



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	Abril 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	<input checked="" type="checkbox"/> Extendida <input type="checkbox"/> Ejecutiva		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<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 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.</p> <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, así como para coordinar la suficiencia de energía eléctrica en los planes estatales en nuevos desarrollos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		



Objetivos que se persiguen	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 sencillos 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.
	<ul style="list-style-type: none">- 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	<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> <p>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.</p>
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 dos disposiciones finales.



**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 y emitido 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.
- Informe del Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se han emitido 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.



<p>Trámites de participación: consulta pública / audiencia e información pública</p>	<p>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.</p> <p>Asimismo, la propuesta normativa regula aspectos parciales de la materia afectando a un número muy limitado de artículos.</p> <p>Son, por tanto, cambios de carácter técnico que no imponen nuevas obligaciones relevantes a los destinatarios y que regulan aspectos extremadamente parciales sobre el conjunto de la normativa autonómica en materia 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.</p> <p>Los trámites de audiencia e información pública se han realizado en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, durante un plazo de siete días hábiles, del 21 al 29 de enero de 2026, 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.</p> <p>Asimismo, se ha dado traslado al Consejo de Dialogo Social y se ha dado 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 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.</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: 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 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. <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.	

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, pudiendo continuarse con la tramitación del procedimiento si no es emitido en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa, salvo que afecte al dominio público.

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.
- Viabilizar la continuidad de los instrumentos de planeamiento cuando exista un certificado condicionado o negativo de suficiencia del suministro eléctrico en tanto que ya existe una verificación técnica en un momento posterior a la aprobación del planeamiento urbanístico, con el proyecto de urbanización, 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 y consultas 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 han realizado 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 dos disposiciones finales.

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 en alquiler.

Se añade asimismo a esta ley, un nuevo artículo tercero que regula la posibilidad de ampliación de hasta un 20 % de la edificabilidad y de hasta un 30 % 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 el requisito 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 modifican los artículos 45 y 48 a fin de coordinar la exigencia de suficiencia de energía eléctrica con los planes estatales.

El artículo tercero modifica los artículos 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 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y 6 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, respectivamente, estableciendo la emisión de los informes sectoriales regulados en dichas normas tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, pudiendo continuarse con la tramitación del procedimiento si no es emitido en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa, salvo que afecte al dominio público.

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

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

La Disposición transitoria primera determina que las modificaciones recogidas en los artículos cuarto, quinto y sexto no serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico y 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, así como la reserva de una plaza de aparcamiento para vivienda protegida prevista en el artículo segundo, 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 primera establece la aplicación del plazo de vigencia.

La Disposición Final segunda 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 trascendencia 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 trascendencia 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 generar 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 viabilizar la continuidad de los instrumentos de planeamiento cuando exista un certificado condicionado o negativo de suficiencia del suministro eléctrico en tanto que ya existe una verificación técnica en un momento posterior a la aprobación del planeamiento urbanístico, con el proyecto de urbanización, 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 han realizado 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 ha recabado 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.

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 aquélla, 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 ha sido sometido a los trámites de audiencia e información pública en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, durante un plazo de siete días hábiles, del 21 al 29 de enero de 2026, 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, todo ello 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.

<https://www.comunidad.madrid/transparencia/anteproyecto-ley-medidas-urgentes-incremento-oferta-vivienda-proteccion-publica>

Durante el citado periodo de exposición al público se han recibido las siguientes alegaciones, que se estiman o desestiman en función de los argumentos a continuación expuestos:

1. El **AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN** presenta escrito en el que hace una serie de observaciones críticas sobre el anteproyecto, sin formular alegaciones concretas al articulado.

Respecto a la consideración realizada de que la modificación de la Ley 3/2024, obedece a errores detectados en el texto anterior, indicar que el anteproyecto no trata de corregir ningún error de la Ley 3/2024, ni se ha detectado ninguno en la misma. El objetivo de la modificación, tal y como se expone en el anteproyecto y ha quedado justificado en la MAIN, no es otro que el de ampliar su alcance a otros usos para poder obtener un mayor volumen de viviendas de protección pública, debido a la necesidad actual y a la vista los buenos resultados obtenidos hasta la fecha con la Ley 3/2024, siendo la modificación de su articulado la forma más adecuada de ponerlo en práctica. Asimismo, indicar que no existe ninguna desconexión entre los departamentos de urbanismo y vivienda, sino todo lo contrario, se está trabajando de forma coordinada tal y como se pone de manifiesto en la tramitación del anteproyecto.

Respecto a las diferencias entre la forma de implantar el uso alternativo entre parcelas con calificación de uso terciario hospedaje y dotacional privado, se indica que las regulaciones y condiciones a las que se refiere en el escrito de alegaciones no figuran en el texto sometido a información pública por lo que no se entra en su valoración.

En cuanto a que la posibilidad de construir viviendas en parcelas dotacionales privadas reduce los equipamientos necesarios, indicar que se mantendrán en todo caso las reservas para dotaciones legalmente necesarias y permitiéndose la implantación en parcelas vacantes o con edificabilidad vacante.

En relación con la falta de resultados de la implantación de la Ley 3/2024, se indica que los correspondientes al primer año de vigencia han quedado recogidos en la exposición de motivos del anteproyecto.

Respecto a la posibilidad de que se admita también el cambio de uso para las parcelas con calificación de uso industrial, indicar que está no está previsto en el anteproyecto llevar a cabo su transformación.

En cuanto a la falta de justificación de los plazos para la solicitud de licencias y ejecución de las obras, hay que indicar que en el anteproyecto se mantienen los señalados en la Ley 3/2024 vigente para la transformación de uso terciario oficinas a residencial.

Con relación a que deba de existir aceptación expresa por parte de los municipios en lugar de motivar la no aplicación, se indica que se ha mantenido la fórmula recogida en la redacción de la Ley 3/2024 vigente, que respeta la autonomía local, permitiendo a los municipios no acogerse a las determinaciones del anteproyecto.



Cuestiona los argumentos esgrimidos en el anteproyecto para la reducción de plazas de aparcamiento en vivienda de protección pública. A este respecto, señalar que ésta se justifica con el fomento del transporte público, la adaptación a los nuevos hábitos de movilidad y la reducción del coste mínimo de la vivienda protegida, tal y como queda justificado en la exposición de motivos del anteproyecto. Todo ello sin perjuicio de que voluntariamente pueda establecerse una dotación superior.

Finalmente, y en relación con las consideraciones relativas a la política de vivienda protegida autonómica, hay que indicar que las mismas no son objeto del texto del anteproyecto.

Por los motivos expuestos, SE DESESTIMAN en su totalidad las alegaciones presentadas.

2. Por **CCOO DE MADRID**, se presenta escrito genérico, que no formula alegaciones al articulado del anteproyecto.

Respecto a la alegación relativa a que la norma no asegura la asequibilidad de la vivienda, indicar que ésta queda garantizada con el requisito que se establece de destinarse a vivienda de protección pública con precios máximos establecidos y con límites máximos de ingresos para poder acceder a ellas.

En cuanto a la priorización de acceso a colectivos específicos, indicar que, al referirse el anteproyecto a la vivienda de protección pública, sus características de acceso y reservas serán las establecidas normativamente para este tipo de vivienda, garantizando el acceso a aquellos que cumplan los requisitos legalmente establecidos.

En relación con la posible revalorización especulativa de los cambios de uso o desvío a alquiler turístico y la propuesta de exigir calificación definitiva como VPP, indicar que las viviendas resultantes del cambio de uso deben destinarse a vivienda de protección pública, lo que evita el carácter especulativo, por la obligación del mantenimiento del régimen de protección. Así mismo estas viviendas deben disponer de calificación de vivienda de protección pública.

En lo relativo a la posible desigualdad territorial por delegación en los municipios, indicar que la regulación será aplicable a todo el territorio de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio del necesario respeto a la autonomía local.

Sobre la falta de transparencia y participación, debe señalarse que el anteproyecto se ha sometido al trámite de audiencia e información pública y se ha seguido toda la tramitación preceptiva, garantizándose así la participación y transparencia en la elaboración de la norma. La situación del mercado de la vivienda justifica la urgencia en la tramitación.

Respecto a que pudiera producirse una reducción de estándares de calidad urbana por la reducción de plazas de aparcamiento, señalar que la propuesta fomenta el transporte público y se ajusta a los nuevos hábitos de movilidad y demanda de los usuarios de vivienda de protección pública, además de reducir su coste de producción. La dotación que se establece constituye un mínimo que puede ser elevado voluntariamente por los promotores de las viviendas si resultara necesario.

Por último, en cuanto a que la norma se centra en el alquiler sin impulsar VPP en propiedad con precios regulados, indicar que la norma afecta también a vivienda de protección pública en propiedad, en lo que se refiere a los posibles incrementos de edificabilidad y densidad, a la reserva de dotación de aparcamiento y otras determinaciones.

Asimismo, alega que se confía en los promotores privados sin controles suficientes. Sobre esta alegación, señalar que la intervención municipal a través de la licencia de obras y la intervención de la Comunidad de Madrid a través de la calificación de vivienda protegida en los cambios de uso garantizan el control por la Administración.



Por último, con respecto a que el anteproyecto no garantiza el derecho a una vivienda digna, indicar que la propuesta facilita el acceso a la vivienda al incrementar oferta, garantizando su asequibilidad al destinarse a vivienda de protección pública y su fin social al exigirse unos ingresos máximos de acceso y la carencia de otra vivienda.

Por todo lo expuesto, SE DESESTIMA en su totalidad el escrito de alegaciones presentado.

3. La COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR PAU-2 DE PARACUELLOS DE JARAMA presenta alegaciones al Anteproyecto de Ley de Medidas Urgentes para el Incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública, centradas en la modificación del artículo 48.2.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), que afecta a la acreditación del suministro eléctrico en desarrollos urbanísticos.

El Anteproyecto pretende permitir que la garantía de suministro eléctrico pueda acreditarse más adelante, en el proyecto de urbanización, en lugar de exigirse en la fase de planeamiento. Sin embargo, la Disposición Transitoria Primera genera dudas sobre si este nuevo régimen se aplica también a los sectores que ya cuentan con aprobación inicial, como el PAU-2.

La Comisión Gestora considera que excluir a estos sectores sería contrario a la Exposición de Motivos, que reconoce el desfase entre la planificación urbanística y la eléctrica, y que la intención del legislador es no bloquear desarrollos a causa de la falta coyuntural de potencia. Además, recuerda que los permisos de acceso y conexión caducan a los 5 años, lo que hace inviable exigirlos en fases tempranas.

Por ello, se solicita a la Dirección General de Vivienda que aclare la aplicabilidad de la modificación del artículo 48.2.b) al PAU-2 y que ajuste la Disposición Transitoria Primera para asegurar que la nueva regulación se aplique a todos los planeamientos en tramitación, independientemente de su estado, garantizando así la viabilidad del desarrollo y la puesta en el mercado de miles de viviendas, más de la mitad de ellas protegidas.

Se ESTIMA la alegación propuesta, quedando por tanto la Disposición transitoria redactada de la siguiente manera

“Disposición transitoria primera. Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación

La regulación establecida en el artículo segundo será de aplicación inmediata a partir de la entrada en vigor de esta ley, cualquiera que fuera el estado de tramitación en la que se encontraran los expediente.

Las modificaciones recogidas en los artículos 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 esta ley, cuenten con aprobación inicial».

Igualmente y a la vista de las alegaciones formuladas, se ha detectado que la modificación propuesta sobre la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativa a los certificados de los órganos competentes sobre la suficiencia de redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda eléctrica incorporados en los artículos 45 y 48 de aquella, no se han limitado a los instrumentos de planteamiento que tengan como uso global el de vivienda, siendo que el Anteproyecto de Ley tiene por objeto únicamente las medidas urgentes en materia de vivienda protegida, por lo que procede modificar el artículo segundo Dos y Tres, que quedan redactados de la siguiente manera:

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

Dos. Se añade un párrafo al final de la letra b) del artículo 45.4 con la siguiente redacción:



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

Tres. Se añade un párrafo al final de la letra b), del artículo 48.2, con la siguiente redacción:

«La verificación técnica, el informe preceptivo y la autorización del órgano competente en relación con la capacidad, los límites y los compromisos del suministro eléctrico podrán condicionarse a la planificación que se encuentre en vigor con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico. No impedirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico **cuyo uso global sea el residencial**, la existencia de una certificación negativa sobre la suficiencia de las citadas redes, condicionada o no, si bien deberá quedar acreditada dicha suficiencia en un momento posterior y, en todo caso con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.»

4. La Compañía Mercantil **CREA MADRID NUEVO NORTE, S.A.** presenta escrito de alegaciones, que se estructuran en seis bloques principales:

1º. Ampliación de plazos para solicitar licencias (Disposición Transitoria Segunda y Ley 3/2024)

El Anteproyecto fija plazos muy reducidos para solicitar licencias derivadas del cambio de uso a residencial protegido o del incremento de edificabilidad (principalmente en 2028).

CreaMNN señala que estos plazos no se ajustan al tiempo real de la gestión urbanística en desarrollos estratégicos como Madrid Nuevo Norte, cuyos proyectos de urbanización y reparcelación aún están en tramitación.

Esto impediría que dichas parcelas alcancen condición de solar a tiempo, excluyendo en la práctica grandes desarrollos de la aplicación de la ley.

Se solicita que el plazo de 2 años para solicitar licencias comience a contar cuando las parcelas alcancen la condición de solar o cuando se apruebe la simultaneidad entre urbanización y edificación.

Se DESESTIMA la alegación sobre la base de los siguientes argumentos:

En el presente caso, los suelos afectados no reúnen los requisitos exigidos por la norma, ya que, aun cuando pudieran pertenecer a alguna de las clases de suelo previstas o contar con la ordenación que la ley contempla, carecen del elemento habilitante esencial exigido por el precepto: la existencia de un régimen de simultaneidad entre las obras de urbanización y la edificación.

La Ley 3/2024 establece expresamente que, para la aplicación del régimen excepcional de implantación del uso residencial destinado a vivienda con protección pública, las parcelas deben ser aptas para la edificación o disponer de un régimen de simultaneidad. La ausencia de dicho régimen imposibilita jurídicamente la aplicación de las medidas previstas.



En consecuencia, la falta de simultaneidad determina que estos suelos queden fuera del alcance de la norma y, por tanto, no resulte aplicable el régimen habilitante solicitado, procediendo su desestimación.

2º. Se propone modificar el artículo 2 de la ley 3/2024, ampliando expresamente el marco de aplicación previsto en el artículo 2 de la Ley 3/2024 a aquellos supuestos en los que, sobre una misma parcela, coexistan varios usos cualificados, siempre que (i) el uso cualificado mayoritario o principal asignado por el planeamiento sea el terciario oficinas, el terciario hospedaje o el dotacional privado, y (ii) el secundario resulte compatible con el uso residencial.

Se DESESTIMA la alegación porque no se considera necesario modificar la redacción actual del texto, ya que la norma será de aplicación si tiene calificación de uso terciario oficinas, hospedaje o dotacional privado.

3º. Proponen la modificación del estándar para la dotación de aparcamiento de las viviendas de protección, considerando que, para facilitar la construcción de vivienda de protección pública, es necesario que el Anteproyecto introduzca un régimen más flexible, de modo que el criterio para fijar la dotación de aparcamiento, en el caso de la vivienda protegida, ya sea de promoción pública o privada, no atienda exclusivamente al número de viviendas que se vayan a construir o a la superficie de estas, sino que en cada caso se ajuste a lo que resulte menos gravoso.

Se DESESTIMA la alegación porque lo que hace la norma es extender a la vivienda de protección pública también de promoción privada la dotación establecida para la de primera, posibilitando con ello hacer más eficiente el coste de construcción de las viviendas y ajustar la dotación a los nuevos hábitos de movilidad de sus usuarios.

4º. Sobre la dotación de aparcamiento de las viviendas de protección que se implementen como consecuencia del cambio de uso terciario, consideran que la aplicación indiscriminada del estándar general, sin tener en cuenta la flexibilización solicitada en la alegación anterior, podría alterar de forma sustancial las condiciones de movilidad y los estudios de tráfico que fundamentaron las determinaciones del planeamiento aplicable, proponiendo que se modifique el artículo 36.6.d) 1ª de la LSCM, en los siguientes términos:

«Cuando por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general haya establecido límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas, la dotación máxima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se cambie el uso, no siendo de aplicación la dotación mínima de una plaza por vivienda prevista en el apartado 3º siguiente».

Se DESESTIMA la alegación, por considerar que esta situación no es objeto de regulación en el presente anteproyecto, ni se ve agravada por la modificación propuesta que reduce la dotación mínima obligatoria actual de plazas de aparcamiento para la vivienda de protección pública.

5º Alegaciones al artículo 4 del Anteproyecto.

Alegación referida a la modificación operada en el art 4 del anteproyecto, sobre el art. 22 de la ley 3/1991 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

El alegante aduce la necesidad de incorporar que el informe se debe emitir en el caso de que el instrumento urbanístico y de ordenación territorial afecte a las competencias de carreteras siendo innecesario en caso contrario. La afección al ámbito competencial de carreteras resulta inherente a la solicitud de informe. Si bien el sentido positivo del silencio junto con la incorporación en la redacción del nuevo apartado segundo del art. 22, de la necesaria motivación de un eventual informe desfavorable, hace innecesaria la inclusión de mayores precisiones al respecto.



Sobre inclusión del silencio positivo en la tramitación ambiental, la legislación ambiental cuenta con los mecanismos adecuados para la emisión de las respuestas a las consultas formuladas en el seno de este procedimiento ambiental, pues tal es el carácter de consultas que no de informes.

6º Alegación referida a la modificación operada en el art. 5 del anteproyecto, sobre la ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Al igual que sucede en el caso anterior se aduce la pretensión de que se incluya como necesario el informe en el caso de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos afectan a las vías pecuarias, siendo innecesario en caso contrario. Sirva en este sentido la argumentación anterior relativa al art. 22 de la ley de carreteras. Con el añadido de que el texto alternativo propuesto por el anteproyecto determina que el carácter vinculante lo será “en lo referido a posibles afecciones en esta materia...” (vías pecuarias).

El informe solo se habrá de pedir una vez al hacer coincidir el momento procedimental de dicha solicitud con lo establecido en el art. 57 de la ley del suelo.

Sobre la inclusión del silencio en la tramitación ambiental, reiterar lo argumentado al respecto del informe de carreteras del artículo 4 del anteproyecto.

Por todo ello, se DESESTIMAN las alegaciones formuladas en relación con el art. 4 y 5 del Anteproyecto.

5. Por los representantes de las JUNTAS DE COMPENSACIÓN DE “AHIJONES”, “BERROCALES”, “CAÑAVERAL”, “LOS CERROS” Y “VALDECARROS”, se presenta escrito de alegaciones, en el que expresan su apoyo al objetivo general del Anteproyecto, especialmente el incremento del 10% de la edificabilidad en suelos destinados a vivienda protegida. Sin embargo, consideran que la condición introducida para poder aplicar dicho incremento, el límite de repercusión del suelo del 30 % del precio del módulo protegido, compromete la efectividad de la medida y debe ser eliminada para evitar que se retengan los suelos disponibles y se genere un trasvase de beneficios de los propietarios que han urbanizado el suelo a los posible cooperativistas o promotores posteriores, rompiendo el equilibrio de cargas y beneficios y desincentivará su venta a terceros.

Respecto a la alegación formulada, señalar que la posibilidad de incremento de edificabilidad es de aplicación a suelos aptos para la edificación, por lo que no altera el equilibrio de beneficios y cargas al estar aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación.

La finalidad del incremento de edificabilidad y densidad previsto en el anteproyecto es generar mayor oferta de vivienda protegida a corto plazo y reducir el coste de las nuevas viviendas. La condición alegada pretende evitar que con el incremento de edificabilidad permitido se eleve en la misma proporción el precio de los suelos que ya han sido reparcelados y sea soportado este mayor importe por el destinatario final de la vivienda de protección pública. El porcentaje señalado resulta adecuado para respetar el precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda considerando el coste de construcción y otros gastos necesarios asociados a la promoción.

No obstante, para mejor comprensión, SE ESTIMA parcialmente la alegación formulada y se aclara el contenido de este apartado que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Para poder aplicar este incremento de edificabilidad en promociones de vivienda protegida destinadas a la venta o uso propio en las que se hubiera producido la compraventa del suelo con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley, se deberá acreditar **en el trámite de calificación provisional** que el valor de repercusión final del



suelo por metro cuadrado, computado el incremento de edificabilidad, no supere el 30 % del precio máximo de venta de vivienda protegida de aplicación a la parcela».

6. El **COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID, COAM**, formula una única alegación principal, centrada en los efectos del incremento de edificabilidad previsto en el artículo tercero del Anteproyecto, señalando que el incremento de edificabilidad obliga a asegurar el cumplimiento de los estándares del suelo establecidos en: la ley del suelo de la Comunidad de Madrid y que en caso de ser necesaria la cesión de redes, no se define cómo deben valorarse las redes a monetizar, solicitando que se incluyan en el anteproyecto criterios para ello o se remita a desarrollo reglamentario.

En contestación a la alegación formulada, señalar que en aplicación del artículo 19 bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, únicamente serán necesarias nuevas cesiones cuando computado el incremento de edificabilidad no se cumplan los estándares establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En relación con la posibilidad de que se establezca un criterio para la valoración de esta monetización, no constituye el objeto de la presente establecer los criterios de valoración para ello, que deberán realizarse de acuerdo con la normativa de aplicación a la materia, por lo que se DESESTIMA la alegación presentada.

7. Se presenta escrito de alegaciones por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EN ALQUILER (ASVAL)**.

Sobre la creación de una nueva figura autonómica denominada vivienda asequible incentivada, diferente de la vivienda de protección pública a la que se extendieran todas las medidas que se incorporan, se indica que la definición de la misma no es objeto del presente anteproyecto que se refiere a la vivienda de protección pública de la Comunidad de Madrid con un precio máximo y unos requisitos de acceso ya definidos por la normativa autonómica, que garantiza el cumplimiento de las condiciones de asequibilidad pretendidas por el anteproyecto.

En relación con la creación un tipo reducido en ITP para empresas que compren viviendas destinadas al alquiler habitual se indica que la Modificación de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid para incorporar la regulación pretendida, no forma parte del objeto del anteproyecto que se somete a información pública.

Respecto a la solicitud de ajustes de títulos y terminología mencionando siempre “uso residencial alternativo”, y a la inclusión de la palabra densidad en todos los artículos pertinentes, para mayor claridad, SE ESTIMA la alegación formulada adaptándose el anteproyecto en este sentido.

En lo relativo a la equiparación del tratamiento del uso dotacional privado al uso terciario y permitir aplicar cualquier modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, se indica que, teniendo en cuenta que esta medida tiene carácter temporal y que se tratará en todo caso de vivienda de protección pública, se estima la alegación formulada, modificándose la redacción del anteproyecto en eses sentido.

En cuanto a precisar que el límite del 30% de edificabilidad solo aplica en ámbitos de uso global terciario, se estima la alegación formulada, modificándose la redacción del apartado correspondiente que queda con la siguiente redacción:

«En sectores con uso global terciario el uso residencial alternativo que se implante en los términos previstos en este artículo en ningún caso podrá superar el 30 % de la edificabilidad del uso terciario del ámbito o sector».



En lo que se refiere a permitir aplicar parámetros urbanísticos residenciales cuando los del uso original distorsionen el resultado se indica que el artículo ya señala que las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso.

Ello significa que puedan aplicarse las condiciones higiénicas, de ventilación e iluminación, altura libre y similares relativas al uso residencial, evitándose con ello la utilización de parámetros que no resulten adecuados al nuevo uso.

Respecto a distinguir mejor entre uso para toda la edificación y uso sobre edificabilidad vacante, SE ESTIMA la alegación formulada en el sentido de aclarar la situación en parcelas de uso dotacional con edificabilidad remanente, quedando con la siguiente redacción:

«La implantación del uso residencial alternativo lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial o en edificio independiente en el caso de parcelas con calificación de uso dotacional privado con edificabilidad remanente y en ambos casos sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos de las distintas ordenanzas de aplicación a las parcelas».

Finalmente, en lo relativo a mejorar la redacción relativa a la eficacia inmediata del cambio de uso, concretando que se refiere a parcelas con calificación terciaria (oficinas u hospedaje) o dotacional privado, sin necesidad de modificación del planeamiento, se considera que está suficientemente clara la redacción del anteproyecto, DESESTIMÁNDOSE la alegación formulada.

Por todo lo expuesto, se ESTIMAN PARCIALMENTE las alegaciones formuladas, en las cuestiones señaladas anteriormente.

8. La CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE presenta escrito al que adjunta alegaciones de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, **ASPRIMA**, cuyo contenido coincide textualmente con el presentado también dentro del plazo establecido por ASPRIMA.

Respecto a las alegaciones al artículo 1 apartado 1, relativas a precisar en el propio título del artículo que el uso terciario está referido a los supuestos de oficinas u hospedaje, no se considera necesario pues se ha mantenido el criterio de la redacción anterior recogido en la Ley 3/2024.

En cuanto a la solicitud de ampliar aún más el alcance del cambio de uso, incluyendo el uso terciario comercial y cualquier uso con alternativo terciario oficinas, hospedaje o comercial, no se considera oportuno, pues se pretende el mantenimiento del comercio de proximidad, que en legislaciones urbanísticas anteriores constituía una reserva de planeamiento. En cuanto a la extensión a cualquier parcela que tenga el uso alternativo terciario oficinas, hospedaje o comercial, tampoco se prevé en el anteproyecto que se tramita.

Respecto a aclarar la redacción del párrafo segundo en el sentido de indicar “*uso residencial alternativo*”, en lugar de “*uso alternativo de vivienda*” así como homogeneizar terminología usando siempre “*mientras se mantenga el régimen de protección*” en lugar de “*mientras dure*”, SE ESTIMA la alegación formulada y se modifica la redacción en el sentido propuesto.

La nueva redacción ha quedado reflejada en la alegación formulada por ASVAL.

En relación con la alegación relativa a que la modalidad de vivienda protegida de precio básico en arrendamiento no genera unos números óptimos de explotación para el potencial inversor o desarrollador, lo cual va a suponer la escasa o nula efectividad de esta medida, ya que el valor del suelo, ya sea para su transmisión o desarrollo, no va a incentivar el objetivo que se pretende, proponiendo mantener la misma propuesta que la realizada para el supuesto de terciario



oficinas u hospedaje, es decir, la implantación de cualquier modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, esta alegación ha sido resuelta en las formuladas por ASVAL.

En cuanto a aclarar la obligación de implantar el uso en toda la edificación cuando se habla de dotacional privado porque puede haber edificabilidad vacante, se indica que puede implantarse en edificio independiente, aclarándose y matizándose la redacción en ese sentido. La nueva redacción ha quedado reflejada en la contestación a la alegación formulada por ASVAL.

Respecto a lo señalado en relación con la posibilidad de compatibilizar usos (asociados/complementarios) conforme a las ordenanzas edificatorias aplicables sobre las parcelas se considera adecuada la redacción actual por lo que SE DESESTIMA la alegación formulada.

Respecto a la modificación de la redacción del párrafo cuarto en relación con la denominación del USO ALTERNATIVO, así como aclarar que la limitación del 30% de la edificabilidad solo es aplicable en aquellos ámbitos o sectores cuyo uso global sea el terciario, se estiman las alegaciones formuladas modificándose la redacción en el sentido señalado en la contestación a la alegación formulada por ASVAL sobre este mismo aspecto.

En lo que se refiere al apartado 3 del artículo primero solicita matizar la redacción en el sentido de sustituir “*La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo al terciario oficinas u hospedaje o al uso dotacional privado*” por “*La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo en las parcelas con calificación de uso terciario oficinas u hospedaje o de uso dotacional privado tendrá eficacia inmediata*”, se mantiene la redacción original por considerar adecuada la redacción.

En lo que se refiere a la parte segunda y a la solicitud de que se recoja expresamente la posibilidad de aplicación de las condiciones urbanísticas correspondientes al uso residencial y no a las del terciario original, se indica que el artículo ya señala que las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso.

Ello significa que pueden aplicarse las condiciones higiénicas, de ventilación e iluminación, altura libre y similares relativas al uso residencial, evitándose con ello la utilización de parámetros que no resulten adecuados al nuevo uso.

En cuanto a la parte tercera del apartado 3 donde solicita sustituir la expresión “*la implantación del uso de vivienda protegida*” por “*la implantación del uso residencial*”, SE ESTIMA la alegación formulada.

En relación con la solicitud relativa a introducir una disposición transitoria aclaratoria de los plazos señalados en los apartados de este artículo que no se modifican, se estima la alegación formulada, incluyendo una Disposición final con la siguiente redacción:

«Disposición final primera. *Aplicación del plazo de vigencia.*

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

En cuanto a las alegaciones al artículo 1 apartado 2:

Con relación a incluir el término densidad explícitamente en el título y en todo el artículo, se completa la redacción actual en los lugares donde pudiera ser necesario introducir esta palabra. En cuanto a introducir determinados signos de puntuación se estima la alegación formulada para mayor claridad. Respecto a permitir aplicar el incremento también sobre parcelas afectadas por



el cambio de uso (terciario → residencial) y en parcelas ya con licencia, siempre que no hayan iniciado obras ni existan contratos con compradores, no se considera adecuado este incremento adicional al existir ya numerosas parcelas transformadas en virtud de la ley que recibirían un trato desigual.

En cuanto a establecer que el incremento se consolide por licencia de obras, sin necesidad de modificación del planeamiento si se limita a +2 plantas, la ley no establece la necesidad de instrumento de planeamiento en los supuestos previstos. Respecto a aclarar el criterio del 30% de valor del suelo y que se aplique sólo a compraventas, no a reparcelaciones, se considera adecuado incluir esta matización, ESTIMÁNDOSE la alegación presentada. El apartado correspondiente queda redactado de la siguiente forma:

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

Sobre que se prevea expresamente cuándo hay obligación de cesión de redes del artículo 19 bis 2.c) y cesión del 5% de aprovechamiento del artículo 19 bis 4, se considera adecuada la redacción del artículo y que esta se produce, por remisión al artículo 19 bis de la ley 9/2001, en aquellos casos en los que con la transformación propuesta no se cumpliera con la superficie de redes públicas necesarias. Se matiza, no obstante, la posibilidad de llevar a cabo la monetización de cualquier red o aprovechamiento directamente en la licencia sin necesidad de instrumento de planeamiento. La redacción de este apartado sería la siguiente:

«4. El incremento de edificabilidad y densidad permitido por el presente artículo exigirá, únicamente en aquellos casos en los que, tras el incremento de edificabilidad y densidad no estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ajustarse a lo dispuesto en su artículo 19.bis.2.c), siendo posible, en su caso, monetizar el deber de entregar a la administración competente el suelo para redes públicas locales. La cesión de las redes, una vez materializada, quedará consolidada. Las posibles monetizaciones derivadas de la presente ley se materializarán en el trámite de licencia no siendo necesario para ello ningún instrumento de planeamiento».

Respecto a extender la aplicabilidad a promociones en marcha, excepto a aquellas con viviendas ya vendidas, salvo consentimiento, el anteproyecto lo limita a parcelas vacantes o con licencias en tramitación para evitar paralizaciones y retrasos de obra para poder acogerse al incremento. Respecto a incluir explícitamente el término “densidad” en el título y articulado se estima la alegación formulada modificando la redacción en ese sentido.

Se aclaran igualmente los plazos de entrada en vigor de la ley en la disposición final señalada anteriormente.

Respecto al apartado 6 y en relación con el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta Ley para la decisión de no aplicar en su término municipal el régimen previsto en artículo, establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación, se modifica la redacción, aclarando que se refiere a la entrada en vigor de la ley que modifica la Ley 3/2024 en la disposición final antes señalada.

En cuanto a que no sea necesario esperar 4 meses desde la entrada en vigor de la Ley para que se puedan solicitar licencias en el supuesto de que un Ayuntamiento adopte un acuerdo de aplicación de ésta en un plazo inferior al de 4 meses la ley 3/2024 estableció este plazo como el



mínimo solicitado por los ayuntamientos para la adopción de los acuerdos. Establecer plazos diferentes en función de las fechas de adopción de los acuerdos crearía mayor confusión en los plazos de aplicación de la ley que serían diferentes en unos municipios que en otros por lo que se mantiene la redacción actual.

Respecto a la modificación de la Ley del Suelo 9/2001 en relación con el suministro eléctrico, solicita aclarar que “planificación” se refiere a planificación del sector eléctrico y que la medida se aplique también a instrumentos con aprobación inicial, ya que la finalidad es evitar bloqueos por falta coyuntural de potencia eléctrica, se remite a la contestación dada en este sentido a la alegación formulada por la Comisión Gestora del Sector PAU-2 de Paracuellos de Jarama.

En relación con las alegaciones relativas a las modificaciones de las Leyes de Carreteras, Vías Pecuarias y Turismo, ASPRIMA las valora muy positivamente, pero pide que no se excluya su aplicación a planes ya aprobados inicialmente, porque se perdería el beneficio del nuevo régimen, indicar que no es posible porque es por la normativa en vigor a la fecha de inicio de la tramitación del plan.

En relación con la disposición transitoria primera solicitan que todas las medidas positivas (eléctrico, carreteras, vías pecuarias, turismo...) sean de aplicación inmediata, sin excluir instrumentos con aprobación inicial. En este sentido, tal como se ha hecho constar en la alegación presentada por la Comisión Gestora del Sector PAU-2 de Paracuellos de Jarama, se ha procedido a su modificación, con la redacción indicada.

Respecto a modificar la redacción, de la disposición transitoria segunda de forma que la potestad del Ayuntamiento se limite a la posibilidad de no autorizar la prórroga por dos años, a la vista de todas las alegaciones presentadas y para mayor claridad y homogeneidad en los plazos de aplicación de la ley, se modifica su redacción, que queda como sigue:

«Disposición transitoria segunda. *Ampliación del plazo del Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas*

1. Se amplía, hasta la finalización del plazo establecido en esta Ley de Medidas Urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, la vigencia del régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas previsto en el artículo 2 de la Ley 3/24, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, al amparo de lo dispuesto en su apartado segundo, pudiendo solicitarse licencia para la implantación del uso alternativo residencial, en parcelas calificadas con uso terciario oficinas hasta la finalización de dicho plazo siempre que se destinen a vivienda protegida durante el tiempo que dure la protección.»

Respecto a permitir solicitar licencias desde el acuerdo municipal, sin esperar obligatoriamente 4 meses, se ha establecido el mismo plazo para todos los municipios para evitar plazos diferentes y distintas fechas de finalización de la vigencia por lo que SE DESESTIMA la alegación formulada

En cuanto a la disposición transitoria tercera, parcelas con licencias en tramitación y la posibilidad de extensión a parcelas con obras en ejecución, no se considera adecuado su extensión a parcelas con obras en ejecución para evitar la paralización de las mismas y el retraso de sus plazos de ejecución para la aplicación del incremento.

Respecto a la solicitud de incorporar una disposición transitoria para regular la aplicación de los cambios a uso residencial de las parcelas calificadas con uso terciario hospedaje y dotacional privado debido a que la regulación contenida en los apartados 2 y 7 del artículo 2 de la Ley 3/2024, que no ven alterada su redacción, podrían generar problemas de interpretación, SE



ESTIMA la alegación formulada y se incorpora una disposición final aclaratoria que queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición final primera. *Aplicación del plazo de vigencia.*

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

Por todo lo expuesto, SE ESTIMA parcialmente el escrito de alegaciones presentado, en los términos señalados anteriormente.

Asimismo, por la **Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, ASPRIMA**, con fecha 3 de febrero de 2026, se presenta escrito de alegaciones complementarias a las presentadas con fecha 29 de enero de 2026. El plazo para presentar alegaciones finalizó el 29 de febrero de 2026, por lo que no se entra a analizar su contenido, al ser ex temporáneo.

9. Se presenta escrito de alegaciones por **PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.L.** que se centran principalmente en el nuevo artículo tercero de la Ley 3/2024, introducido por el Anteproyecto, y en el régimen de incremento de edificabilidad y densidad, el cambio de uso a residencial protegido, y la coherencia temporal y técnica del conjunto de medidas.

En relación con la alegación relativa a la supresión del límite del 30 % del valor del suelo, se remite a la contestación a la alegación formulada en este mismo sentido por las Juntas de Compensación de los desarrollos del sureste.

Respecto a la alternativa que se plantea, relativa a vincular el control del precio del suelo a la calificación provisional, y únicamente en suelo adquirido por compraventa, no en reparcelaciones o transmisiones distintas, se indica que procede matizar el requisito en el sentido señalado, debiendo acreditarse en el momento de la calificación provisional, para compraventas de suelo finalista ya reparcelado efectuadas con posterioridad a la entrada en vigor de la ley y para promociones en régimen de venta o uso propio, pues en el caso de viviendas en alquiler, la renta no se ve afectada al ser la correspondiente al módulo vigente en el momento de otorgamiento de la calificación definitiva, por lo que se **estima parcialmente** la alegación presentada.

Con relación a la incertidumbre señalada relativa a la forma en que deben aplicarse los parámetros urbanísticos cuando el uso residencial alternativo sustituye al terciario o al dotacional privado se considera adecuada la redacción del anteproyecto tal y como se ha expresado en la contestación realizada a la alegación formulada a ASVAL en relación con el mismo asunto..

En cuanto a la posibilidad de que el aumento de edificabilidad se extienda también a parcelas que cambian de uso en virtud del presente anteproyecto adicionalmente a aquellas con calificación original de VPP a parcelas calificadas originariamente como VPP, no se considera adecuada la extensión propuesta para no alterar las condiciones de las parcelas de oficinas ya transformadas, ni establecer diferencias de trato entre parcelas diferentes, DESESTIMANDO, por tanto, la alegación formulada.

Sobre la aclaración solicitada relativa a la posibilidad de implantar el uso residencial alternativo por edificios independientes y no necesariamente a toda la parcela, se indica que podrá implantarse en edificio independiente en la edificabilidad vacante de parcelas de uso cualificado dotacional, pero en el caso de parcelas de uso cualificado terciario oficinas o hospedaje deberá implantarse en la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la posibilidad de implantar usos



compatibles en las situaciones previstas por la normativa urbanística, ESTIMANDO PARCIALMENTE esta alegación.

Respecto a si el incremento de edificabilidad es aplicable a suelos con reparcelación o urbanización en curso, indicar que lo será siempre y cuando puedan estar en condiciones de solicitar la licencia urbanística y edificar o dispongan de la condición de solar en el plazo de dos años establecido en el texto legal para la solicitud de licencias.

Asimismo, solicita que la redacción del texto aclare que los costes de infraestructuras exteriores se limiten solo al incremento de edificabilidad, e indica que éstas serán las producidas por dicho incremento y no por causas ajenas a ello se indica que la redacción del párrafo se refiere a los que sean consecuencia del mismo.

Finalmente, respecto a homogeneizar la duración del régimen excepcional de cambio de uso entre el terciario oficinas y el resto de usos que pueden transformarse en aplicación del presente anteproyecto, para mayor claridad SE ESTIMA parcialmente la alegación formulada modificándose la redacción de la disposición transitoria segunda en ese sentido.

Por último, propone una nueva redacción de la Disposición Transitoria Segunda, con una redacción completa que evita interpretaciones que permitan a los ayuntamientos finalizar anticipadamente el régimen excepcional de cambio de uso, garantizando su vigencia plena durante el plazo previsto.

SE ESTIMA la propuesta, si bien eliminando la posibilidad de revisar el acuerdo inicial, de forma que la disposición quedaría redactada de la siguiente manera:

«Disposición transitoria segunda. Ampliación del plazo del Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas.»

Se amplía, hasta la finalización del plazo establecido en esta Ley de Medidas Urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, la vigencia del régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas previsto en el artículo 2 de la Ley 3/24, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, al amparo de lo dispuesto en su apartado segundo, pudiendo solicitarse licencia para la implantación del uso alternativo residencial, en parcelas calificadas con uso terciario oficinas hasta la finalización de dicho plazo siempre que se destinen a vivienda protegida durante el tiempo que dure la protección».

10. Por la **ACADEMIA ESPAÑOLA DE LA ARQUITECTURA** se presenta escrito de alegaciones, en el que valora positivamente el anteproyecto, pero propone determinados ajustes.

En relación con la posibilidad de implantar también el uso residencial alternativo en parcelas dotacionales ya edificadas, igual que en oficinas y hospedaje se indica que el anteproyecto permite la implantación del uso alternativo residencial en la edificabilidad vacante de las parcelas dotacionales o en aquellas que estuvieran sin edificar.

No se entra a valorar las cuestiones alegadas relativas a condiciones para la implantación del uso alternativo residencial en parcelas dotacionales o terciarias, ya que estas no se incluyen en el texto del anteproyecto sometido a información pública.

Respecto a la reducción del plazo para que se otorga a los Ayuntamientos para decidir aplicar o no el contenido del anteproyecto, se indica que se considera adecuado el plazo de cuatro meses establecido por ser el que han manifestado necesario para la adopción de los acuerdos, sin perjuicio de que puedan adoptarlos en un plazo inferior.



Finalmente, se considera adecuado que puedan adoptarse los acuerdos en plazo inferior a cuatro meses, no obstante, el plazo de vigencia de la ley debe ser el mismo para todos los municipios, por lo que se desestima la posibilidad de establecer plazos de aplicación diferentes.

Por todo lo expuesto, SE DESESTIMAN las alegaciones formuladas en las cuestiones señaladas.

11. Por D^a Reyes Maroto Illera, representante del GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, se presenta escrito de alegaciones, en el que realiza una serie de consideraciones de carácter general respecto a la Política de Vivienda de la Comunidad de Madrid, y solicita la retirada del anteproyecto por no responder al interés general y no respetar la autonomía local, indicando así mismo que se produce una reducción de la protección de las Vías Pecuarias.

En el punto primero de su escrito de alegaciones manifiesta que *“...la Comunidad utiliza atajos normativos que convierten instrumentos estratégicos en herramientas al servicio de la expansión inmobiliaria haciendo que la política de vivienda se configure a costa del territorio. Sin embargo, la ordenación del territorio debe servir para limitar, coordinar y equilibrar el crecimiento, no para justificar desarrollos residenciales en ámbitos que, por razones ambientales, paisajísticas o de sostenibilidad, deberían permanecer al margen de la urbanización.*

Un ejemplo lo encontramos en dos modificaciones que introduce el artículo tercero del anteproyecto y tienen una trascendencia territorial y urbanística extraordinaria, al alterar de forma sustancial la naturaleza, el alcance y los efectos de los Planes Territoriales y de las Zonas de Interés Regional. Estas reformas suponen un cambio encubierto del modelo de ordenación territorial, orientada a facilitar desarrollos urbanísticos residenciales al margen del planeamiento municipal y de los principios de uso racional del suelo, eludiendo los controles, límites y equilibrios propios del planeamiento municipal. Este enfoque no solo desnaturaliza los instrumentos de política territorial, sino que debilita la autonomía local, incrementa la conflictividad territorial y compromete la sostenibilidad ambiental y económica del modelo urbano”

a) Sobre la supuesta “utilización de atajos normativos”, el ordenamiento jurídico reconoce a las Comunidades Autónomas la competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y en el caso de la Comunidad de Madrid dicha competencia tiene carácter exclusivo conforme a su Estatuto de Autonomía. En ejercicio de esta competencia, la normativa madrileña prevé instrumentos supramunicipales dotados de prevalencia y capacidad de integración obligatoria en el planeamiento municipal cuando concurren intereses supramunicipales.

Su utilización no supone elusión del planeamiento municipal, puesto que está sometida a criterios, procedimientos, controles y límites expresamente establecidos por la legislación autonómica aplicable.

b) Sobre el uso de instrumentos territoriales orientados a facilitar actuaciones residenciales supramunicipales (derecho comparado)

La incorporación de objetivos de vivienda en instrumentos de ordenación supramunicipal es una práctica consolidada en el derecho autonómico reciente:

En la Comunidad Foral de Navarra, los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen naturaleza normativa, prevalecen sobre el planeamiento municipal y pueden ordenar actuaciones residenciales cuando concurre un interés supramunicipal suficientemente justificado. Esta figura está pensada para ordenar actuaciones supramunicipales por razón de su magnitud o impacto, incluida creación ordenada de vivienda. Los PSIS pueden



incluir actuaciones residenciales, entre otras, cuya incidencia trasciende a un solo municipio y su vinculación al planeamiento municipal está recogida en el art.43.3 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

En Cataluña, los Planes Directores Urbanísticos pueden programar políticas supramunicipales de suelo y vivienda y habilitan la delimitación de Áreas Residenciales Estratégicas destinadas a atender déficits de suelo residencial mediante instrumentos de escala supramunicipal. El Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, artículo 56 regula los PDU y habilita la delimitación de Áreas Residenciales Estratégicas como parte de la política urbanística supramunicipal, y el art. 157 regula específicamente las Áreas Residenciales Estratégicas como instrumento destinado a facilitar vivienda supramunicipal en continuidad con la ordenación existente

En la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS) regula dentro de sus instrumentos de intervención directa los Proyectos de Interés Regional (PIR) como un medio para desarrollar obras de infraestructura, servicios, dotaciones e instalaciones de interés regional debido a su utilidad pública o interés social (art. 35 LOTUS). Tales proyectos pueden abarcar ámbitos supramunicipales para asegurar una actuación coherente con la función social del suelo, y sus determinaciones vinculan directamente a los instrumentos urbanísticos que les afecten (art. 36 LOTUS). Si bien la ley establece que “los proyectos de interés regional no podrán abordar nuevos desarrollos urbanísticos sin la previa aprobación del correspondiente plan urbanístico” (art. 37.2 LOTUS), la práctica administrativa ha desarrollado una aplicación flexible de esta previsión cuando el proyecto tiene una finalidad pública y responde a necesidades sociales, como es el caso de determinadas políticas públicas de vivienda protegida promovidas por la propia Administración autonómica. Además, la propia LOTUS incorpora medidas que permiten entender la vivienda dentro de sus objetivos de ordenación territorial sostenible (art. 2.f LOTUS). Por otra parte, la disposición adicional decimocuarta y decimoquinta de la LOTUS, posibilitan la consideración del uso residencial destinado a vivienda protegida como uso alternativo en determinadas condiciones, así como la inclusión de la vivienda dotacional pública dentro del sistema de infraestructuras básicas y servicios.

También en Castilla-La Mancha el legislador autonómico ha previsto instrumentos de ordenación territorial supramunicipal, como los Proyectos de Singular Interés (arts. 45 y 46 TRLOTAU) que, aun no concebidos como mecanismo ordinario de desarrollo residencial, han permitido incorporar usos residenciales de carácter público o protegido cuando resultan funcionalmente necesarios para la ejecución de actuaciones de interés regional.

En definitiva, el análisis comparado de Navarra, Cataluña, Extremadura o Castilla La Mancha evidencia que el derecho autonómico español admite de forma generalizada la utilización de instrumentos de ordenación territorial supramunicipal para articular políticas autonómicas de vivienda, si bien con distinto alcance según la Comunidad Autónoma: desde modelos amplios que permiten ordenar actuaciones residenciales en sentido pleno, hasta esquemas circunscritos a vivienda de iniciativa pública. En ningún caso puede afirmarse que la incorporación de la vivienda a la planificación territorial suponga, por sí misma, una desnaturalización de estos instrumentos

c) Sobre la supuesta limitación de la protección de las vías pecuarias: en el punto cuarto de su escrito de alegaciones manifiesta “la disminución de la protección de las vías pecuarias”. Se argumenta en primer lugar la ocultación de cambios de naturaleza ambiental; regresión en el nivel de protección de las vías pecuarias respecto al actual. Igualmente es objeto de censura el



trasladar el momento del informe al momento inmediatamente posterior a la aprobación inicial, y la introducción del silencio administrativo positivo, en este supuesto se argumenta el art. 24.2 de la ley 39/2015 al respecto del derecho de petición.

La pretensión de la modificación del art. 25 de la ley 8/1998 tiene como objeto la armonización del momento de emisión de los informes sectoriales haciéndoles coincidir en el momento procedimental establecido por la propia ley 9/2001 del suelo de la comunidad de Madrid en su art. 57, que es cuando el instrumento urbanístico ha sido objeto de aprobación inicial. Respecto al silencio se ha establecido un plazo razonable para la emisión de este de tres meses y estableciendo además el sentido positivo del silencio. Esto vendrá a propiciar una mayor agilidad en la gestión de los instrumentos urbanísticos a menudo encallados en los plazos haciendo que pueda continuarse en la tramitación. No resulta infrecuente el sentido positivo de los informes preceptivos en instrumentos de Planeamiento que incidan en ámbitos de dominio público, sin que ello sea óbice en absoluto para una disminución de la protección de dichos bienes, ni de la condición de estos. Sirva como ejemplo el art. 16 de la ley 7/2015 de 29 de setiembre de carreteras del estado; o el art. 50 de la ley 11/2022 de 28 de junio general de telecomunicaciones.

La redacción propuesta del art. 25 se limita actualizar la terminología empleada en el tenor original del artículo pues en el momento de entrada en vigor de la ley de vías pecuarias, aún no se encontraba vigente la ley 9/2001 del suelo de Madrid, siendo su nomenclatura inadecuada a la terminología utilizada en esta ley. Así el término “calificarán”, resulta inadecuado, por lo que se ha optado por el más genérico de contemplarán. De igual modo se ha cambiado la expresión planes generales de ordenación territorial y normas subsidiarias, términos ambos desactualizados por el más certero de instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico. Todo ello con el fin de que resulte lo adecuado en función de la legislación urbanística que esté en vigor.

No obstante, en tanto que ha sido objeto de varias alegaciones en el trámite de información pública, se ESTIMA PARCIALMENTE la misma, quedando redactado el artículo de la siguiente manera:

Artículo quinto. *Modificación de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.*

Se modifica el artículo 25 que queda redactado como sigue:

«Los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico clasificarán como suelo no urbanizable protegido las vías pecuarias. Con posterioridad a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación territorial, estos habrán de someterse a informe de la dirección general de Vías Pecuarias. Dicho informe, que será precedido de la consulta previa a los organismos y entidades que se especifican en el artículo 13.2 de la presente Ley, será vinculante en lo referido a posibles afecciones en esta materia, se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa. En caso de ser desfavorable, el informe expresará motivadamente las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante».

12. El **AYUNTAMIENTO DE MADRID** presenta escrito en el que realiza las siguientes alegaciones:

Presenta alegación relativa a la inclusión en el título modificado del artículo segundo de la ley 3/2024, de 28 de junio, de la clase de uso terciario que se ve afectado por la posibilidad de



cambio de uso, se indica que se ha mantenido el mismo criterio que la redacción original de la ley 3/2024 donde únicamente se menciona el uso terciario sin definir clase. Se mantiene por tanto la redacción anterior, además se detalla en los diferentes apartados del artículo. Esta denominación genérica es coherente con la definición de usos que se realiza en algunos planes o normas subsidiarias de diferentes municipios de la comunidad de Madrid.

En relación con la alegación relativa a aclarar si pueden considerarse como parcelas “*sin edificar*” aquellas cuya edificación pudiera ser demolida con posterioridad a la entrada en vigor de la ley, se indica que la ley establece la posibilidad de cambio de uso para todas aquellas parcelas que se encuentren en dicha situación, sin establecer un momento temporal para ello. Del mismo modo sucede con las parcelas que tuvieran edificabilidad remanente. Se establece un plazo temporal de dos años y se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística sobre la definición de parcela vacante o sin edificar y edificabilidad remanente.

En relación con la alegación relativa a que el término “*con edificabilidad vacante*” no parece adecuado y se debería emplear el término “*con edificabilidad remanente*” SE ESTIMA adecuada la sustitución del término vacante por remanente para mayor claridad

En relación con la alegación relativa a tratar de hacer coincidir los plazos de vigencia de la implantación del uso alternativo de la presente ley y de la extensión de plazo del terciario oficinas, y para mayor claridad y homogeneidad en los plazos de aplicación de la ley se estima la alegación formulada, haciéndose coincidir ambos plazos, el de la ampliación hasta la finalización del plazo que aquí se establece modificándose la redacción de la disposición transitoria segunda en el siguiente sentido:

«Disposición transitoria segunda. *Ampliación del plazo del Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas*

Se amplía, hasta la finalización del plazo establecido en esta Ley de Medidas Urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, la vigencia del régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas previsto en el artículo 2 de la Ley 3/24, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, al amparo de lo dispuesto en su apartado segundo, pudiendo solicitarse licencia para la implantación del uso alternativo residencial, en parcelas calificadas con uso terciario oficinas hasta la finalización de dicho plazo siempre que se destinen a vivienda protegida durante el tiempo que dure la protección».

En cuanto a la propuesta de matización relativa a incluir en las condiciones de aplicación a la parcela “*excepto la altura libre, que será de aplicación la correspondiente al uso de vivienda*”, en las condiciones urbanísticas de ordenación aplicables, para evitar alturas libres excesivas para la implantación del uso residencial, se indica que el artículo señala que “*Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso*” que indica por tanto que son de aplicación las condiciones de altura libre correspondiente al uso residencial como condición de habitabilidad y edificación aplicable al uso.

En relación con la propuesta de cambio de cómputo de plazo de tres años iniciándose desde la concesión de la licencia, en lugar de desde el inicio de las obras, se indica que se considera adecuado el plazo establecido en el anteproyecto. Las licencias tienen un plazo señalado en las mismas para el inicio y la ejecución de las obras y en caso de no llevarse a cabo puede procederse a la declaración de caducidad de la licencia. En cuanto a reducir los plazos de ejecución de las obras, no se considera oportuna su reducción pues resultan necesarios para obras que correspondan a un elevado número de viviendas, siendo el de 36 meses el que corresponde por defecto a licencias que no fijen plazo de ejecución de las obras.



En relación con la alegación relativa a indicar si se puede superar la altura en unidades métricas además de en número de plantas, para materializar el incremento de edificabilidad, se estima parcialmente, indicándose que la misma se podrá superar en la altura necesaria para la materialización de estas plantas y modificándose la redacción según se indica a continuación:

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

En cuanto a la alegación relativa a la aplicación de otros parámetros, a que se valore el impacto del incremento de la altura máxima en las edificaciones del entorno, sobre sus residentes o usuarios, o sobre las condiciones del espacio público, así como la afección a la protección del patrimonio, se indica que esta altura solo podrá superarse para materializar el incremento de edificabilidad. Respecto a la posible afección a la protección del patrimonio las propuestas estarán sujetas a los dictámenes que correspondan en materia de protección de patrimonio.

En relación con la alegación por la que propone sustituir que el uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio por el uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la edificación, SE ESTIMA la alegación formulada, modificándose la redacción en ese sentido.

En relación con la comprobación del requisito precio del suelo, SE ESTIMA parcialmente la alegación formulada en el sentido de matizar la redacción y mencionar que el control se llevará a cabo cuando proceda en la tramitación de la calificación provisional. En relación con la necesidad de aportar informe de la Comunidad de Madrid relativo a este aspecto incluyendo este dato como documentación obligatoria para iniciar el expediente de licencia, no se considera oportuno ya que se trata de una tramitación independiente y no será requisito necesario en todos los casos, por lo que se desestima la alegación en este apartado. Todo ello sin perjuicio de que cualquier incumplimiento en esta materia que pudiera detectarse será trasladado a la administración municipal correspondiente.

En cuanto a la alegación relativa a que sería conveniente aclarar que las licencias solicitadas en tramitación y concedidas al amparo de la Ley 3/2024 están sujetas a los plazos marcados en esa Ley y que los nuevos plazos se aplicarán sólo a las licencias solicitadas en aplicación de la nueva Ley, cuando ésta sea aprobada, se indica que el plazo se definirá en la concesión de cada licencia de obra, dentro de los márgenes establecidos en esta ley.

Respecto a que el cálculo de la suficiencia de los estándares dotacionales debería hacerse para cada solicitud, ya que, en un ámbito con dotaciones excedentarias, la concesión de licencias (y ejecución de obras) en aplicación de esta nueva Ley puede hacer que se rebase para solicitudes posteriores, se indica que la forma de realizar dicho cálculo es independiente del presente anteproyecto, pudiendo también realizarse una estimación de la superficie máxima que pudiera ser ampliable sin necesidad de nuevas redes.

En cuanto a la necesidad de señalar que los acuerdos que pueden adoptar los Ayuntamientos para la decisión de aplicar, o no, en su término municipal el régimen previsto en la ley no tiene carácter normativo y no requieren información pública y son actos aplicativos de una Ley de la Comunidad de Madrid, incluyendo una precisión en la redacción del artículo, se considera que no corresponde al alcance de la ley la definición del carácter de este acuerdo.

Respecto de la alegación relativa al artículo 4 del anteproyecto, por el que se modifica la ley 3/1991 de 7 de marzo de carreteras de la comunidad de Madrid. Si bien se valora positivamente



la introducción del momento procedimental más adecuado a la fase de aprobación inicial. Se argumenta una eventual relatividad del silencio positivo pues éste no podría entenderse de este modo si el instrumento fuera en contra de la salvaguarda del dominio público. En este sentido tal u como se ha argumentado anteriormente existe normas estatales que contemplan el silencio administrativo positivo ante la no emisión en plazo de un informe sobre instrumento de ordenación del territorio y urbanísticos, sin que ello suponga una disminución de la protección de dichos bienes, ni de la condición de estos.

Tal y como se establece en el artículo 65 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la vinculación de los bienes y derechos a un uso o servicio público se lleva a cabo a través de la afectación y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 del mismo cuerpo legal, en el ámbito del demanio no natural, la afectación se produce “en virtud de acto expreso por el órgano competente, en el que se indicará el bien o derecho a que se refiera, el fin al que se destina, la circunstancia de quedar aquél integrado en el dominio público y el órgano al que corresponda el ejercicio de las competencias demaniales, incluidas las relativas a su administración, defensa y conservación”. Dicho acto expreso puede llevarse a cabo a través de la “La aprobación por el Consejo de Ministros de programas o planes de actuación general, o proyectos de obras o servicios, cuando de ellos resulte la vinculación de bienes o derechos determinados a fines de uso o servicio público”, entendiéndose que dicha aprobación resulta igualmente aplicable a la que lleva a cabo el consejo de gobierno de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, una vez aprobado el correspondiente plan o proyecto, el instrumento de planeamiento en ningún caso podrá desafectar el bien, sea cual sea el sentido del silencio ante la falta de emisión de informe, en la medida en que dicho informe no puede, en ningún caso alterar la afectación del bien previamente aprobada, o determinar una afección no recogida en el correspondiente plan o proyecto. Dicha argumentación resulta de plena aplicación al informe de carreteras y de vías pecuarias, sin que pueda predicarse de la regulación propuesta una desprotección de dominio público.

El plazo de los tres meses se ha considerado el más adecuado en comparación con la emisión de otros informes sectoriales. Procurando además que el órgano competente para la emisión del informe disponga de plazo suficiente para la emisión de este, sin que ello suponga una dilación excesiva en la tramitación.

En relación con la alegación relativa al artículo 5 del anteproyecto, por el que se modifica la ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Sirva de respuesta lo referido anteriormente pues la alegación es idéntica.

No se contempla en la alegación redacción alternativa al texto propuesto por el anteproyecto.

Respecto a la alegación relativa al artículo 6 del anteproyecto por el que se modifica la ley 1/1999 de 12 de marzo, de ordenación del turismo de la Comunidad de Madrid. Entiende el ayuntamiento de Madrid que debería aclararse el alcance de “*será consultada*”. En este sentido se ha mantenido la redacción original de la ley en cuanto a la terminología utilizada, con la salvaguarda de que el momento procedimental sea el de la consulta tras la aprobación inicial en coherencia con el resto de los informes y las modificaciones de la ley de carreteras y de la ley de vías pecuarias.

Por último, respecto de la disposición transitoria tercera, parcelas con licencias en tramitación, en la que propone suprimir la previsión de la posibilidad de aplicación del incremento de edificabilidad a licencias ya concedidas o en tramitación se indica que se considera oportuno mantener la posibilidad prevista para fomentar el incremento de vivienda asequible, no suponer un retraso en el inicio de las obras que disponen de un plazo para su inicio, pudiendo en caso de



que no se lleva a cabo proceder a la caducidad de la licencia. Respecto a la falta de cantidades entregadas a cuenta de la vivienda exclusivamente en el caso de licencias concedidas deberá presentarse declaración responsable por el solicitante si ya dispusiera de licencia concedida o en tramitación.

Por todo ello se propone ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones formuladas por la entidad según lo indicado anteriormente, DESESTIMANDO el resto.

13. La **FUNDACIÓN GLOBAL NATURE** presenta escrito de alegaciones por considerarse directamente afectada en relación con las modificaciones previstas sobre las vías pecuarias, reguladas en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.

Como se ha señalado en la contestación a la alegación presentada por la representante del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid, en tanto que ha sido objeto de varias alegaciones, se modifica la redacción del artículo quinto del anteproyecto, Modificación de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, quedando la redacción del artículo 25 como se ha señalado en la alegación citada.

14. Por D^a M^a del Mar Espinar Mesa-Moles, Diputada del **GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA DE LA ASAMBLEA DE MADRID**, se presenta escrito de alegaciones, que coinciden íntegramente con las presentadas por D^a Reyes Maroto, en representación del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid, analizadas anteriormente, por lo que se remite a la contestación dada a dicho escrito.

15. Se presenta escrito de alegaciones por el **MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA**.

En relación con las cuestiones alegadas relativas al artículo primero, indicar que no se da en ningún caso ni una falta de dotaciones ni un empeoramiento de la calidad de vida. El anteproyecto garantiza el cumplimiento de los estándares dotacionales necesarios para los nuevos usos, así como la calidad de vida de sus habitantes en las mismas condiciones de la vivienda libre pues comparte en igualdad de condiciones servicios, dotaciones, equipamientos e infraestructuras. La planificación urbanística madrileña incorpora habitualmente una mezcla de usos en las calificaciones de parcelas de sus desarrollos. Así mismo, indicar que conforme a la normativa urbanística madrileña los estándares dotacionales que corresponden a un uso terciario hospedaje son los mismos que a los usos residenciales ya que se establecen por cada 100 m² construidos de cualquier uso y tipología sin distinguir entre los diferentes usos lucrativos mencionados (a excepción del industrial que no es objeto del presente anteproyecto). No existe por tanto falta de dotaciones ni peores condiciones en la vivienda protegida que en la libre en contra de lo que se alega. Y se garantiza el equilibrio entre las transformaciones propuestas y el beneficio social que supone facilitar el acceso a la vivienda en un corto periodo de tiempo.

En contra de lo que señala el escrito presentado, la política de vivienda de la Comunidad de Madrid se caracteriza por el desarrollo de medidas positivas en la materia y de probada eficacia, como el incremento de oferta de vivienda protegida, social y asequible, el fomento de la seguridad jurídica o la agilización de los plazos de desarrollo de suelo, que mejoran la calidad de vida y el acceso a la vivienda de todos los madrileños.

Como indica en su exposición de motivos el Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, "según el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio se refleja un repunte en 2024: se concedieron 14.371 calificaciones definitivas de viviendas protegidas y 23.967 calificaciones provisionales, el mejor dato de los últimos 13 años. El sector



de la promoción protegida se reactiva, pero se está todavía lejos de reducir el déficit". Pues bien, de esas 23.967 calificaciones provisionales, 12.648 (el 53%) corresponden a la Comunidad de Madrid, con un 15% de población del total nacional.

Respecto a la segunda alegación relativa al incremento de edificabilidad, reiterar que, para materializar el incremento, el anteproyecto exige que se garantice la existencia de dotaciones suficientes de acuerdo con lo que señala la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la comunidad de Madrid. Y respeta lo establecido en este sentido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la situación de necesidad de vivienda y de incremento urgente de la oferta justifican la tramitación de la presente norma.

Alegaciones sobre el artículo primero del Anteproyecto.

Se alega por le MIVAU, en relación con el artículo primero del Anteproyecto:

"Si este incremento de la edificabilidad no va asociado a un incremento de las dotaciones, todo ello repercutirá en una menor calidad de vida, especialmente vinculada a aquellas personas que vayan a residir en viviendas sujetas a algún régimen de protección. De esta manera, se está consolidando un modelo de dos velocidades, en el que aquellos que accedan al mercado libre puedan tener dotaciones suficientes, y aquellos que accedan al mercado regulado, deban hacerlo en barrios sin dotaciones suficientes. Lo mismo ocurre en relación con la construcción de vivienda sujeta a protección en suelos calificados para uso de hospedaje. Normalmente esos suelos se habrán configurado para un uso como es el hospedaje, sin necesidad de ir relacionados con ciertos servicios más vinculados a los usos residenciales. La construcción de viviendas en esos suelos irremediamente lleva a precarizar las condiciones de sus vecinos si no se realiza de manera acertada, debiendo abordarse de una manera más adecuada e integral, para garantizar que estas viviendas sean dignas"

Parece que desconoce el MIVAU que las cesiones en los supuestos de incrementos de edificabilidad se encuentran incluidos en el art. 19.bis de la LSCM al que se remite el texto del Anteproyecto, como ya hizo la redacción original de la Ley 3/2024 que se pretende modificar en los supuestos de cambios de uso, y respecto de la que no realizó observación alguna. Y dicho régimen de cesiones se regula en el mencionado artículo 19 bis para todo tipo de actuación de dotación, lleve aparejada la construcción de vivienda protegida o no, por lo que la alegación relativa a las dos velocidades no puede sino entenderse como meramente populista en tanto que no se establece un régimen distinto de cesiones entre vivienda protegida y vivienda libre.

Igualmente señala el MIVAU en sus alegaciones:

"Igualmente, las modificaciones vinculadas a la edificabilidad, al no preverse que vayan acompañadas de la tramitación de instrumentos de planeamiento, hacen que se ponga en riesgo la integridad de los mismos, así como que se generen ciudades descompensadas y menos habitables. Además de entrar en contradicción con las normas básicas que regula el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".

Obvia el MIVAU, que la referencia a las actuaciones de transformación, entre las que se encuentran las actuaciones de dotación como la que se regula en el Anteproyecto de ley, se definen en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sin que en las mismas se vinculen a la tramitación de ningún instrumento de planeamiento. Y ello porque no tiene competencia el estado en cuanto a la regulación en materia de urbanismo de suerte que no puede en ningún caso establecer cual ha de ser el instrumento a través del cual se han de materializar las actuaciones de transformación urbanística.



Tampoco establece el artículo 18 del TRLSYRU, al regular los deberes legales de cada actuación de transformación, que los mismos hayan de venir establecidos en un instrumento de ordenación urbanística, por la misma razón que se ha expuesto anteriormente, porque carecer de competencia.

Por ello resulta cuando menos sorprendente la referencia a la contradicción del Anteproyecto con la normativa básica estatal, máxime cuando las modificaciones vinculadas con la edificabilidad tienen el mismo impacto que las vinculadas con el cambio de uso o incremento de densidad (no en vano todas ellas pueden ser objeto de actuaciones de dotación) que ya fueron reguladas en la redacción original de la Ley 3/2024 que se pretende modificar con el Anteproyecto del Ley, y sobre la que no se realizaron observaciones por parte del MIVAU en ningún momento.

Finalmente, y en cuanto a los certificados de suficiencia energética, señala el MIVAU:

“Respecto a que pueda aprobarse un instrumento de planeamiento urbanístico con una certificación negativa sobre la suficiencia de las citadas redes, si bien deberá quedar acreditada dicha suficiencia en un momento posterior, no parece acorde con el ordenamiento jurídico vigente que determina que una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma se deberá someter el mismo a una serie de informes previos.

Pretender agilizar los procedimientos por la vía de establecer la no atención a informes desfavorables no parece una solución adecuadamente ponderada. Si los informes son relevantes como para mantenerse como informes preceptivos, deberían ser tenidos en cuenta a la hora de tramitar los instrumentos de planeamiento. Lo contrario, puede conllevar nuevamente la consolidación del mencionado modelo de dos velocidades. La solución debería venir por la mayor dotación de medios, la agilización de los plazos de informe, y una verdadera simplificación de los procedimientos. La agilización debe venir por la simplificación, y no por la pérdida de calidad de lo público, a pesar de que ello no parezca una excepción o novedad en las formas de gestión de lo público en algunos territorios”.

En relación con el cumplimiento del “ordenamiento jurídico vigente” al que se refiere el MIVAU en cuanto a la posibilidad de aprobar instrumentos de planeamiento con informes desfavorables de la suficiencia energética hay que dejar claro que en ninguna legislación estatal, ni básica ni sectorial, se exigen dicho tipo de certificados para la aprobación de los instrumentos de planeamiento. Únicamente se exige en relación con los proyectos de urbanización que son los que materializan la ordenación pormenorizada, no estructurante como se afirma por el MIVAU, que se recoge en los instrumentos de planeamiento en los que se exigen dichos certificados en los artículos 45 y 48 de la LSCM.

Vuelve a alegar el MIVAU el modelo de dos velocidades, que en este caso no vincula ya con las viviendas sujetas a protección pública, como si fuera una suerte de justificación de cualquier alegación carente de argumentación técnica relativa al Anteproyecto, por lo que no resulta adecuado entrar a su valoración en un informe de esta naturaleza.

Su mantenimiento como informes preceptivos si bien no vinculantes, redundaría en la transparencia y permite igualmente planificar la materialización de dichas determinaciones de ordenación pormenorizada de acuerdo con los plazos que el estado establece en cuanto a la planificación de las infraestructuras de distribución y transporte de energía, por lo que no se considera adecuado su eliminación.

Finalmente, se alega que la solución es “la mayor dotación de medios, la agilización de los plazos de informe, y una verdadera simplificación de los procedimientos” obviando el MIAU, quizá por desconocimiento, que dichos certificados los emiten la compañías suministradoras y no



los órganos administrativos de suerte que no es posible, ni compete a esta administración, dotar de medios a las mismas ni agilizar los plazos del informe, al estar fuera de la estructura administrativa, pese a que algunas administraciones pudieran tener la intención de hacerlo por la vía de los hechos.

Si el MIVAU considera que la solución pasa por agilizar los procesos de emisión de informes, que dependen de la aprobación de la planificación estatal de las infraestructuras de transporte y distribución de energía que corresponde a Red Eléctrica, esta sí, dependiente del Estado, quizá podría impulsar el cumplimiento de los plazos para la aprobación de dicha planificación ~~basiee~~

Tal y como se señaló en la propuesta de modificación de los art.45 y 48 de la LSCM, el suministro eléctrico constituye un servicio esencial de interés económico general, cuya planificación debe atender a criterios de eficiencia, seguridad y sostenibilidad. Dicha planificación se realiza por el Estado cada seis años mediante el correspondiente plan atendiendo a la demanda real existente en cada momento.

Los tiempos de planificación y ejecución de las infraestructuras eléctricas no siempre se encuentran acompañados con los de los desarrollos urbanísticos. Mientras que estos últimos, desde la redacción y tramitación del instrumento de planeamiento hasta la aprobación de los proyectos de urbanización, suelen prolongarse durante varios años, la planificación de la red eléctrica —tanto de transporte como de distribución— se articula en horizontes temporales distintos, lo que genera desajustes que dificultan la adecuada coordinación entre ambas planificaciones.

La LSCM exige, a día de hoy, como requisito para la aprobación de los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación pormenorizada, los planes sectoriales y los planes parciales, la acreditación de la suficiencia de suministro eléctrico para el desarrollo. Dicha certificación supone una reserva de suministro que, sin embargo, no se va a materializar en el periodo temporal previsto en la planificación estatal en la medida en que necesita del posterior proyecto de urbanización para su materialización.

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

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

Respecto a la disposición adicional única y la necesidad de trasladar también dicha información a la AGE, se indica que la redacción del artículo no impide la remisión de la documentación a la AGE si resultara preceptivo al amparo de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Se indica así mismo que trimestralmente se remite información relativa a calificación de vivienda de protección pública desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación a ese Ministerio donde se encontrarán incluidas las que se produzcan en aplicación de esta ley.

Por último, en cuanto a las medidas asociadas a la protección del derecho de vivienda de los madrileños y los mecanismos para hacerlo efectivo, se indica que son precisamente los



mecanismos de incremento de oferta de vivienda que incorpora el presente anteproyecto los que resultan más eficaces para facilitar el acceso a la vivienda.

Por todo lo expuesto, SE DESESTIMA en su totalidad el escrito de alegaciones presentado.

16. La Union Interprofesional de la Comunidad de Madrid remite escrito de alegaciones del COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MADRID (COAPIM).

En relación con la ausencia en el Anteproyecto de una referencia expresa al papel de los profesionales inmobiliarios cualificados como actores clave en la ejecución práctica de las políticas públicas de vivienda protegida, se indica que, reconociendo el importante papel que desempeñan estos profesionales, su regulación no forma parte del contenido del presente anteproyecto.

Respecto a que el Anteproyecto de ley se plantea, según su título y exposición de motivos, como una nueva ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, sin embargo, la estructura de la parte dispositiva se plantea como modificación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, indicar que se trata de una nueva ley que modifica diferentes leyes y no únicamente la Ley 3/2024. Su estructura y forma es la adecuada tal y como se acredita en el texto del anteproyecto y en la MAIN correspondientes. Se ha sometido a los informes previos preceptivos y será sometida a informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la alegación relativa a incorporar mecanismos de control al anteproyecto, señalar que la disposición adicional incorpora este tipo de mecanismos.

Respecto a la participación de los APIS en la adjudicación y transmisión para mayor transparencia, se reitera lo señalado en el apartado primero

Finalmente, respecto a la solicitud de simplificación de trámites que propone, indicar que la ley supone una reducción de trámites administrativos de entorno a un año y medio y se simplifica la tramitación necesaria.

Por todo lo expuesto, se desestima en su totalidad el escrito de alegaciones presentado.

17. La Fundación Trashumancia y Naturaleza presenta escrito de alegaciones en el que se hace constar:

En relación con la reforma de la Ley de Vías Pecuarias que desplaza la emisión de los informes sectoriales a un momento posterior a la aprobación inicial del planeamiento y establece, además, el silencio positivo en caso de no emisión en el plazo de tres meses, alega que esta previsión dificulta la intervención efectiva de los organismos competentes en fases tempranas del planeamiento, y contraviene los principios básicos del régimen urbanístico estatal, pudiendo dar lugar a la adquisición por silencio de facultades contrarias a la ordenación territorial y urbanística.

Indica también que, desde el punto de vista ambiental, reviste especial gravedad la modificación de la Ley de Vías Pecuarias, al sustituirse la obligación de clasificar dichas vías como suelo no urbanizable de protección por el uso del concepto indeterminado “contemplará”, debilitando su régimen de protección y abriendo la puerta a interpretaciones discrecionales incompatibles con la preservación de estos corredores ecológicos y territoriales.

En relación con el artículo quinto, señala que La modificación propuesta del artículo 25 de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias, resulta especialmente grave por afectar a un bien de dominio público de la Comunidad de Madrid y por debilitar de forma sustancial su régimen de protección territorial y urbanística. Reduce garantías procedimentales, introduce un silencio administrativo positivo



improcedente y con un cambio terminológico vacía de contenido la clasificación urbanística obligatoria de las vías pecuarias.

Se desplaza la emisión del informe en materia de vías pecuarias a un momento posterior a la aprobación inicial del planeamiento, que supone una pérdida de eficacia del control sectorial, pero lo más grave es la previsión de que el informe se entienda favorable si no se emite en el plazo de tres meses.

Este cambio semántico no es neutro: debilita de forma consciente el nivel de protección urbanística de las vías pecuarias,

Permitir que el planeamiento avance sin un informe previo efectivo sobre vías pecuarias, admitir el silencio positivo y sustituir una obligación clara de clasificación por un concepto indeterminado pone en riesgo real la conservación de la red pecuaria de la Comunidad de Madrid, vulnerando el deber legal de protección del patrimonio público y comprometiendo valores ambientales, paisajísticos y territoriales de carácter supramunicipal.

Esta modificación sería total y absolutamente contraria a la próxima declaración de la Trashumancia como Bien de Interés Cultural del Patrimonio Inmaterial.

En contestación a las alegaciones formuladas se indica que la pretensión de la modificación del artículo 25 de la Ley 8/1998 tiene como objeto la armonización del momento de emisión de los informes sectoriales, haciéndoles coincidir en el momento procedimental establecido por la propia Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 57, que es cuando el instrumento urbanístico ha sido objeto de aprobación inicial. Respecto al silencio, se ha establecido un plazo razonable de tres meses para que este opere, estableciendo además el sentido positivo. Esto vendrá a propiciar una mayor agilidad en la gestión de los instrumentos urbanísticos a menudo encallados en los plazos, haciendo que pueda continuarse en la tramitación. No resulta infrecuente el sentido positivo de los informes preceptivos en instrumentos de planeamiento que incidan en ámbitos de dominio público, sin que ello sea óbice en absoluto para una disminución de la protección de dichos bienes, ni de la condición de estos. Sirva como ejemplo el artículo 16 de la Ley 7/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado o el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

La redacción propuesta del artículo 25 se limita actualizar la terminología empleada en el tenor original del artículo, pues en el momento de entrada en vigor de la Ley de vías pecuarias, aún no se encontraba vigente la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid, siendo su nomenclatura inadecuada a la terminología utilizada en esta ley. Así el término “calificarán”, resulta inadecuado, por lo que se ha optado por el más genérico de “contemplarán”. De igual modo se ha cambiado la expresión planes generales de ordenación territorial y normas subsidiarias, términos ambos desactualizados, por el más certero de instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico. Todo ello con el fin de que resulte lo adecuado en función de la legislación urbanística que esté en vigor.

No obstante, en tanto que ha sido objeto de varias alegaciones en el trámite de información pública, se ESTIMA PARCIALMENTE la misma, quedando redactado el artículo de la siguiente manera:

Artículo quinto. *Modificación de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.*

Se modifica el artículo 25 que queda redactado como sigue:



«Los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico clasificarán como suelo no urbanizable protegido las vías pecuarias. Con posterioridad a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación territorial, estos habrán de someterse a informe de la dirección general de Vías Pecuarias. Dicho informe, que será precedido de la consulta previa a los organismos y entidades que se especifican en el artículo 13.2 de la presente Ley, será vinculante en lo referido a posibles afecciones en esta materia, se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa. En caso de ser desfavorable, el informe expresará motivadamente las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante».

18. Se presentan escritos de alegaciones por ASOCIACIÓN ECOLOGISTA DEL JARAMA EL SOTO, LIBERUM NATURA, ASOCIACIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DEL BOSQUE AUTÓCTONO "ARBA", D. JESÚS SANTOS SOTO, D^a AURORA JUSTO MORENO, ASOCIACIÓN DE VECINOS LA MOSCA, BEATRIZ RODRIGUEZ CHICHÓN. ECOLOGISTAS EN ACCIÓN MADRID-AEDENAT (2), ARBA EL MOLAR, ATENEO POPULAR DE ALCORCÓN, ASOCIACIÓN MADRID CIUDADANÍA Y PATRIMONIO, MCyP, FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID (FRAVM), D. LUIS SUÁREZ-CARREÑO LUEJE y UGT MADRID, todos ellos con idéntico contenido, por lo que se analizan en conjunto y se da una respuesta única a todos ellos.

Alegación relativa a la monetización de cesiones. El anteproyecto no innova en este sentido toda vez que la monetización de redes ya está prevista en el actual art. 19.bis 3) de la LS. Esto además resulta coherente con la legislación básica estatal art. 18.2,b) del texto refundido de la LS y Rehabilitación Urbana de 2015.

Alegaciones respecto a la modificación de la ley de vías pecuarias y de la ley de carreteras. En este sentido sirva de argumento por la coincidencia en cuanto a la crítica a la modificación a lo dicho en la alegación formulada por el Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid.

Alegación sobre el artículo 6 del anteproyecto de modificación de la ley 1/1999 de 12 de marzo de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. Al igual que sucede con la modificación de las leyes de vías pecuarias y de carreteras. En este caso se viene a modificar el apartado a) del art. 6 de la ley 1/1999 a fin de fijar el momento procedimental más adecuado para pedir el informe sectorial en coherencia con la previsión del art. 57 de la LS que contempla la petición de informes tras la aprobación inicial del documento correspondiente, sin que ello origine una minoración en la función y ámbito competencial atribuido por la ley 1/1999 a la consejería con competencias en materia de turismo.

En relación con la crítica a la tramitación de urgencia, la misma ha quedado justificada en la Orden del Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se acuerda la tramitación urgente del anteproyecto de ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública de fecha 28 de noviembre de 2025. No se produce falta de participación pública como señala ya que el anteproyecto de ley se ha sometido a toda la tramitación preceptiva y a un trámite de audiencia e información pública por periodo de 7 días y se ha respetado el procedimiento establecido en el Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la alegación relativa al artículo primero que indica que pasar de terciario oficinas también a terciario hospedaje y dotacional privado convierte lo excepcional en norma, se indica que la transformación sigue siendo excepcional y temporal, ampliándose únicamente en una



categoría del uso terciario destinada ya a alojamiento con la finalidad de que pueda recuperarse para uso residencial de carácter asequible.

Respecto a la posibilidad de sustitución del uso dotacional, también se trata de un régimen excepcional y temporal y no se reducen servicios existentes, ya que se trata de parcelas sin edificar o con edificabilidad vacante y no han computado para el cálculo de las reservas dotacionales del ámbito o sector al que pertenecen de conformidad con la normativa urbanística.

En cuanto a la alegación relativa a que los incrementos de edificabilidad y densidad rompen el equilibrio entre población, equipamientos y servicios, indicar que el equilibrio queda garantizado al ser necesario llevar a cabo la justificación de la suficiencia de dotaciones de conformidad con la normativa urbanística vigente para proceder a la ampliación.

En lo que se refiere a que se produce un beneficio para el promotor sin retorno real, indicar que el incremento de la oferta de vivienda a precio asequible justifica el interés general de la norma.

En relación con la alegación relativa a la vulneración de la autonomía local indicar que la misma es respetada en todo caso al otorgarse a los municipios un plazo de cuatro meses para la adopción de decisión sobre si se acogen o no a estas determinaciones.

En lo que se refiere la alegación del artículo segundo relativa a las plazas de aparcamiento indicar que se define claramente la correspondiente a la vivienda protegida y se ajusta a la necesidad de este tipo de viviendas.

En relación con la eliminación del control previo de suministro eléctrico, nos remitimos a la respuesta a la alegación sobre esta materia presentada por el MIVAU.

La inclusión de la vivienda en Planes Territoriales se trata de una matización del término alojamiento, ya incluido en la ley vigente.

Respecto a que eliminar la expropiación como sistema exclusivo en las zonas de interés regional introduce beneficio privado en actuaciones estratégicas y facilita desarrollos especulativos al margen de control local o ambiental, se indica que la gestión por otros sistemas de actuación diferentes del de expropiación ofrecen flexibilidad a la hora de desarrollar este tipo de zonas.

En cuanto a que se debilita la prevención al emitirse posteriormente el informe de Turismo, se considera que el emitirse en momento posterior se tiene un conocimiento más ajustado de la propuesta definitiva

Finalmente, sobre que la Disposición transitoria segunda rompe principio de temporalidad y permite aplicar la ley mientras el ayuntamiento delibera (hecho consumado), se indica que es necesario esperar el plazo de deliberación para poder llevar a cabo la transformación de uso hospedaje o dotacional privado en vivienda protegida o acogerse al posible incremento de edificabilidad. Únicamente se podrán ejecutar actuaciones correspondientes al uso terciario oficinas ya vigente, cuya aplicación no se ve suspendida por el presente anteproyecto.

Por último, respecto a la solicitud de retirada del anteproyecto, a lo largo de la MAIN ha quedado justificado que las medidas que en este anteproyecto se recogen son necesarias y su implementación debe hacerse con urgencia, debido a la coyuntura económica, social y mercado de la vivienda, no procediendo por tanto retirar el anteproyecto.

Por todo ello, SE DESESTIMAN las alegaciones formuladas en los aspectos valorados.

Asimismo, durante el trámite de audiencia e información pública se ha dado 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 mismas.

El **Consejo de Diálogo Social** ha remitido escrito en el que manifiesta que, en virtud del artículo 2.2. del Decreto 21/2017, de 28 de febrero, desde la Viceconsejería de Economía y Empleo se ha solicitado la remisión de observaciones sobre este proyecto normativo a las organizaciones sindicales y empresariales que forman parte del Consejo para el Diálogo Social (CEIM, UGT y CCOO) y que, transcurrido el plazo de presentación de alegaciones, no se ha recibido respuesta de UGT-Madrid. Todas ellas han sido analizadas anteriormente.

Adjunta escrito de alegaciones presentado por CCOO de Madrid, así como la remisión por la CEIM de las alegaciones de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, ASPRIMA, que ambos se han analizado anteriormente. Todas ellas han sido analizadas anteriormente.

Igualmente, durante el trámite de audiencia e información pública se ha dado traslado a la Federación de Municipios de Madrid.

La **Federación de Municipios de Madrid** ha remitido escrito en el que indican que reconocen en el documento facilitado un interés para todos los municipios de la Comunidad de Madrid, no encontrando por ello objeción alguna al Anteproyecto de Ley facilitado, en base a las competencias que le confiere el art. 2 de los vigentes Estatutos de la FMM.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 2c) del Decreto 103/1996, de 4 de julio, por el que se crea el Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, el Pleno del Consejo de Medio Ambiente, en sesión de fecha 11 de marzo de 2026, informa el anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública.

Se ha emitido Informe de legalidad de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

Con fecha 9 de abril de 2025 se ha emitido 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. Se han recogido en el proyecto de ley y en la MAIN todas las consideraciones de carácter esencial, así como el resto de las observaciones, excepto las siguientes por los motivos que se indican:

- Se mantiene la redacción del artículo 45, 4 de la Ley 9/2001, no suprimiendo la referencia a los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda eléctrica, puesto que la modificación de este apartado es para hacer referencia exclusivamente al suministro eléctrico y no a otro tipo de redes de infraestructura.
- Se considera que la disposición transitoria segunda no es redundante, ya que contempla la ampliación del plazo de dos años de vigencia de la Ley 3/2024, que comenzó en el mes de junio de 2024.
- Se mantiene la redacción de la disposición final segunda, por tener la misma redacción que la vigente Ley 3/2024.

Con posterioridad a la emisión del informe por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, se ha considerado conveniente ajustar al 20 % el porcentaje de incremento de edificabilidad y al 30 % el porcentaje de aumento de densidad previstos en el artículo primero de la Ley.

Se ha solicitado informe a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid en relación con esta modificación, indicando que la misma no tiene carácter sustancial, por lo que no es exigible



cumplimentar nuevamente los trámites de petición de informes preceptivos y de audiencia e información pública.

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 trascurridos 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 20 % la edificabilidad o un 30 % 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 y densidad o número de viviendas protegidas en virtud del citado régimen extraordinario
- Número de viviendas procedentes de estas ampliaciones trascurridos 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