

**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	Enero 2026
Título de la norma	Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública.		
Tipo de memoria	☒ Extendida ☐ Ejecutiva		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	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 privado 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. 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, así como para coordinar la suficiencia de energía eléctrica en los planes estatales en nuevos desarrollos. Se modifica 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 y se aclara el objeto de los Planes territoriales, con la mención expresa a la vivienda, dotándole de naturaleza propia frente al término más genérico de alojamiento ya contemplado. Finalmente se modifican puntualmente 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.
Objetivos que se persiguen	La ley en su conjunto pretende lograr los objetivos de incrementar de forma urgente la oferta de vivienda de protección pública, simplificar los trámites necesarios para obtener suelo para su construcción y hacer más eficiente su coste y en particular los siguientes: - Obtener más suelos ya planificados para poder construir vivienda de protección pública 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. - Trasladar la verificación técnica relativa a la suficiencia energética a un momento posterior a la aprobación del planeamiento urbanístico lo que permite evaluar con mayor precisión si las demandas previstas son compatibles con la capacidad de las infraestructuras existentes o proyectadas, evitando así inversiones innecesarias o ineficientes.
	- Posibilitar que el Plan Territorial pueda alcanzar toda su eficacia, para lo cual se amplían los sistemas de gestión de las Zonas de interés regional que aquellos establezcan a todos los contemplados por la legislación urbanística y se menciona 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. - 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, armonizando el momento de emisión de los informes sectoriales autonómicos, excluyendo la emisión de los mismos antes de la aprobación inicial.

Principales alternativas consideradas	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. En el supuesto de mantener la regulación actual y no llevar a cabo las modificaciones propuestas no sería posible alcanzar los objetivos señalados en el apartado anterior.
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Ley
Estructura de la Norma	El anteproyecto de ley se compone de una exposición de motivos, seis artículos, una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.
Informes a los que se somete el anteproyecto de ley	Se han solicitado y emitido los siguientes informes: - 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 de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. - Informe de la Dirección General de Presupuestos, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, de impacto presupuestario. - Informes de las Secretarías Generales Técnicas de las Consejerías. - Informe del Consejo de Consumo. Como consecuencia de las observaciones y propuestas realizadas por la Secretaría General Técnica y por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior se han introducido nuevos artículos y disposiciones que completan la regulación, por ello se han solicitado nuevamente los siguientes informes: - 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 Fomento de la Natalidad, de la

	Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. - Informe de impacto económico de la Dirección General de Economía de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. - Informe del Consejo de Consumo. - Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras. - Informe de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior. - Informe de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes. Asimismo, se recabarán los siguientes informes: - Informe de legalidad de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras. - Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.
Trámites de participación: consulta pública / audiencia e información pública	El procedimiento de elaboración y aprobación del anteproyecto de ley ha sido declarado urgente en virtud de Orden de 28 de noviembre de 2025, 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 artículo 11.3.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. 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 9.2 y 11.3.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 y el artículo 60.3 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se dará traslado al Consejo de Dialogo Social y se dará audiencia a la Federación de Municipios de Madrid.
ANÁLISIS DE IMPACTOS	
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	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. Esta propuesta normativa se lleva a cabo en virtud de la competencia legislativa

	que la Comunidad de Madrid tiene conforme a los artículos 26.1.1.4 y 27.7 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.	
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	☐ La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia. ☒ La norma tiene efectos positivos sobre la competencia. ☐ La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	☒ Supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada: Con la implantación del uso residencial en las condiciones y suelos descritos en la norma y destinado a alguna de las modalidades de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, se reducen los plazos en un año y medio aproximadamente para que los suelos estén disponibles al no tener que modificar el Plan General, siendo únicamente necesaria la licencia. Igual sucede con las ampliaciones de edificabilidad para vivienda protegida, reduciéndose con esta medida también los plazos en un año y



Comunidad
de Madrid

		medio aproximadamente por el mismo motivo. Unificando los periodos y plazos de emisión de los informes urbanísticos sectoriales se reduce la tramitación de los planeamientos urbanísticos en al menos tres meses. Ampliando los sistemas de actuación de los planes territoriales, limitados actualmente a los sistemas de expropiación, se posibilita la reducción de la gestión por la Administración pública. Al trasladarse al proyecto de urbanización la valoración de la suficiencia de suministro energético se reduce la tramitación de los planes en un plazo de hasta tres meses. ☐ Incorpora nuevas cargas administrativas. Cuantificación estimada: poner en euros € ☐ 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	☐ Negativo ☒ Nulo ☐ Positivo
	La norma tiene un impacto de familia, infancia y adolescencia	☐ Negativo ☒ Nulo ☐ Positivo
OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS	Ninguno.	

OTRAS CONSIDERACIONES	Ninguna.
----------------------------------	----------

I. 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 {...)».

El impacto del presente anteproyecto de Ley justifica la elaboración de la presente memoria extendida.

II FINES, OBJETIVOS, OPORTUNIDAD Y LEGALIDAD DE LA NORMA

a) Fines y objetivos perseguidos

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en su artículo 26.1.4, le atribuye la competencia exclusiva en materia de «Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda».

La Comunidad de Madrid ha 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 ajustarse a los nuevos hábitos de movilidad de sus usuarios, 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.

Igualmente se modifica la Ley del Suelo a fin de coordinar la exigencia de suficiencia de energía eléctrica con los planes estatales en nuevos desarrollos.

Se modifica asimismo 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 que los planes territoriales establezcan a todos los contemplados por la Ley urbanística, y no limitarlo solo al sistema de expropiación de tal manera que los propietarios y administraciones puedan colaborar en su desarrollo. Igualmente resulta necesario dejar claro, para evitar las dudas sobre la redacción actual, el objeto de los Planes territoriales, con la mención expresa a la vivienda, dotándole de naturaleza propia frente al término más genérico de alojamiento ya contemplado

Se modifican 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, estableciendo la emisión de los informes sectoriales regulados en dichas normas tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, con un plazo de 3 meses para su emisión y el silencio administrativo positivo en caso de transcurrir el plazo.

Con ello se 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.
- Trasladar la verificación técnica a un momento posterior a la aprobación del planeamiento urbanístico lo que 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.
- Posibilitar que el Plan Territorial de Vivienda pueda alcanzar toda la virtualidad, para lo cual se amplían los sistemas de gestión de las Zonas de interés regional que aquellos establezcan a todos los contemplados por la Ley y se aclara, para evitar las dudas sobre la redacción actual, el objeto de los Planes territoriales, con la mención expresa a la

vivienda, dotándole de naturaleza propia frente al término más genérico de alojamiento ya contemplado.

- 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, armonizando el momento de emisión de los informes sectoriales autonómicos, excluyendo la emisión de los mismos antes de la aprobación inicial.

b) 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.

El cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia queda justificado por el interés general que subyace a esta regulación, que es la promoción de la vivienda de protección pública, siendo una norma con rango de ley el instrumento más adecuado para la consecución del objetivo que se pretende.

Del mismo modo, la ley cumple el principio de proporcionalidad en la medida en que su contenido es el imprescindible para garantizar el interés general anteriormente citado y las necesidades públicas a cubrir sin que ello conlleve restricciones de derechos u obligaciones gravosas para sus destinatarios.

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 el 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. 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 9.2 y 11.3.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 y el artículo 60.3 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid.

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

c) 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.

En el supuesto de mantener la regulación actual y no llevar a cabo las modificaciones propuestas no sería posible alcanzar los objetivos señalados en el apartado II a).

d) Plan Normativo.

No se encuentra en el Plan Normativo de la Comunidad de Madrid para la XIII Legislatura (2023-2027), aprobado por Acuerdo del Consejo del Gobierno con fecha 20 de diciembre de 2023.

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.

CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO.

a) 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 seis artículos, una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

El artículo primero modifica la Ley 3/2024, de 28 de junio para ampliar el régimen establecido en esta.

Se modifica el apartado primero del artículo segundo de esta Ley 3/2024, de 28 de junio ampliando su alcance al uso terciario de hospedaje, en las mismas condiciones y con las mismas limitaciones establecidas originariamente para el uso terciario oficinas y a parcelas sin edificar o

con edificabilidad vacante que tengan calificación de dotacional privado debiendo en este caso destinarse a vivienda de protección pública de precio básico en alquiler.

Se añade asimismo a esta ley, un nuevo artículo tercero que regula la posibilidad de ampliación de hasta un 10 % de la edificabilidad y de hasta un 20 % de la densidad en suelos sin edificar aptos para la edificación con calificación de vivienda protegida sin necesidad de modificación del planeamiento urbanístico vigente.

En el supuesto del artículo primero, como ley especial, la medida cumple con los requisitos de razonabilidad, dado que está destinada solo a la implantación de vivienda protegida en régimen de alquiler, para atender a las necesidades de las personas con menores rentas y más desprotegidas, que podrá implantarse durante un periodo limitado de tiempo dada la situación extraordinaria actual del mercado, con el requisito de proporcionalidad, dado que con la misma se respeta la seguridad jurídica y se mantienen los equilibrios de beneficios y cargas del planeamiento urbanístico, sin que imponga más cargas a los interesados, y sin generar obligaciones excesivas a los mismos, y con el requisito de adecuación a la vista de la situación del mercado de la vivienda.

El artículo segundo modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, extendiendo la adaptación de reserva de dotación de plazas de aparcamiento de una como mínimo por vivienda establecida ahora para la vivienda de protegida de promoción pública a toda la vivienda con protección pública.

Igualmente se modifica el artículo 45 y 48 a fin de coordinar la exigencia de suficiencia de energía eléctrica con los planes estatales.

El artículo tercero modifica el artículo 18 y 23 de 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 que los planes territoriales establezcan a todos los contemplados por la Ley urbanística, y no limitarlo solo al sistema de expropiación de tal manera que los propietarios y administraciones puedan colaborar en su desarrollo. Igualmente resulta necesario incluir la mención expresa a la vivienda en el objeto de los planes territoriales dotándole de naturaleza propia frente al término más genérico de alojamiento ya contemplado y para evitar dudas sobre la redacción actual.

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, estableciendo la emisión de los informes sectoriales regulados en dichas normas tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, con un plazo de 3 meses para su emisión y su consideración como favorables en caso de transcurrir el plazo.

La parte final contiene una disposición adicional, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única de carácter general y una disposición final.

La Disposición adicional regula la remisión de información urbanística por los Ayuntamientos.

La Disposición transitoria primera determina que las modificaciones recogidas en los artículos segundo apartado dos, tercero, cuarto, quinto y sexto no serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio que, en el momento de la entrada en vigor de la esta ley, cuenten con aprobación inicial y la modificación recogida en el apartado primero del artículo segundo será de aplicación inmediata.

La Disposición transitoria segunda regula la aplicación de la modificación del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio.

La Disposición transitoria tercera determina que la posibilidad de ampliación de edificabilidad y densidad en parcelas con calificación de vivienda de protección pública podrá aplicarse también a aquellas parcelas con licencias de construcción en tramitación o concedidas siempre que no hubiera comenzado la construcción de la edificación y no existan en este supuesto de licencias ya solicitadas 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.

La Disposición derogatoria determina que quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta 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.

b) Análisis jurídico.

1. Adecuación de la propuesta normativa al orden de distribución de competencias.

Esta propuesta normativa se lleva a cabo en virtud de la competencia legislativa que la Comunidad de Madrid tiene conforme a los artículos 26.1.1.4 y 27.7 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.

2. 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.

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

a) 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 3/2024, 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

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 y para coordinar la suficiencia de energía eléctrica en los planes estatales, así como para coordinar la suficiencia de energía eléctrica con los planes estatales en nuevos desarrollos.

Se modifica 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 y se aclara el objeto de los Planes territoriales, con la mención expresa a la vivienda, dotándole de naturaleza propia frente al término más genérico de alojamiento ya contemplado.

Finalmente se modifican puntualmente 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.

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.

No supone impacto en la unidad de mercado y en la competencia ya que todas a las empresas les será de aplicación de la misma forma el contenido de la Ley

Las modificaciones incorporadas refuerzan el impacto económico positivo de la norma. Asimismo, la flexibilización de la gestión en las Zonas de Interés Regional introduce mayor competencia en el mercado del suelo al permitir la colaboración público-privada.

b) 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.

No obstante, se ha solicitado informe a la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, conforme al informe de esta Dirección de fecha 7 de marzo de 2024.

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.

c) Análisis específico de las cargas administrativas.

En aplicación del principio de eficiencia, la norma evita cargas administrativas innecesarias y 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.

Se autoriza por esta ley la implantación del uso residencial en las condiciones y suelos descritos en la norma y destinado a alguna de las modalidades de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid. Con esta medida se reducen los plazos en un año y medio aproximadamente para que los suelos estén disponibles al no tener que modificar el Plan General, siendo únicamente necesaria la licencia urbanística como título habilitante. Del mismo modo sucede con las ampliaciones de edificabilidad para vivienda protegida, reduciéndose con esta medida también los plazos en un año y medio aproximadamente, para poder materializar esta edificabilidad, al ser igualmente necesaria únicamente la licencia urbanística y no tener que modificar el planeamiento.

Elimina cargas urbanísticas que exceden de las necesidades de la propia Administración, al reducir las reservas de plazas de aparcamiento en las viviendas de protección públicas que, en la realidad, quedan desocupadas. Pone en el mercado suelo susceptible de transformarse en vivienda protegida en régimen de alquiler y reduce los plazos de tramitación para la implantación de este uso residencial en las parcelas calificadas de terciario destinado a hospedaje o

dotacional privado, al eliminar la necesidad de modificación del planeamiento, mediante la previsión de un uso alternativo que opera “ope legis”.

Unificando los periodos y plazos de emisión de los informes urbanísticos sectoriales se reduce la tramitación de los planeamientos urbanísticos en al menos tres meses.

Ampliando los sistemas de actuación de los planes territoriales, limitados actualmente a los sistemas de expropiación, se posibilita la reducción de la gestión por la Administración pública.

Al trasladarse al proyecto de urbanización la valoración de la suficiencia de suministro energético se reduce la tramitación de los planes en un plazo de hasta tres meses.

d) Impactos sociales.

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 ha solicitado 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 y artículo 7. 3. c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, que ha sido emitido con fecha 2 de diciembre de 2025, haciendo constar que se aprecia un impacto neutro por razón de género.

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 ha solicitado 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, que ha sido emitido con fecha 5 de diciembre de 2025, indicando que no genera impacto.

3. Otros impactos.

Impactos medioambientales.

No supone impacto. Los cambios realizados mediante el presente anteproyecto en la ley del suelo de la Comunidad de Madrid no afectan a cuestiones medioambientales ya que estas siguen garantizadas mediante las distintas evaluaciones de planes en la normativa vigente.

En todo caso se refieren a cuestiones edificatorias que no alteran condiciones medio ambientales y no están sometidas legalmente a una nueva evaluación.

La modificación operada en la ley para incorporar el uso residencial como uso alternativo al terciario destinado a hospedaje, debiendo destinarlo a viviendas protegidas en régimen de alquiler, se lleva a cabo en suelos clasificados como urbano, consolidado o no consolidado, y urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente, habiendo sido objeto de evaluación ambiental en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Impactos de accesibilidad.

No supone impacto. Las medidas implementadas en el presente anteproyecto no suponen variación alguna en la regulación sobre accesibilidad. La normativa de accesibilidad será comprobada según lo establecido en el régimen actualmente existente y en fase de concesión de la preceptiva licencia.

Impactos de salud.

No supone impacto. Las medidas implementadas en el presente anteproyecto no suponen variación alguna en la regulación sobre salud ni afección alguna sobre el citado ámbito. En la fase de edificación, en el trámite de concesión de licencia, se deberán de tomar en su caso las medidas necesarias, tal y como se viene haciendo en la actualidad.

Otros impactos. No se prevén.

IV. 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 28 de noviembre de 2025, 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 11.3.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.

Asimismo, 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.

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. 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 y el artículo 60.3 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de

Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.3.b).

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.

c) 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.

Se han solicitado 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.

El informe se ha emitido con fecha 5 de diciembre de 2025. Se han recogida la totalidad de las observaciones y se ha optado por la vía de mantener la modificación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, con los cambios estrictamente necesarios, sobre todo a la vista de las aportaciones de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior. Únicamente no se ha recogido la sugerencia de indicar la temporalidad de la ley en su denominación al incorporarse modificaciones de otras leyes que tendrán carácter definitivo.

Se han solicitado los informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

Se han emitido informes sin observaciones, por las siguientes Secretarías Generales Técnicas:

- Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades.
- Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
- Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad.
- Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.
- Secretaría General Técnica de la Consejería de Digitalización.

Se ha emitido informe por la Secretaría General Técnica de la Consejería Economía, Hacienda y Empleo, con fecha 9 de diciembre de 2025, formulando observaciones, consistentes en aclarar en el texto si el nuevo plazo de cuatro meses para que los ayuntamientos decidan si aplicarlo o no la implantación del uso residencial para vivienda protegida también en suelo calificado para

oficinas, el calificado para hospedaje y que los interesados puedan solicitar licencias. Estas observaciones han sido recogidas en el texto del anteproyecto de ley.

Se ha emitido informe favorable por la Dirección General de Presupuestos de la Consejería Economía, Hacienda y Empleo, con fecha 10 de diciembre de 2025.

Se ha solicitado informe de impacto económico de la Dirección General de Economía, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo 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, que se ha emitido con fecha 8 de diciembre de 2025, en el que se hace constar que el anteproyecto de ley tendrá un impacto económico positivo, que supone una reducción de las cargas administrativas y que la reducción de la exigencia de aparcamientos a una plaza por vivienda y el incremento de la densidad en parcelas destinadas a vivienda protegida actúan como medidas estructurales de reducción de costes. En cuanto a las alegaciones relativas a que la facultad otorgada a los ayuntamientos para decidir la inaplicación de la norma (cláusula de exclusión voluntaria) representa un riesgo para la unidad de mercado en la región, pudiendo generar desigualdades injustificadas entre operadores y ciudadanos en función del municipio, fragmentando el espacio económico regional, por lo que se recomienda definir los supuestos para la posible exclusión y monitorizar el ejercicio de la capacidad de veto municipal para evitar distorsiones graves en la competencia, indicar que, con esta medida se respeta la autonomía local en tanto que se respeta la voluntad de los Ayuntamientos de aplicar en su término municipal la medida, bien excluyéndola, bien limitando los ámbito de aplicación, bien estableciendo condiciones para la misma, mediante la adopción de un acuerdo a tal efecto por el pleno del Ayuntamiento en el plazo de 4 meses . Asimismo, indica que la previsión en la MAIN de una evaluación ex post e la norma, es coherente con los principios de mejora regulatoria y permitirá valorar la eficacia y proporcionalidad real de las medidas adoptadas, con base en la experiencia práctica de su aplicación, por lo que se valora positivamente.

Por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior se ha emitido informe con fecha 10 de diciembre de 2025, en el que se realizan observaciones, consistentes en modificación de la redacción de algunos artículos para clarificarla y modificación de leyes sectoriales, que se han recogido en el texto del anteproyecto de ley a excepción de la solicitud de inclusión de la modificación del artículo 149.d) 2 al no guardar relación con el uso residencial vivienda.

Por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior se ha emitido informe con fecha 8 de diciembre de 2025, habiendo sido recogidas sus observaciones en el texto del anteproyecto de ley, consistentes en redacciones alternativas de los artículos, modificación del orden de algunos apartados, y otra serie de observaciones que han sido atendidas.

Asimismo, por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior se ha emitido informe con fecha 5 de diciembre de 2025, en el que se solicita la incorporación de determinados requisitos ambientales y de sostenibilidad, que no se han recogido en el texto del anteproyecto, por no ser objeto de

esta ley, siendo de aplicación la normativa de carácter general que regula la concesión de licencias urbanísticas.

Se han solicitado igualmente los Informes de impacto de carácter social, en el sentido señalado en el apartado III d) de esta MAIN.

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 ha solicitado 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 y artículo 7. 3. c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, que ha sido emitido con fecha 2 de diciembre de 2025, haciendo constar que se aprecia un impacto neutro por razón de género.

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 ha solicitado 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, que ha sido emitido con fecha 5 de diciembre de 2025, indicando que no genera impacto.

Conforme al artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Consumo tiene que informar preceptivamente las normas que afectan directamente a los consumidores. En la tramitación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, que es objeto de modificación por el presente anteproyecto de Ley, se solicitó este informe, habiéndose emitido con fecha 10 de diciembre de 2025 por la Comisión Permanente Informe favorable.

Se ha emitido informe con fecha 4 de diciembre de 2025 por la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en el que se propone una redacción alternativa del apartado II de la Exposición de Motivos, de los artículos segundo y tercero, proponiendo una modificación del apartado 6.d) 3º del artículo 36. No puede atenderse la propuesta por no ser el objeto de este anteproyecto de ley.

Asimismo, por la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, con fecha 4 de diciembre de 2025, se ha emitido informe a introducir la posibilidad de permitir el uso alternativo de viviendas en alquiler destinadas a personas mayores dependientes en aquellas parcelas de uso dotacional público y privado, así como añadir en el artículo tercero la referencia a las viviendas para mayores dependientes en

arrendamiento. Esta propuesta no puede atenderse por no ser el objeto de este anteproyecto de ley, no considerándose no obstante incompatible su implantación en las situaciones reguladas.

Con anterioridad al trámite de audiencia e información pública se dará traslado al Consejo de Diálogo Social, de conformidad con las funciones del artículo 3. 2 del Decreto 21/2017, de 28 de febrero, que determina que, entre las funciones del Consejo para el Diálogo Social se encuentra el conocimiento previo, durante el trámite de consulta pública, de las actuaciones de producción normativa del Gobierno de la Comunidad que afecten a las materias definidas por el Consejo de Diálogo Social y aquellas otras actuaciones de especial relevancia sobre las misma.

Dado que como consecuencia de las observaciones y propuestas realizadas por la Secretaría General Técnica y por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior se han introducido nuevos artículos y disposiciones que completan la regulación, se solicitaron nuevamente los siguientes informes:

- Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, emitido con fecha 12 de enero de 2026. Se han admitido todas las observaciones realizadas, en particular la simplificación de la exposición de motivos, con excepción de las siguientes:
 - La relativa a que sea una propuesta conjunta de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior y de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, ya que el texto se ha elaborado de forma conjunta y se han recogido todas las observaciones y propuestas realizadas por aquella, siendo más ágil la tramitación por una sola Consejería. Además, se han remitido también todas las observaciones relativas a sus propuestas elaboradas por otros organismos para la valoración por su parte
 - Algunas sugerencias relativas a la modificación de pequeños matices de redacción, manteniendo la propuesta con el fin de respetar la literalidad de la Ley 3/2024 de 28 de junio o, en otros caso, por alterar el sentido de la frase, por ejemplo la precisión relativa a introducir la palabra “en” entre los términos edificabilidad y altura en a modificación del artículo segundo apartado 3 de la Ley 3/2024 de 28 de junio, habiéndose incluido en su lugar una coma para mejor comprensión al tratarse de dos condiciones urbanísticas diferentes.
 - La simplificación en el cuadro correspondiente de la MAIN del contenido de la situación que se regula, por considerar que está muy sintetizado, tiene un carácter descriptivo y no incluye finalidades, que son las que se describen en el apartado siguiente.
 - La observación realizada respecto del desarrollo al subapartado 3 a), el desarrollo del análisis del impacto económico está incorporado en el informe emitido por la Dirección General de Economía.
 - El informe emitido por la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia no es un informe facultativo, sino observaciones a iniciativa de la Dirección General de referencia recogidas en el informe preceptivo de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

Se han solicitado los informes de las Secretarías Generales Técnicas de las Consejerías de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

Se han emitido informes sin observaciones, por las siguientes Secretarías Generales Técnicas:

- Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades.
 - Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
 - Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad.
 - Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.
 - Secretaría General Técnica de la Consejería de Digitalización.
 - Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.
 - Secretaría General Técnica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. Señala dos erratas en el texto, que han sido corregidas.
- Informe de impacto por razón de género, de la Dirección General de la Mujer, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, emitido con fecha 23 de diciembre de 2025, indicando que se produce un impacto neutro por razón de género.
 - Informe sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia, de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, emitido con fecha 26 de diciembre de 2025, haciendo constar que no genera ningún impacto en materia de Familia, Infancia y Adolescencia.
 - Informe de la Dirección General de Presupuestos, emitido con fecha 30 de diciembre de 2025, ratificándose en el informe favorable emitido el 10 de diciembre de 2025.
 - Informe de impacto económico de la Dirección General de Economía de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
 - Informe del Consejo de Consumo, habiéndose emitido por la Comisión Permanente informe favorable con fecha 9 de enero de 2026. No obstante, se han recogido las observaciones realizadas en la sesión por el experto en consumo relativas a la redacción de la disposición transitoria tercera para que no afecte a las viviendas comercializadas.
 - Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, emitido con fecha 15 de diciembre de 2025, que formula observaciones proponiendo una redacción alternativa al Anteproyecto de Ley y cuestiones no contempladas en el mismo ni en la Ley de Carreteras vigente. Estas propuestas y observaciones no han sido tenidas en cuenta por considerar que la introducción de los cambios sugeridos desvirtuaría la pretensión del Anteproyecto de Ley y no se ajustaría al objeto del mismo.
 - Informe de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, emitido con fecha 26 de diciembre de 2025, indicando que la referencia a la dirección general sea a aquella con competencias en materia de Vías Pecuarias, habiendo sido recogida la observación.
 - Informe de la Dirección General de Economía de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, emitido el 7 de enero de 2026, ratificándose en el informe emitido con fecha 8 de diciembre de 2025.

- Informe de la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes. Habiendo sido emitido con fecha 2 de enero de 2026, sin observaciones.
- Informe de la Dirección General de Urbanismo, emitido con fecha 12 de enero de 2026, en el que se formulan observaciones, consistentes en puntualizaciones terminológicas; extensión de la disposición transitoria primera al artículo sexto y aplicación directa de la modificación del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 7 de julio, relativa a la exigencia de una plaza de aparcamiento a las promociones con la tramitación ya iniciada; nueva redacción de la disposición transitoria segunda, determinado la ampliación del plazo del régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas, así como proponiendo desestimar las observaciones realizadas por la Dirección General de Carreteras. Todas estas observaciones han sido recogidas en el texto del anteproyecto de ley.

El proyecto ha sido elevado a Consejo de Gobierno para su conocimiento, en su sesión de veintitrés de diciembre de dos mil veinticinco de conformidad con la Instrucción 1/2024, de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se establecen criterios de coordinación para la elevación a Consejo de Gobierno de un informe previo a los trámites de audiencia e información pública en los proyectos de decreto y anteproyectos de ley no sometidos a consulta pública previa.

El proyecto normativo se someterá a los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1 y 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, por un plazo de siete días hábiles, al haber sido declarado urgente el procedimiento de en virtud de Orden de 28 de noviembre de 2025, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

Durante el trámite de audiencia e información pública se dará traslado al Consejo de Diálogo Social y de la Federación de Municipios de Madrid.

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

- Informe de legalidad de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras
- 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.

V. 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.

Se seguirá igualmente lo establecido en los artículos 3.3, 3.4, 7.4 e) y 13 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.

Madrid, a fecha de firma
LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION

Firmado digitalmente por: PICCIO-MARCHETTI PRADO MARI.
Fecha: 2026.01.19 17:32