



Comunidad
de Madrid

**MEMORIA EXTENDIDA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL
ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA EL INCREMENTO DE
LA OFERTA DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA**

FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras	Fecha	Noviembre 2025
Título de la norma	Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública.		
Tipo de Memoria	<input checked="" type="checkbox"/> Extendida <input type="checkbox"/> Ejecutiva		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<p>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.</p> <p>Se modifica 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 con requisitos propios para su materialización mediante licencia. 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.</p>		



Objetivos que se persiguen	<p>La Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, modificó determinados aspectos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre ellos fijó en una plaza de aparcamiento por vivienda la dotación mínima de plazas en vivienda protegida de promoción pública e introdujo la posibilidad temporal, como Ley especial, de implantar un uso alternativo residencial de vivienda protegida en alquiler en edificios o parcelas vacantes destinadas al uso terciario de oficinas.</p> <p>Esta Ley está produciendo ya sus efectos favorables en el incremento de la oferta de vivienda protegida, pero sigue existiendo una demanda muy superior a la oferta disponible.</p> <p>Por tanto, es necesario seguir implementando medidas para crear a corto plazo oferta adicional de vivienda protegida y reducir su coste de ejecución.</p> <p>Por ello se propone por un lado modificar la ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, para ampliar su ámbito de aplicación, extendiendo la posibilidad de implantar con carácter alternativo el uso de vivienda protegida a los usos terciario hospedaje y dotacional, con requisitos propios para su materialización, mediante licencia e incluyendo la posibilidad de ampliar la edificabilidad asignada a parcelas vacantes con calificación de vivienda protegida, siempre como norma extraordinaria y de ámbito temporal. Así mismo y para reducir el coste de construcción de las viviendas de protección pública y para adaptar las necesidades de aparcamiento a los nuevos hábitos de movilidad que pretenden fomentar cada vez en mayor medida el uso de transporte colectivo, se modifica puntualmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, estableciéndose la dotación mínima de una plaza de aparcamiento para toda la vivienda protegida, situación ya regulada para la vivienda protegida de promoción pública.</p> <p>Con ello se pretende conseguir los siguientes objetivos:</p> <p>Facilitar la puesta en el mercado de más vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria de falta de oferta del mercado de vivienda, mediante mecanismos ágiles y sencillo que doten de eficacia la medida.</p> <p>Reducir el coste de construcción de la vivienda de protección pública fomentando el uso del transporte colectivo.</p>
Principales alternativas consideradas	<p>No se han considerado otras alternativas, ya que los objetivos señalados únicamente pueden ser realizados mediante la modificación de las normas vigentes en materia de vivienda, a fin de favorecer el incremento de las viviendas de protección pública.</p>
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Ley



Estructura de la Norma	El anteproyecto de ley consta de una parte expositiva, otra dispositiva, integrada por dos artículos, una disposición derogatoria y una disposición final.
Informes a los que se somete el anteproyecto de ley	Se recabarán los siguientes informes: <ul style="list-style-type: none">- Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.- Informe de impacto por razón de género, de la Dirección General de la Mujer, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.- Informe sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia, de la Dirección General de Infancia, Familia y Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.- Informe de impacto económico de la Dirección General de Economía.- Informe de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.- Informes de las Secretarías Generales Técnicas de las Consejerías.- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de vivienda, Transportes e Infraestructuras.- Informe del Consejo de Consumo.- Informe del Consejo de Dialogo Social.- Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.
Trámites de participación: consulta pública / audiencia e información pública	<p>El procedimiento de elaboración y aprobación del anteproyecto de ley ha sido declarado urgente en virtud de Orden de xx de noviembre, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por lo que se ha omitido el trámite de consulta pública previa, de conformidad con lo dispuesto en el 11.2.b) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.</p> <p>Los trámites de audiencia e información pública se realizarán en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, durante un plazo de siete días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 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 el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Asimismo, se dará audiencia a la Federación de Municipios de Madrid.</p>



ANÁLISIS DE IMPACTOS		
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	<p>De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno aprobar los proyectos de ley para su remisión a la Asamblea.</p> <p>Esta propuesta normativa se lleva a cabo en virtud de la competencia legislativa que la Comunidad de Madrid tiene conforme se establece en los artículos 26 y 27 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, conforme al cual, la Comunidad de Madrid tiene competencia exclusiva en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.</p>	
IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	Efectos sobre la economía en general	Se prevé que los efectos sobre la economía sean positivos pues, se facilita la puesta en el mercado de vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria de falta de oferta de vivienda protegida, reduciendo además su coste de construcción y eliminándose cargas de tramitación
	En relación con la competencia	<input type="checkbox"/> La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia. <input checked="" type="checkbox"/> La norma tiene efectos positivos sobre la competencia. <input type="checkbox"/> La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<input checked="" type="checkbox"/> Supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada: <input type="checkbox"/> Incorpora nuevas cargas administrativas. Cuantificación estimada: poner en euros € <input type="checkbox"/> No afecta a las cargas administrativas.



	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma	No afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.
	La norma tiene un impacto de género	<input type="checkbox"/> Negativo <input checked="" type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo
	La norma tiene un impacto de familia, infancia y adolescencia	<input type="checkbox"/> Negativo <input checked="" type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo
OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS	Ninguno.	
OTRAS CONSIDERACIONES	Ninguna.	

1. INTRODUCCIÓN

La presente memoria extendida se elabora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 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.

De conformidad con el citado artículo «cuando se trate de 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, se elaborará una memoria extendida que se referirá a la justificación de su acierto y oportunidad, el análisis de los impactos y la descripción de su tramitación y consultas {...}».

2. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

2.1. Fines y objetivos perseguidos

La Comunidad de Madrid, conforme establece su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de urbanismo y vivienda, habiendo ejercido plenamente su competencia legislativa mediante la aprobación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.



Así mismo en ejercicio de dicha competencia, y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de Madrid, la Comunidad de Madrid aprobó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda.

La Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, modificó determinados aspectos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre ellos fijó en una plaza de aparcamiento por vivienda la dotación mínima de plazas en vivienda protegida de promoción pública e introdujo la posibilidad temporal, como Ley especial, de implantar un uso alternativo residencial de vivienda protegida en alquiler en edificios o parcelas vacantes destinadas al uso terciario de oficinas.

Esta Ley está produciendo ya sus efectos favorables en el incremento de la oferta de vivienda protegida, pero sigue existiendo una demanda muy superior a la oferta disponible.

Por tanto, es necesario seguir implementando medidas para crear a corto plazo oferta adicional de vivienda protegida y reducir su coste de ejecución.

Por ello se propone por un lado modificar la ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, para ampliar su ámbito de aplicación, extendiendo la posibilidad de implantar con carácter alternativo el uso de vivienda protegida a los usos terciario hospedaje y dotacional, con requisitos propios para su materialización, mediante licencia e incluyendo la posibilidad de ampliar la edificabilidad asignada a parcelas vacantes con calificación de vivienda protegida, siempre como norma extraordinaria y de ámbito temporal. Así mismo y para reducir el coste de construcción de las viviendas de protección pública y para adaptar las necesidades de aparcamiento a los nuevos hábitos de movilidad que pretenden fomentar cada vez en mayor medida el uso de transporte colectivo, se modifica puntualmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, estableciéndose la dotación mínima de una plaza de aparcamiento para toda la vivienda protegida, situación ya regulada para la vivienda protegida de promoción pública.

La nueva Ley pretende conseguir los siguientes objetivos:

Facilitar la puesta en el mercado de más vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria de falta de oferta del mercado de vivienda, mediante mecanismos ágiles y sencillo que doten de eficacia la medida.

Reducir el coste de construcción de la vivienda de protección pública fomentando el uso del transporte colectivo.

2.2 Adecuación a los principios de buena regulación.

De acuerdo con 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, 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, este proyecto normativo se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.



Se cumplen los principios de necesidad y eficacia, en cuanto que las razones de interés general en las que se funda consisten principalmente en la necesidad de fomentar la construcción de vivienda a precios asequibles, con carácter urgente, reduciendo su coste de construcción, ejerciendo la potestad legislativa que en materia de vivienda, urbanismo y suelo tiene esta Administración Regional.

Del mismo modo, su adopción responde al principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible y necesaria para atender las necesidades públicas a cubrir, no existiendo otras alternativas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los ciudadanos.

Con el fin de garantizar el principio de seguridad jurídica se plasma la presente regulación en una norma que será objeto de publicación. Así mismo, dicho anteproyecto se elabora en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico de la Comunidad de Madrid, estatal y de la Unión Europea, generando un marco normativo estable y claro que facilita su conocimiento y comprensión.

En cuanto al principio de transparencia, el proceso de elaboración de la norma garantizará el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, así como una participación activa durante la tramitación de la norma, de los potenciales destinatarios.

Por último, la ley es respetuosa con el principio de eficiencia puesto que se reducen cargas administrativas innecesarias.

2.3 Análisis de las alternativas.

No se han valorado otras alternativas ya que se han analizado los buenos resultados obtenidos por la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, que ha posibilitado en un corto plazo un incremento notable de la oferta de vivienda protegida, y considerando que sigue existiendo aún una demanda muy superior a la oferta de este tipo de vivienda, debido fundamentalmente a los importantes incrementos de población que se producen anualmente en nuestra región, y una necesidad de dar respuesta a la necesidad de vivienda asequible de los ciudadanos, se considera que la mejor opción es ampliar su ámbito de aplicación completando las posibilidades que ofrece para generar a corto plazo más vivienda de protección pública.

Es por ello que para alcanzar los objetivos señalados no existe más alternativa que la de ejercer la competencia legislativa que en materia de urbanismo y vivienda tiene la Comunidad de Madrid conforme a su Estatuto de Autonomía, modificando aspectos de la Ley que introducen novedades que van a afectar a la normativa actual y legislar sobre materias que están reservadas a la Ley, generando seguridad jurídica.

2.4 Plan Normativo.

No se encuentra en el Plan Normativo puesto que las medidas se han adoptado con carácter de urgencia y por tanto no era previsible la tramitación de esta ley.



3. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO.

3.1 Contenido

La Ley que pretende ser tramitada y aprobada se estructura en una parte expositiva, conformada por la exposición de motivos, y una parte dispositiva, integrada por dos artículos, una disposición derogatoria y una disposición final.

El artículo primero contiene, en tres apartados, la modificación el artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida. A través de estas modificaciones se amplía el ámbito de aplicación de esta Ley para generar una mayor oferta a corto plazo de vivienda de protección pública, ampliándose el procedimiento excepcional y limitado allí regulado de implantación del uso alternativo residencial vivienda protegida a las parcelas destinadas al uso terciario hospedaje y al dotacional privado con determinados requisitos en cuanto al plazo para su implementación.

Se modifica la redacción de los apartados 1 y 3 del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo segundo. Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. En aquellas parcelas, incluso edificadas, situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, con una calificación de uso terciario oficinas u hospedaje y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, se autoriza la implantación del uso residencial como alternativo debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida en arrendamiento aplicable en la Comunidad de Madrid mientras se mantenga el régimen de protección.

La implantación del uso lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial y sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos de las distintas ordenanzas de aplicación a las parcelas.

El uso alternativo de vivienda protegida en arrendamiento que se implante en los términos previstos en este artículo en ningún caso podrá superar el 30 por ciento de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 7 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas según la normativa urbanística, ambiental y de seguridad para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo al terciario oficinas u hospedaje tendrá eficacia inmediata desde la entrada en vigor de esta ley y no precisará



modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso. Como uso alternativo al terciario oficinas u hospedaje característico de la parcela, la implantación del uso de vivienda protegida no supondrá un incremento ni disminución del aprovechamiento reconocido por el planeamiento, ni computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca respecto al ámbito urbanístico de referencia un límite máximo de viviendas.

4. El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 19.bis.2.d).4.o de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid siendo posible, en su caso, monetizar el deber de entregar a la administración competente el suelo para redes públicas locales. La cesión de las redes, una vez materializada, quedará consolidada.

5. Las licencias que se concedan describirán el nuevo uso alternativo y el régimen de arrendamiento recogido en el presente precepto, debiendo inscribirse en el registro de la propiedad el nuevo uso alternativo y sus características, en los términos previstos en la legislación estatal.

Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. Cuando se implante el uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.

6. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

7. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la presente ley».

Se añade un artículo tercero con la siguiente redacción:

«Artículo tercero. Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados de uso dotacional privado para la implantación con carácter alternativo de viviendas de protección pública de precio básico en arrendamiento.

1. En aquellas parcelas vacantes situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, con una calificación de uso dotacional privado que no tengan asignado un destino específico y siempre que sean aptas



para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, se autoriza la implantación del uso residencial como alternativo debiendo destinarse a vivienda protegida de precio básico en arrendamiento mientras dure su implantación.

La implantación del uso lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial. No se admitirán usos asociados o complementarios.

El uso alternativo de vivienda protegida de precio básico en arrendamiento que se implante en los términos previstos en este artículo en ningún caso podrá superar el 5% por ciento de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.

2. Para llevar a efecto la compatibilidad del uso residencial como alternativo con el dotacional privado deberá emitirse informe favorable respecto al cumplimiento de los objetivos de suficiencia de los equipamientos disponibles (ejecutados o pendientes) en el ámbito o sector. A tal efecto podrán solicitarse los informes sectoriales que resulten precisos.

3. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 10 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas según la normativa urbanística, ambiental y de seguridad para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

4. La posibilidad de implantación de este uso residencial de vivienda de protección pública alternativo al dotacional privado tendrá eficacia inmediata desde la entrada en vigor de esta ley y no precisará modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso. Como uso alternativo al dotacional privado característico de la parcela, la implantación del uso de vivienda protegida de precio básico en alquiler no supondrá un incremento ni disminución del aprovechamiento reconocido por el planeamiento, ni computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca respecto al ámbito urbanístico de referencia un límite máximo de viviendas.

5. El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 19.bis.2.d). 4.o de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid siendo posible, en su caso, monetizar el deber de entregar a la administración competente el suelo para redes públicas locales. La cesión de las redes, una vez materializada, quedará consolidada.

6. Si la normativa de aplicación a la parcela en lo que se refiere a las condiciones de volumen y forma no resultara adecuada para la implantación del uso residencial, se podrá aplicar la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección



7. El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la edificabilidad máxima destinada al uso alternativo residencia de vivienda de protección pública de precio básico por 60 m²

8. Las licencias que se concedan describirán el nuevo uso alternativo y el régimen de arrendamiento recogido en el presente precepto, debiendo inscribirse en el registro de la propiedad el nuevo uso alternativo y sus características, en los términos previstos en la legislación estatal.

Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. No se admitirán en este caso usos complementarios.

9. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

10. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal a las parcelas con calificación de uso dotacional privado el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la presente ley».

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, si existiera en la parcela limitación de 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.

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 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 parcela o edificio, 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, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para poder



materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un Estudio de Detalle.

2. Para poder aplicar este incremento de edificabilidad será necesario que el valor de repercusión final del suelo por m² útil de vivienda computado el incremento de edificabilidad no supere el 30% del precio del módulo de vivienda protegida de aplicación a la parcela.

3. 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.

4. El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el art 19. bis. 2. d) 4.o de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid siendo posible, en su caso, monetizar el deber de entregar a la administración competente el suelo para redes públicas locales. La cesión de las redes, una vez materializada, quedará consolidada.

5. 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.

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 la presente ley».

Por su parte, el artículo segundo modifica los estándares de aparcamiento para vivienda protegida señalados en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, modificando la redacción del apartado 6.d) 3º del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

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

La Disposición Derogatoria determina que quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

La Disposición Final determina la entrada en vigor de esta norma a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

3.2 Análisis jurídico.

a) Adecuación de la propuesta normativa al orden de distribución de competencias.

La propuesta normativa se lleva a cabo en virtud de la competencia legislativa que la Comunidad de Madrid tiene conforme se establece en los artículos 26 y 27 de su Estatuto de Autonomía,



aprobado por Ley orgánica 3/1983, de 25 de febrero, conforme al cual, la Comunidad de Madrid tiene:

Competencia exclusiva en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, lo que implica que tiene competencia plena para legislar la actividad urbanística y en materia de vivienda de la Comunidad, lo que se lleva a cabo con esta Ley.

b) Justificación del rango normativo.

Estando actualmente regulados los distintos regímenes que se pretenden alterar en normas con rango de Ley, para su modificación resulta 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. Por tanto, vista la transcendencia que la norma implica, conforme al orden constitucional establecido, el rango de esta norma no puede ser otro que el de una Ley, cuya aprobación garantiza un procedimiento público y transparente que incluye el debate en todas sus fases, lo que hace a la norma más democrática y más legítima.

4. ANÁLISIS DE IMPACTOS ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO. DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

4.1 Impacto económico, sobre la competencia y la unidad de mercado.

La Comunidad de Madrid quiere profundizar en un modelo económico e institucional moderno, transparente y de apoyo a las empresas que invierten en Madrid, actuando sobre la eficiencia, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, modelo gracias al que ha conseguido llegar al primer puesto en términos de competitividad regional.

En este sentido la modificación legislativa propuesta incidirá en las siguientes cuestiones:

Como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario y la necesidad de poner en el mercado vivienda de protección pública que alivie la demanda insatisfecha, se extiende el ámbito de aplicación de la Ley 3/24, norma extraordinaria y de ámbito temporal, que otorgó la posibilidad de convertir en vivienda de protección sujeta a régimen de alquiler, las edificaciones o parcelas, calificadas por el planeamiento como terciario oficinas al uso terciario hospedaje y dotacional, con requisitos propios para su materialización mediante licencia. Así mismo se permite una ligera ampliación de edificabilidad en las parcelas vacantes de vivienda protegida para genera así más oferta de este tipo de viviendas

También se adapta la necesidad de dotación de aparcamiento de este tipo de viviendas protegidas a la realidad de las necesidades de sus destinatarios con unidades familiares cada vez más pequeñas y a los nuevos hábitos de movilidad

Se facilita, por tanto, que el suelo terciario oficinas y hospedaje, así como el uso dotacional se pueda dedicar a la construcción de viviendas de protección y se aumentan los metros cuadrados construibles y número de viviendas protegidas. Estas modificaciones van a permitir que las



administraciones puedan poner a disposición de la iniciativa privada, más suelos para desarrollar viviendas asequibles, lo que es necesario en un territorio competitivo. Madrid quiere atraer talento y actividades industriales y va a tener que absorber la demanda de viviendas que prevé el INE, debido al crecimiento de la población. El impacto de esta medida va a afectar a colectivos de renta media y baja, ya que van a poder acceder a viviendas nuevas a precio asequible, por lo que se favorecerá el desarrollo social en la Comunidad de Madrid. Del mismo modo tendrá efectos positivos en el empleo que se generará con la construcción de las nuevas viviendas

En definitiva, esta modificación legislativa propuesta supone un buen paso hacia la flexibilidad, la agilización de los trámites urbanísticos, la transparencia, que incidirán directamente en la situación del mercado inmobiliario y la necesidad de poner en el mercado vivienda de protección pública que alivie la demanda insatisfecha.

El hecho de que esta medida alcance a la totalidad de los municipios de la Comunidad de Madrid facilitará que las empresas desarrollen sus actividades en un entorno de unidad de mercado.

4.2 Impacto presupuestario.

En cuanto al impacto en los presupuestos de la Comunidad de Madrid, el cambio legislativo objeto de esta Memoria tiene un impacto nulo ya que no requiere nuevos gastos presupuestarios, no produciendo tampoco nuevos ingresos.

Respecto a los presupuestos de los Ayuntamientos, tampoco el cambio legislativo propuesto en el presente anteproyecto normativo va a suponer una merma en los ingresos previstos por las entidades locales.

4.3 Análisis específico de las cargas administrativas.

En aplicación del principio de eficiencia, la norma evita cargas administrativas innecesarias. Facilita la puesta en el mercado de vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria del mercado de vivienda, mediante mecanismos ágiles que dotan de eficacia la medida.

4.4 Impactos sociales.

4.4.1 Impacto por razón de género.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, se solicitará informe de impacto por razón de género a la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales conforme al artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

4.4.2 Impacto sobre la familia, infancia y adolescencia

Según lo señalado en el artículo 22 quinquies de 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, que establece que «las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia», y conforme a la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de Familias Numerosas



que establece que «las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia» se solicitará informe de impacto en materia de familia, infancia y adolescencia a la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

4.5 Otros impactos.

Impactos medioambientales. No supone impacto.

Impactos de accesibilidad. No supone

Impactos de salud. No supone impacto.

Impacto en la unidad de mercado y en la competencia. No supone.

Otros impactos. No se prevén.

5. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN REALIZADA Y DE LAS CONSULTAS PRACTICADAS.

a) Consulta pública previa.

El procedimiento de elaboración y aprobación del anteproyecto de ley ha sido declarado urgente en virtud de Orden de **xx** de noviembre, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por lo que se ha omitido el trámite de consulta pública previa, de conformidad con lo dispuesto en el 11.2.b) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

b) Trámites de audiencia e información pública.

Los trámites de audiencia e información pública se realizarán en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, durante un plazo de siete días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 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 el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, por el contenido del anteproyecto de ley, se recabará directamente, por medios electrónicos, la opinión de la Federación de Municipios de Madrid, dado que en el mismo se contempla que los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación.



Trámites relativos a la emisión de informes.

El artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, establece que la solicitud de informes preceptivos, incluido el informe de coordinación y calidad normativa, así como los estudios y consultas que se estimen convenientes se realizará de forma simultánea, salvo los informes que, en caso de ser necesarios deban emitir la Abogacía General o la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.

Así, se va a proceder a solicitar los siguientes informes de forma simultánea:

- Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, de conformidad con lo previsto en el artículo 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, 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 y 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.
- Informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías, de acuerdo con el artículo los artículos 4.3 del citado Decreto 52/2021, de 24 de marzo
- Informes de impacto de carácter social, en el sentido señalado en el apartado 4 de esta MAIN.
- Informe de impacto económico de la Dirección General de Economía, conforme a 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 de la Dirección General de Presupuestos, de conformidad con lo establecido 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 Economía, Hacienda y Empleo y de conformidad con el informe de la Dirección General de Presupuestos de 7 de marzo de 2024.
- Informe de legalidad de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.
- Informe del Consejo de Consumo. Conforme al art. 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, tiene que informar preceptivamente las normas que afectan directamente a los consumidores. En la tramitación de la Ley 3/2024, que es objeto de modificación por el presente anteproyecto de Ley, se solicitó este informe.
- Informe del Consejo de Diálogo Social. Entre sus funciones el apartado c) del art. 3 del Decreto 21/2017, de 28 de febrero, señala que informará "Otras políticas públicas que contribuyan al desarrollo económico y social de la región.

Con posterioridad al trámite de audiencia e información pública, se solicitará:



- Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en 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.

6. EVALUACIÓN EX POST DE LA NORMA

La Dirección General proponente considera que las normas incluidas en el anteproyecto tienen impactos y efectos que determinan realizar una evaluación ex post, que consistirá en analizar las siguientes cuestiones, teniendo en cuenta que el principal objetivo de esta ley es facilitar la puesta en el mercado de vivienda de protección para paliar la situación extraordinaria del mercado de vivienda:

- 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 hospedaje o dotacional privado 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 calificaciones de vivienda protegida solicitadas 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 hospedaje o dotacional privado recogido en esta ley
- Número de viviendas ejecutadas transcurridos 5 años desde la entrada en vigor de la presente ley.
- 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 ampliar un 10 % la edificabilidad o un 20 % el número de viviendas en parcelas vacantes con calificación de vivienda protegida según el régimen recogido en esta ley.
- Número de licencias concedidas por los municipios con ampliación de edificabilidad o número de viviendas protegidas en virtud del citado régimen extraordinario
- Número de viviendas procedentes de estas ampliaciones transcurridos 5 años

Madrid, a fecha de firma

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION