



Comunidad de Madrid CONSEJERÍA DE FAMILIA
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES

Se ha recibido en esta Secretaría General Técnica el **Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública**, junto con su Memoria del Análisis de Impacto Normativo, promovido por la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

Una vez analizado el texto y de conformidad con lo señalado en el artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, **esta Secretaría General Técnica formula las siguientes observaciones al mismo.**

- **A iniciativa de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia**

- Se propone la modificación del articulado de la Ley para 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.

Para ello, habría que modificar la cláusula II de la Exposición de Motivos y el artículo segundo incluyendo la referencia a la vivienda en alquiler destinada a personas mayores dependientes, que garantice su accesibilidad, seguridad y autonomía.

- Se propone añadir en el artículo tercero de la Ley 3/2024, de 28 de junio de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, junto el uso alternativo de vivienda protegida de precio básico, la referencia a las viviendas para mayores dependientes en arrendamiento.

- **A iniciativa de la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación**

Se propone las siguientes adiciones al texto, (en negrita) con la misma finalidad de establecer la posibilidad de permitir el uso alternativo de viviendas en alquiler destinadas a personas mayores dependientes en aquellas parcelas de redes generales o locales de dotacional público y privado:

a) Apartado II de la Exposición de Motivos

- Párrafo 4º

“Se añade asimismo a esta ley, un artículo tercero que regula la posibilidad de implantación del uso alternativo residencial en su categoría de vivienda colectiva de

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS





protección pública de precio básico en alquiler, así como viviendas en alquiler destinadas a personas mayores que garanticen su accesibilidad, seguridad y promoción de la autonomía, concebidas como hogar de personas dependientes, que deberán estar sujetas a la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección, en parcelas con calificación de dotacional privado siempre que se trate de parcelas vacantes, sin una dotación específica asignada, durante un periodo de dos años para su solicitud y tres años para la ejecución.”

- Párrafo 6º

“Con estas modificaciones, y atendiendo a la situación en la que se encuentra actualmente el mercado de la vivienda, se establece una norma extraordinaria y especial que permita directamente, mediante el procedimiento de licencia, la construcción de viviendas de protección en régimen de alquiler y viviendas para personas mayores dependientes en régimen de alquiler en aquellas parcelas calificadas por el planeamiento municipal como de terciario hospedaje o dotacional, durante un periodo de dos años para su solicitud y tres años para la ejecución....”

- Párrafo 8º

*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 la toda la vivienda con protección pública **incluidas las viviendas en régimen de alquiler para personas dependientes.***

b) Artículo 1. Modificación la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.

- Se propone la siguiente redacción del artículo 2 punto 1, párrafo segundo de al Ley 3/2024, de 28 de junio

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





alquiler destinada a personas mayores dependientes, que garantice su accesibilidad, seguridad y autonomía”

- Nuevo artículo 3.1 de la Ley 3/2024, de 28 de junio, se propone la siguiente redacción de su primer y tercer párrafos

*“1. En aquellas parcelas vacantes situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, con una calificación de uso dotacional privado que no tengan asignado un destino específico y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, se autoriza la implantación del uso residencial como alternativo debiendo destinarse a vivienda protegida de precio básico **y a viviendas para personas mayores dependientes en arrendamiento mientras dure su implantación.**[...]”*

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

c) Artículo 2. Modificación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

- Modificación del artículo 36.6 d), se propone la incorporación de un párrafo 4º, en los siguientes términos:

“4.º En centros residenciales para personas dependientes, que será de una plaza por cada 2 plazas de atención residencial.”

- Asimismo, se propone la incorporación de un último párrafo al final del artículo 36.6, después del apartado e)

“No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, y atendiendo a razones de interés social general, podrá exceptuarse total o parcialmente la obligación de reserva de plazas de aparcamiento establecida en este artículo, cuando así se justifique mediante informe técnico favorable emitido por los servicios municipales competentes. A tal efecto, el promotor —público o privado— deberá aportar un informe justificativo que motive la improcedencia o inviabilidad de la dotación ordinaria, en atención a las características del uso, del entorno urbano o de las condiciones de accesibilidad y transporte público existentes. Podrá autorizarse dicha exención únicamente cuando el destino de la edificación sea dotacional público o privado de carácter sanitario,





Comunidad de Madrid CONSEJERÍA DE FAMILIA
JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES

educativo, asistencial, o residencial de servicios sociales, o en aquellos otros supuestos de análoga función social que se determinen reglamentariamente. La resolución municipal que acuerde la exención deberá quedar debidamente motivada e incorporarse al expediente urbanístico correspondiente”.

Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se adjunta el documento pdf que ha sido generado a partir del texto previo a la firma del presente informe.

Madrid, a fecha de firma
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

Fdo: Lubima Jivkova Kosseva



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890363395800011136885**