramitación urgente, se señala que *“la propuesta normativa regula aspectos parciales de la materia afectando a un número muy limitado de artículos.*

*Son por tanto cambios de carácter técnico que no impone nuevas obligaciones relevantes a los destinatarios y que regulan aspectos extremadamente parciales sobre el conjunto de la normativa autonómica en materia de urbanística y de ordenación del territorio. Por todo ello debe entenderse que se respeta el artículo 60.3 y 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid”.*

En este punto, procede reformular la justificación de la omisión del trámite de consulta pública, a fin de que no resulte como argumento principal el que sea de tramitación urgente.

6. El artículo 7.1 del Decreto 52/2021 impone, en lo relativo a la tramitación de los *“anteproyectos de ley, de proyectos de decreto legislativo y de reglamentos ejecutivos con un impacto relevante de carácter económico, presupuestario, social, sobre cargas administrativas o cualquier otro”*, la elaboración de una MAIN extendida.

Conviene significar que el expediente administrativo remitido a este Servicio Jurídico integra cuatro versiones de la MAIN, firmadas por la Directora General de Vivienda y

Rehabilitación, respectivamente el 19 de diciembre de 2025, el 19 de enero, el 27 de febrero de 2026 y 13 de marzo de 2026.

Como viene refiriendo la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid en sus dictámenes (por todos, Dictamen 8/2021, de 12 de enero), la actualización de la MAIN permite comprobar que, de hecho, los diversos trámites del procedimiento han resultado útiles y no un mero formalismo de cara a la depuración progresiva de la norma proyectada, esto es, que el documento de referencia *“responde a la naturaleza que le otorga su normativa reguladora como un proceso continuo que debe redactarse desde el inicio hasta la finalización de la elaboración del proyecto normativo, de manera que su contenido se vaya actualizando con las novedades significativas que se produzcan a lo largo del procedimiento de tramitación, en especial, la descripción de la tramitación y consultas (artículo 6.3 del Decreto 52/2021) hasta culminar con una versión definitiva”*.

Así, por todos, en sus dictámenes 8/2021, de 12 de enero; 633/2023, de 29 de noviembre; 535/2024, de 12 de septiembre; 558/2024, de 19 de septiembre; 156/2025, de 27 de marzo y 30/2026, de 21 de enero, entre otros.

Se observa, en este punto, que se ha ido incorporando a la posterior versión de la MAIN los trámites que se han ido realizando a lo largo del procedimiento, si bien deberá revisarse la descripción de la tramitación, donde no se ha hecho constar que algunos trámites ya han sido realizados a la fecha de remisión del expediente para la emisión de este informe.

El artículo 7.4.e) del Decreto 52/2021 exige que la MAIN extendida incorpore una referencia a la evaluación *ex post* del anteproyecto *“de acuerdo con el plan normativo”*, que incluirá la forma en la que se analizarán los resultados de la aplicación de las normas por parte de la consejería promotora de la iniciativa normativa, así como los términos y plazos previstos para llevarla a cabo. En los casos en los que un anteproyecto de ley no esté previsto en un Plan Normativo, el artículo 3.3 del Decreto 52/2021 exige que sea la MAIN la que indique si la norma debe someterse a evaluación *ex post* por parte de la consejería

promotora de la iniciativa normativa, así como los términos y plazos previstos para llevarla a cabo.

La MAIN contiene los criterios de evaluación *ex post* de la norma en su apartado V.

7. El Decreto 52/2021, en su artículo 8.1, prevé que, en el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas, el centro directivo proponente recabe los informes y dictámenes que resulten preceptivos, así como los estudios y consultas que estime convenientes, en este último caso de modo justificado.

Con base en dicha obligación, se han recabado los siguientes informes:

- Informe de impacto por razón de género elaborado el 23 de diciembre de 2025 por la Dirección General de la Mujer (Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales), de acuerdo con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

- Informe de impacto en materia de familia, infancia y adolescencia, elaborado el 26 de diciembre de 2025 por la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad (Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales), por imperativo de lo dispuesto en el artículo 22 quinquies la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las familias numerosas y en el artículo 47 de la Ley 4/2023 de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.

- Informe 75/2025 de coordinación y calidad normativa, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

- Informe de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, sobre la base de lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 9/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2025, en relación con los proyectos de ley cuya aprobación y aplicación pudiera suponer un incremento del gasto público. El informe ha sido emitido por la Dirección General de Presupuestos, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.1.k) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la consejería de referencia.
  
- Informe de impacto económico de la Dirección General de Economía, de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
  
- Informe del Consejo de Consumo, solicitado sobre la base de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, que incluye entre sus funciones la de informar preceptivamente las normas que afecten directamente a los consumidores. En el mismo sentido, el artículo 4.1 e) del Reglamento de dicha Ley, aprobado por el Decreto 1/2010, de 14 de enero.
  
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, de fecha 15 de diciembre de 2025.
  
- Informe de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, de fecha 2 de enero de 2026.
  
- Informe de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de fecha 4 de diciembre de 2025.
  
- Informe de la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de fecha 4 de diciembre de 2025.

- En la MAIN se hace referencia a que se han recabado los informes de la Federación de Municipios de Madrid y el Consejo de Diálogo Social, si bien los mismos no han sido incorporados al expediente remitido.

De igual modo, consta en la MAIN que *“el Pleno del Consejo de Medio Ambiente, en sesión de fecha 11 de marzo de 2026, informa el anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública”*, si bien no se aporta al expediente justificante alguno sobre dicho extremo, por lo que deberá completarse el mismo.

Además, el anteproyecto y la MAIN se comunicaron a las secretarías generales técnicas de cada consejería para su conocimiento y, en su caso, realización de las observaciones oportunas (art. 4.3 del Decreto 52/2021) tal y como se desprende de la última MAIN e informe de legalidad. Según se acredita, solo han presentado observaciones la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el 5 de diciembre de 2025; la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el 26 de diciembre de 2025; y la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el 12 de enero de 2026.

8. El Anteproyecto ha sido sometido a los trámites de audiencia e información pública conforme a lo previsto en el artículo 105.c) de la CE en relación con los artículos 60.3 de Ley 10/2019 y 9 del Decreto 52/2021, que solo permite prescindir de tales trámites cuando se trate de normas presupuestarias u organizativas de la Administración autonómica o de entes u organizaciones vinculadas o dependientes de ésta, o cuando razones graves de interés público lo justifiquen.

La MAIN incorpora las alegaciones presentadas por 33 entidades, públicas y privadas, y personas físicas, así como las razones por las que se estima o desestima cada una de ellas, lo que sirve para poner de manifiesto que no se ha procedido a un simple cumplimiento testimonial del trámite, sino que este ha podido servir de forma efectiva a la finalidad a la que está orientado.

9. Finalmente, en aplicación del artículo 8.5 del Decreto 52/2021, se ha recabado el informe de la Secretaría General Técnica de la consejería proponente, después de realizado los trámites de audiencia e información pública y con carácter previo a la solicitud de informe a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

#### **CUARTA.- ANÁLISIS DEL CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO DE LEY**

El anteproyecto de ley consta de una parte expositiva, una parte dispositiva, integrada ésta última por seis artículos, y una parte final, integrada por una disposición adicional única, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y dos disposiciones finales.

Todos ellos han sido examinados, tanto desde una perspectiva sustantiva, conforme a la normativa expuesta, como desde la óptica de la técnica normativa, teniendo en cuenta, en este punto, las novedosas Directrices de Técnica Normativa de la Comunidad de Madrid, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de febrero de 2026 (en adelante, las directrices), que, como se indica en el mismo, *“adquieren una gran relevancia como pautas para el desarrollo de la producción normativa”*, además de permitir, entre otros fines, *“homogeneizar la estructura de las normas y armonizar aspectos formales de su contenido”*.

La denominación del **título** cumple con las previsiones de las directrices 6, 7 y 8, y se denomina correctamente *“Anteproyecto de ley...”*.

La **parte expositiva** del anteproyecto se denomina *“exposición de motivos”*, lo cual es conforme con la directriz 12, y se divide en apartados, de acuerdo con la directriz 15.

Asimismo, se ajusta, en términos generales, a la directriz 16, al describir el contenido de la norma e indicar su objeto y finalidad; además se refiere también a las competencias y habilitaciones en cuyo ejercicio se dicta.

Finalmente, carece de fórmula aprobatoria, lo cual es conforme con la directriz 19.

Sin embargo, esta parte expositiva adolece de varias erratas, que deberán ser corregidas, pudiendo apuntarse las siguientes:

En el apartado I, se ha omitido una coma tras la referencia al artículo 47 CE y antes del pronombre “*que*”, introduciendo la oración relativa por la que se reproduce el tenor de dicho precepto constitucional (que, en puridad, resulta innecesaria y podría suprimirse). En el párrafo tercero, el sustantivo “*ley*” se emplea como nombre común, sin número concreto, por lo que debería figurar en minúscula, al igual que otras referencias que se hacen a lo largo del articulado. Y, en el párrafo sexto, las cifras que se ofrecen habrán quedado probablemente desfasadas desde la versión inicial del anteproyecto, por lo que se aconseja su supresión o revisión.

En el primer párrafo del apartado II, donde dice “*La ley se compone de una exposición de motivos, seis artículos, una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final*”, debe decir “*La ley se compone de una exposición de motivos, seis artículos, una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales*”. De igual modo, existe una errata en el quinto párrafo de este mismo apartado, en la siguiente frase: “*...un alcance temporal de dos años para la para la solicitud de licencias...*”. En adición, se recomienda sustituir la redacción de este párrafo, que adolece de confusión: “*Por último, los artículos cuarto, quinto y sexto modifican los artículos 22, 25 y 6, de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid; la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, respectivamente*”, por la siguiente: “*Por último, los artículos cuarto, quinto y sexto modifican los artículos 22 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y 6 de la Ley 1/1999, de*

*12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, respectivamente*". En el sexto párrafo, debería aludirse a *"el requisito de razonabilidad"* en lugar de hacerlo a *"los requisitos de razonabilidad"*. A propósito de la modificación de la Ley 9/1995, las referencias a los planes territoriales y las zonas de interés regional deberían figurar en minúsculas, e igualmente en el resto del texto. Finalmente, en el último párrafo de este apartado II, debe revisarse la frase *"La parte final contiene una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única de carácter general dos disposiciones finales"* sustituyéndose por la de *"La parte final contiene una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales"*.

En el apartado III, en el párrafo 4, se ha de sustituir la expresión *"el anteproyecto"*, por *"la ley"*.

Concluye la parte expositiva justificando la adecuación del anteproyecto a los principios de buena regulación en los términos prescritos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 2.1 del Decreto 52/2021.

Dentro de la **parte dispositiva**, los seis artículos modifican diversos textos legales.

- El artículo primero modifica la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, a través de dos apartados.

El apartado Uno da nueva redacción a los apartados 1 y 3 del artículo segundo de la mencionada ley, el cual, a su vez, introdujo con carácter extraordinario y temporal la posibilidad de implantar un uso alternativo residencial de vivienda protegida en alquiler en edificios o parcelas vacantes destinadas al uso terciario de oficinas. A la vista de los efectos favorables de esta medida, siendo muy alta la demanda de vivienda, se proyecta ahora extender la posibilidad de implantar con carácter alternativo el uso de vivienda protegida a los usos terciario hospedaje y dotacional privado.

Esta medida, dado que se incardina en la Ley 3/2024, tendrá una vigencia temporal limitada a dos años desde la entrada en vigor de esta ley proyectada para solicitar la licencia, y tres años adicionales más para la ejecución de las obras.

Ninguna objeción jurídica procede en relación con esta modificación, toda vez que la posibilidad de implantar este uso alternativo en parcelas calificadas inicialmente para otros usos ya fue analizada por esta Abogacía General en nuestro dictamen de 31 de mayo de 2024, emitido a propósito del anteproyecto de ley que culminó con la aprobación de la Ley 3/2024 que ahora se modifica. Por lo tanto, estando vigente dicha posibilidad, su ampliación a nuevos supuestos se considera conforme a Derecho.

La autonomía local queda, en todo caso, garantizada, al condicionar la implantación del nuevo uso a su compatibilidad con las ordenanzas municipales en vigor, así como al prever la disposición final primera del anteproyecto que el plazo de cuatro meses del apartado 7 del artículo 2 de la Ley 3/2024 -al igual que el del apartado 6 del artículo 3- se compute desde su entrada en vigor, lo que permitirá a cada consistorio evitar o restringir su aplicación dentro de su término municipal.

Como cuestiones formales, se recomienda unificar la redacción entre los dos primeros párrafos de la nueva redacción dada al apartado 1, bien refundiéndolos en uno solo, de ser posible, o empleando las mismas fórmulas en ambos, por seguridad jurídica. Así, por ejemplo, al final del primero se dice *“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”*, mientras que al final del segundo se dice *“debiendo destinarse a vivienda protegida en arrendamiento mientras se mantenga su régimen de protección”*, sin que exista razón para tal diferencia. Precediendo a ambos fragmentos, debería situarse una coma en cada uno de ellos, tras *“alternativo”*. En el segundo párrafo, sobra un espacio antes del punto final, mientras que en el tercer párrafo se omite dicho punto. Y en el cuarto párrafo, se incluye un guion impropio entre *“uso”* y *“terciario”*, como también ocurre en el apartado 3 antes de *“Como uso alternativo”*.

El apartado Dos del artículo primero del anteproyecto, por su parte, incorpora a la Ley 3/2024, un nuevo artículo tercero, con el siguiente tenor:

*“1. En las parcelas sin edificar calificadas por el planeamiento urbanístico para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección podrá incrementarse hasta un 10 % la edificabilidad asignada y hasta un 20 % la densidad, si existiera en la parcela limitación del número máximo de viviendas, siempre que el volumen edificatorio se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Comunidad de Madrid. Este incremento no 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.*

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

*a) La parcela debe estar situada en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.*

*b) El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la edificación de la parcela sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad.*

*c) El resto de los parámetros de aplicación a la parcela serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, para la adecuada materialización del incremento de edificabilidad, se podrá incrementar la altura de la edificación en un máximo de dos plantas con la altura en metros que corresponda a este incremento sin necesidad de modificación del planeamiento urbanístico vigente.*

*2. Para poder aplicar este incremento de edificabilidad en el caso promociones de vivienda protegida destinadas a la venta o uso propio en las que se hubiera producido la compraventa del suelo con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley se deberá acreditar en el trámite de calificación provisional que el valor de repercusión final del suelo por metro cuadrado, computado el incremento de edificabilidad, no supere el 30 % del precio máximo de venta de vivienda protegida de aplicación a la parcela.*

- 3. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.*
- 4. El incremento de edificabilidad y densidad permitido por el presente artículo exigirá, únicamente en aquellos casos en los que, tras el incremento de edificabilidad y densidad no estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ajustarse a lo dispuesto en su artículo 19.bis.2.c), 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. Las posibles monetizaciones derivadas de la presente ley se materializarán en el trámite de licencia no siendo necesario para ello ningún instrumento de planeamiento.*
- 5. Si, como consecuencia de la implantación de este incremento de edificabilidad, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrán a cargo del promotor de la actuación.*
- 6. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley”.*

Se establece, así, una excepción temporal y extraordinaria a los parámetros de edificabilidad y densidad fijados por el correspondiente planeamiento, a fin de poder aumentar el número de viviendas con régimen de protección pública, siempre que se den las condiciones enumeradas en el primer apartado. Con respecto a la letra b) del apartado 1, debemos retirar, como ya señalamos en el dictamen de esta Abogacía General de 31 de mayo de 2024, que tradicionalmente, el Tribunal Constitucional ha sostenido que la competencia del Estado sobre la ordenación de los registros e instrumentos públicos, enmarcada en su competencia sobre la legislación civil (art. 149.18ª CE), se extiende al

régimen de los registros en los que se inscriban actos de naturaleza o con trascendencia jurídico-civil, entre los cuales figuran los registros de la propiedad (STC 71/1983, de 29 de julio). En particular, la competencia estatal incluye la de fijar los actos o negocios jurídicos con trascendencia civil que son susceptibles de inscripción (STC 157/2021, de 16 de septiembre). Como excepción, se ha admitido la posible intervención normativa en la materia de las comunidades autónomas con competencias sobre la conservación, modificación o desarrollo de su Derecho civil propio (STC 157/2021, de 16 de septiembre), no siendo este el caso de la Comunidad de Madrid.

Por ello, deberá suprimirse la referencia al registro de la propiedad, o hacer una remisión a la inscripción *«en los términos previstos en la legislación estatal»* u otra expresión equivalente.

Esta consideración tiene carácter esencial.

El apartado 2 condiciona la aplicación del incremento de edificabilidad en los supuestos en los que la compra de suelo se produzca *“con posterioridad”* a la entrada en vigor de esta ley. Al respecto, la MAIN en respuesta a las observaciones formuladas por las Juntas de compensación de “Ahijones”, “Berrocales”, “Cañaveral”, “los Cerros” y “Valdecarros”, respecto del límite de repercusión del suelo del 30% del precio del módulo protegido, afirma que *“la condición alegada pretende evitar que con el incremento de edificabilidad permitido se eleve en la misma proporción el precio de los suelos que ya han sido reparcelados y sea soportado este mayor importe por el destinatario final de la vivienda de protección pública. El porcentaje señalado resulta adecuado para respetar el precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda considerando el coste de construcción y otros gastos necesarios asociados a la promoción”*.

Se advierte que en la primera línea del apartado 2, faltaría la preposición *“de”*, debiendo decir *“en el caso de promociones de vivienda”*, en vez de *“en el caso promociones de vivienda”*.

El apartado 3, in fine, indica que *“los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno”*. Si bien el término

“*ampliables*” responde a la redacción vigente, resultaría aconsejable aprovechar la reforma para sustituirlo por el de “*ampliados*”, para dotar al texto de mayor coherencia.

El apartado 4 garantiza la existencia de redes públicas en la proporción mínima exigida por el artículo 19.bis.2.c) de la Ley 9/2001, mientras que la posibilidad de monetizar dicha dotación se encuentra ya prevista en el vigente artículo segundo de la Ley 3/2024.

En la frase final de este apartado se alude al “*trámite de licencia*”, expresión que no parece ajustada a la normativa administrativa, toda vez que la licencia no es un propiamente un trámite, sino precisamente la resolución o acto administrativo finalizador del procedimiento. Siendo así, se sugiere sustituir la expresión empleada por otra técnicamente más correcta (e.g.: “*Las posibles monetizaciones derivadas de la presente ley se materializarán en la correspondiente licencia urbanística, no siendo necesario para ello ningún instrumento de planeamiento*”).

Por lo demás, en la primera frase de este apartado se reitera en dos ocasiones la expresión “*el incremento de edificabilidad y densidad*”, por lo que, en aras a evitar redundancias y facilitar la comprensión de la norma, la segunda cita podría sustituirse por “*el mismo*”.

El apartado 5 se refiere únicamente al incremento de edificabilidad, si bien tal vez debiera referirse igualmente al de densidad, lo que se pone de manifiesto por si procediera su revisión.

El apartado 6 -como ya se avanzó con anterioridad- garantiza la autonomía local, al prever que sean los ayuntamientos los que ostenten la decisión final sobre la aplicación del incremento de edificabilidad y densidad en las parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública, si bien se condiciona a la adopción de un acuerdo expreso en contra en el plazo de cuatro meses.

- El artículo segundo modifica la Ley 9/2001, a lo largo de tres apartados.

El apartado Uno tiene por objeto extender, en el párrafo 3.º del artículo 36.6.d) de la Ley 9/2001, la limitación de una plaza de aparcamiento por vivienda a todas las viviendas de protección pública, no sólo a las de promoción pública, justificando la MAIN esta medida en *“el fomento del transporte público, la adaptación a los nuevos hábitos de movilidad y la reducción del coste mínimo de la vivienda protegida, tal y como queda justificado en la exposición de motivos del anteproyecto”*.

El apartado Dos añade un párrafo al final de la letra b) del artículo 45.4 de la Ley 9/2001, - relativo a los planes de sectorización-, con la siguiente redacción:

*“Las citadas certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda eléctrica podrán condicionarse a la planificación que se encuentre en vigor con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico. No impedirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico cuyo uso global sea el residencial, la existencia de una certificación negativa sobre la suficiencia de las citadas redes, condicionada o no, si bien deberá quedar acreditada dicha suficiencia en un momento posterior y, en todo caso, con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización”*.

Al referirse al inicio del apartado 4.b) a *“las citadas certificaciones técnicas”*, se sugiere suprimir, por innecesario *“de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda eléctrica”*, a fin de agilizar el texto.

En relación con esta medida, la MAIN afirma:

*“Trasladar la verificación técnica a un momento posterior a la aprobación del planeamiento urbanístico permite evaluar con mayor precisión si las demandas energéticas previstas son compatibles con la capacidad de las infraestructuras existentes o proyectadas, evitando así inversiones innecesarias o ineficientes.*

*Además, al situarse esta verificación en una fase más próxima a la ejecución real de los desarrollos, se mejora la certidumbre temporal del análisis técnico y administrativo, lo que permite una evaluación más ajustada a la realidad del momento. Esta precisión evita comprometer recursos energéticos para desarrollos que no se ejecutan o sufren retrasos significativos, contribuyendo a una planificación más racional del sistema eléctrico y a una gestión más eficiente de los recursos públicos y privados”.*

A la vista de esta justificación, así como de la que en análogo sentido se contiene en la exposición de motivos del anteproyecto, debe advertirse que el empleo de la expresión “podrán condicionarse” induce a confusión, pues da a entender que es posible la certificación energética previa pero condicionada a la planificación vigente en un momento posterior, lo que parece contradecir la previsión de que dicha certificación se retrasa a un momento ulterior. Del mismo modo, se establece esta previsión con carácter facultativo (“podrá”), lo que compromete la seguridad jurídica de texto, y contradice lo expuesto por la MAIN. Se recomienda su aclaración.

Esta recomendación es igualmente predicable del apartado Tercero, el cual introduce en el artículo 48.2 de la Ley 8/2001 -relativo a los planes parciales- una previsión idéntica a la anterior.

- El artículo tercero, en su apartado Uno, modifica la Ley 9/1995, para introducir en su artículo 18.bis.2.e) una referencia expresa, dentro del objeto de los planes territoriales, al término “vivienda”, frente al más genérico de “alojamiento” existente hasta ahora, lo cual obedece a un criterio de oportunidad respecto del cual nada hay que objetar.

Se señala que el término “Artículo”, tiene que ir en minúscula, observación extensiva al apartado Dos referido al “Artículo 23”.

El apartado Dos, por su parte, modifica el artículo 23 de la misma Ley 9/1995, para permitir que las Zonas de Interés Regional se gestionen por cualquiera de los sistemas de gestión urbanística previstos en los artículos 101 y siguientes de la Ley 9/2001, y así no

limitarlo solo al sistema de expropiación, de tal manera que los propietarios y administraciones puedan colaborar en su desarrollo.

- El artículo cuarto modifica la Ley 3/1991, al objeto de introducir, en su artículo 22, la emisión del informe de la Dirección General de Carreteras con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, no con anterioridad, como está previsto en la actualidad. Asimismo, se amplía a tres meses el plazo para su emisión y se mantiene el carácter favorable del silencio, en caso de no ser emitido en dicho plazo.

A propósito del carácter favorable que se otorga al informe en caso de no emitirse en plazo, debe advertirse que la normativa básica estatal en materia de procedimiento administrativo únicamente contempla la figura del silencio administrativo a los efectos de la resolución de los procedimientos, pero no en relación con la emisión de un acto de trámite como son los informes que se soliciten durante tales procedimientos. Respecto de estos, el artículo 80.3 de la Ley 39/2015 precisa que *“De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones salvo cuando se trate de un informe preceptivo, en cuyo caso se podrá suspender el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en la letra d) del apartado 1 del artículo 22”*, en tanto que el referido artículo 22.1.d) permite suspender el plazo máximo para resolver un procedimiento *“Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos”*, si bien matiza que *“Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento”*.

En congruencia con lo anterior, otras normas sectoriales que contemplan informes preceptivos introducen previsiones similares que amparan la continuación del procedimiento en caso de no emitirse estos en plazo. Así sucede, precisamente en materia de carreteras, con el informe del ministerio competente en relación con las posibles afecciones a la Red de Carreteras del Estado, respecto del cual previene el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que deberá emitirse en el plazo de tres

meses, transcurrido el cual *“se entenderá que es conforme con el instrumento de que se trate, al efecto de poder continuar con su tramitación”*. Por su parte, a propósito del informe municipal sobre travesías y tramos urbanos, el artículo 117 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre (en adelante, RGC), dispone que *“La falta de emisión de éste en el plazo señalado permitirá que se puedan proseguir las actuaciones. Asimismo, el informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución”*.

Si bien es cierto que existen otras normas sectoriales que sí emplean los términos «favorable» o «desfavorable» para referirse a los efectos de los informes no emitidos en plazo (v.gr., el artículo 7.3 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario), no nos parece adecuada dicha terminología por las razones expuestas. A ello se suma el hecho de que, en caso de producirse un silencio positivo, en puridad, ello implicaría que el acto posterior solamente podría ser confirmatorio del mismo, *ex* artículo 24.3.b) de la Ley 39/2015, mientras que, tratándose de informes sectoriales sobre afectaciones al dominio público (como sucede con las carreteras del precepto analizado o con las vías pecuarias del siguiente artículo), su no emisión en plazo no podría en ningún caso tener dicho efecto, ni subsanaría o convalidaría los vicios sustantivos de la resolución final del procedimiento que se dictase en omisión de los mismos, que podría verse incurso en eventual causa de invalidez si se produjese cualquier afectación contraria a derecho a dichos bienes.

Por todo ello, se considera necesario suprimir el término *“favorable”* empleado en la redacción proyectada y sustituirlo por otras alternativas técnicamente más correctas. Así, se sugieren dos posibles alternativas a continuación para reformular la frase en que se emplea dicho término: *“Dicho informe se solicitará una sola vez y será vinculante en lo referido a posibles afecciones en esta materia, pudiendo continuarse con la tramitación del procedimiento si no es emitido en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa”* o *“Dicho informe se solicitará una sola vez y será vinculante en lo referido a posibles afecciones en esta materia, entendiéndose que es conforme si no es emitido en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa, a los solos efectos de poder proseguir con la tramitación del procedimiento”*.

La misma observación se hace extensible al artículo quinto y su modificación de la Ley 8/1998 en materia de vías pecuarias.

Esta consideración tiene carácter esencial.

Finalmente, existe una errata en el texto, pues donde dice “*que solicitará una sola vez*” debe decir “*que se solicitará una sola vez*”.

- Según se ha avanzado, idéntica modificación se introduce en relación con las vías pecuarias madrileñas en el artículo 25 de la Ley 8/1998, por lo que le resulta igualmente aplicable la consideración esencial formulada a propósito del artículo precedente.

Por lo demás, en este caso, la competencia madrileña es de ejecución y desarrollo de la legislación estatal, conforme a lo dispuesto por el artículo 27.2 EACM, en relación con la disposición final tercera de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Este último texto legal, en su artículo 5, señala que “*corresponde a las Comunidades Autónomas, respecto de las vías pecuarias: (...) b) La clasificación*”, añadiendo el artículo 6 que “*la creación, ampliación y restablecimiento de las vías pecuarias corresponde a las Comunidades Autónomas en sus respectivos ámbitos territoriales. Dichas actuaciones llevan aparejadas la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados*”. En adición, el artículo 7 indica que “*la clasificación es el acto administrativo de carácter declarativo en virtud del cual se determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria*”. A la vista de lo anterior, y sobre la base de la competencia madrileña para desarrollar y ejecutar la mencionada Ley 3/1995, no parece haber obstáculo en la modificación proyectada, al margen de la salvedad expuesta en cuanto al empleo del término “*favorable*”.

- En último término, el artículo sexto traslada igualmente, en materia de turismo, el informe a emitir a un momento posterior a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. En este caso, sin embargo, el texto legal habla de “*consultar*” a la Dirección General de Turismo, lo cual genera cierta inseguridad jurídica, habida cuenta de la

imprecisión del término. Dado que la MAIN habla expresamente del informe sectorial a emitir por dicha Dirección General, se aconseja aprovechar la reforma para su concreción.

Asimismo, a la vista de los frecuentes cambios estructurales administrativos, se recomienda sustituir la expresión “*Dirección General de Turismo*” por la de “*dirección competente en materia de turismo*”, observación que se hace extensible a todos aquellos casos en que se alude a unidades administrativas por su nombre propio.

La **parte final**, como vimos, se compone de una disposición adicional única, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y dos disposiciones finales.

- La disposición final única presenta la siguiente redacción:

*“Disposición adicional única. Remisión de información urbanística por los Ayuntamientos.*

*1. Los municipios de la Comunidad de Madrid, al amparo de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y tras la adopción del acuerdo municipal en relación con los usos terciario oficinas, hospedaje y dotacional privado, así como del referido al incremento de edificabilidad, deberán remitir certificación de dicho acuerdo a la Dirección General de Vivienda y a la Dirección General de Urbanismo en el plazo de cinco días hábiles tras su adopción. Todo ello sin perjuicio de la remisión a otros órganos de la Comunidad de Madrid, al amparo de la legislación en materia de administración local que resulte de aplicación.*

*2. Asimismo, transcurridos quince meses desde la entrada en vigor de la Ley, deberá remitirse a los mismos centros directivos los datos referidos a:*

*a) Número de solicitudes de títulos habilitantes recibidas en su Ayuntamiento al amparo de lo dispuesto en la Ley 3/2024, de 28 de junio, especificando si se han solicitado sobre parcelas calificadas de uso terciario oficinas, uso terciario hospedaje, uso dotacional privado o uso vivienda protegida, así como el número de viviendas que se incluyen en dichas solicitudes.*

*b) Número de licencias concedidas o declaraciones responsables eficaces de su Ayuntamiento en aplicación de lo dispuesto en la Ley 3/24, de 28 de junio, especificando si se han concedido o producen efectos sobre parcelas calificadas de uso terciario oficinas,*

*uso terciario hospedaje, uso dotacional privado o uso vivienda protegida, incluido el número de viviendas que se habilitan con los títulos habilitantes”.*

En relación con el apartado 1, dado que el acuerdo municipal puede referirse tanto al aumento de la edificabilidad como al de la densidad, se recomienda hacer referencia a este último supuesto expresamente. Asimismo, se aconseja revisar la redacción del mismo, toda vez que, atendido su tenor literal, parece que el acuerdo debe adoptarse en todo caso, cuando, de acuerdo con el nuevo artículo tercero añadido por este anteproyecto a la Ley 3/2024, y apartado 7 del artículo segundo, en caso de conformidad con el régimen previsto, el Ayuntamiento no está obligado a adoptar acuerdo alguno.

Por lo que respecta al apartado 2, dado que el mismo parece orientarse a permitir la evaluación *ex post* prevista en el apartado V de la MAIN, se recomienda, por un lado, indicar expresamente que esta remisión se impone a todos los ayuntamientos, no solamente a los que adopten el acuerdo señalado en el apartado 1; por otro, se aconseja acomodar los plazos de remisión a los previstos en dicha evaluación *ex post*, pues la MAIN indica que se analizará el número de licencias concedidas en los dos años siguientes a la entrada en vigor de la ley.

Adicionalmente, se observa que en la letra a) se alude a las solicitudes de títulos habilitantes, mientras que en la letra b) se refiere a las licencias y declaraciones responsables, y en el resto del texto normativo (exposición de motivos, apartados 3, 4 y 6 del nuevo artículo segundo de la Ley 3/2024 y disposiciones transitorias segunda y tercera) solo se alude a las licencias, por lo que debe unificarse la terminología, teniendo en cuenta lo dispuesto a estos efectos en los artículos 151 y siguientes de la Ley 9/2001.

En tercer término, desde una perspectiva formal, deberá citarse de forma completa el año de la Ley 7/1985, de 2 de abril, observación que se hace extensible a aquellas partes del texto donde el año de aprobación del texto legal de que se trate se cita de forma abreviada (por ejemplo, Ley 3/24, en vez de Ley 3/2024). Téngase en cuenta que la directriz 67 determina expresamente que *“La cita deberá incluir el título completo de la norma: TIPO*

*(completo), NÚMERO y AÑO (con los cuatro dígitos), separados por una barra inclinada, FECHA (día y mes) y NOMBRE”.*

- La disposición transitoria primera, relativa a los instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación, permite la aplicación inmediata, a partir de la entrada en vigor de esta ley, de lo señalado en el artículo segundo, cualquiera que fuera el estado de tramitación en la que se encontraran los expedientes; no así lo previsto en los artículos tercero, cuarto, quinto y sexto del anteproyecto, que no serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio que ya cuenten con aprobación inicial.

En relación con la aplicación inmediata de las previsiones contenidas en el artículo segundo, debe advertirse que el mismo se refiere, además de a las certificaciones y verificaciones relativas al suministro eléctrico contempladas en sus apartados Dos y Tres, en primer lugar, a la limitación de una plaza de aparcamiento por vivienda de protección pública, con lo cual debe concretarse esta aplicación retroactiva a aquellos casos en que esta limitación no conste en el planeamiento existente. En este sentido, la expresión *“cualquiera que fuera el estado de tramitación en la que se encontraran los expedientes”* resulta excesivamente genérica, cercenando la seguridad jurídica del texto. En adición, donde dice *“cualquiera que fuera el estado de tramitación **en la que** se encontraran los expedientes”* debe decir *“cualquiera que fuera el estado de tramitación **en el que** se encontraran los expedientes”*. En último término, debe incluirse un “el” en la siguiente frase: *“la regulación establecida en artículo segundo”*.

En cuanto a la aplicación de la regla de transitoriedad contemplada en el segundo párrafo de esta disposición adicional, no se alcanza a comprender cómo puede afectar a las modificaciones recogidas en el artículo tercero -al que se alude junto con los artículos cuarto, quinto y sexto-, pues, viniendo referidas a los planes territoriales y a las zonas de interés regional, su eficacia se regirá por lo dispuesto en la propia Ley 9/1995 (entre otros, en sus artículos 17, 18 ter, 21 y 28.1).

Siguiendo la directriz 40, el título de la disposición transitoria ha de acabar con punto y final. Esta observación es extensiva igualmente a la disposición transitoria segunda, en la que, además, la palabra “*régimen*” deberá figurar en minúscula, en consonancia con el texto ulterior del precepto.

- La disposición transitoria segunda unifica los plazos temporales de aplicación de los nuevos usos alternativos en las parcelas de uso terciario impuestos por la Ley 3/2024, de tal forma que, sin perjuicio de aquellas actuaciones que ya se hubiesen producido al amparo de la redacción vigente de aquella, se permite, partir de la entrada en vigor de este anteproyecto, iniciar de nuevo el cómputo de dos años para solicitar las licencias.

Con esta disposición transitoria evita interpretaciones que permitan a los ayuntamientos finalizar anticipadamente el régimen excepcional de cambio de uso, garantizando su vigencia plena durante el plazo previsto, como señala la MAIN. Con todo, se aprecia que se trata de una disposición redundante, pues la disposición final primera ya prevé el inicio del cómputo de todos los plazos contemplados, no solo en el apartado 2 del artículo segundo de la Ley 3/2024, si no también en su apartado 7 y en los apartados 2 y 6 del artículo tercero de la misma ley, a partir de la entrada en vigor del anteproyecto analizado.

Adicionalmente, se observa que, en su última línea se condiciona su aplicación diciendo “*siempre que se destinen a vivienda protegida*”, pero el artículo segundo de la Ley 3/2024 lo circunscribe a la vivienda protegida “*en arrendamiento*”, por lo que deberían armonizarse tales previsiones, pues de otro modo también podría destinarse a vivienda protegida en propiedad.

Desde un punto de vista formal, debería suprimirse la cita del título completo de este anteproyecto, indicando únicamente “*esta ley*”, e incluirse sendas comas antes y después de “*hasta la finalización de dicho plazo*”, para facilitar la comprensión del texto.

- La disposición transitoria tercera permite aplicar la posibilidad de ampliación de edificabilidad y densidad en parcelas con calificación de vivienda de protección pública, a

solicitud del promotor, a aquellas parcelas con licencias de obras en tramitación o concedidas, siempre que no se hubiera iniciado la construcción de la edificación y que no existan, en este supuesto de licencias ya solicitadas o concedidas, adquirentes o adjudicatarios que hubieran suscrito respecto de las viviendas que integran la promoción, contratos de compraventa u opción de compra o títulos de adjudicación o se hubieran entregado cantidades a cuenta del precio. Con ello, se salvaguarda el interés de los futuros adquirentes ya existentes, atendiendo a la alegación formulada en este sentido por el Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid.

- La disposición derogatoria única contiene una cláusula derogatoria tipo, al declarar derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en dicha ley, conforme a la directriz 44.

- La disposición final primera señala que *“los plazos a los que se refieren los apartados 2 y 7 del artículo 2 y los apartados 3 y 6 del artículo 3 de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, se entenderán referidos a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley de Medidas Urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública”*.

Aparte de reiterar lo ya señalado respecto de la cita completa del título de la ley proyectada, se advierte que la referencia a los artículos de la Ley 3/2024 debe hacerse en el mismo formato en que dicha ley enumera los mismos, es decir, en letra (artículos segundo y tercero).

- Por último, la disposición final segunda dispone que *“la presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», siendo de aplicación directamente y completando, por tanto, las previsiones que al respecto tenga el planeamiento urbanístico vigente en los términos establecidos en la misma”*. Se recomienda acomodar esta disposición a la redacción tipo que se prevé en la directriz 45 (*“La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”*) sin mayores precisiones que induzcan a confusión.

En este sentido, la alusión a la aplicación directa resulta ociosa, toda vez que, a diferencia de lo que sucede con ciertas clases de normas en el derecho europeo (como las directivas), todas las leyes nacionales y autonómicas se aplican de forma directa en nuestro ordenamiento jurídico interno. En cuanto a la referencia final a que se completan las previsiones del planeamiento urbanístico, resulta incorrecta por cuanto que la ley no completa, sino que prevalece sobre aquel, en aplicación del principio de jerarquía normativa. En consecuencia, deben suprimirse tales adiciones.

En virtud de todo lo expuesto, procede formular la siguiente

### CONCLUSIÓN

El anteproyecto de ley merece el parecer favorable de esta Abogacía General, una vez sea atendidas las consideraciones de carácter esencial formuladas, y sin perjuicio de las demás observaciones consignadas en este dictamen.

Es cuanto se tiene el honor de informar.

Madrid, a fecha de firma

**La Letrada-Jefe del Servicio Jurídico  
en la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras**

Cristina Recarte Llorens

**CONFORME,**

**EL ABOGADO GENERAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

Fernando Muñoz Ezquerro

**ILMA. SRA. SECRETARIA GENERAL TÉCNICA  
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS**