

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD DE MADRID

15001 *Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.*

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

I

El derecho a la vivienda se configura como un principio rector de la política social y económica, previsto en el artículo 47 de la Carta Magna que establece: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

El nuevo contexto social y económico, unido a los recientes cambios en el mercado de la vivienda, impone la necesidad urgente de modificar la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid para facilitar que aflore nuevo suelo que permita generar la vivienda de protección pública necesaria, incidiendo en el incremento de la oferta de dicha vivienda, en particular para los sectores más desfavorecidos, con precios asequibles.

Constituye por tanto la finalidad de la presente ley, facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atendiendo a la llamada que la Constitución hace a los poderes públicos para promover las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, regulando la utilización del suelo de forma que los operadores económicos y las administraciones públicas puedan poner viviendas de protección pública en el mercado, para atender a las necesidades de viviendas de los sectores menos favorecidos. Dicha regulación se ampara en la competencia exclusiva en materia de urbanismo, otorgada a la Comunidad de Madrid por el Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

A esta finalidad contribuyen las circunstancias sobrevenidas derivadas de modificaciones legislativas y las nuevas formas de organización de la ciudad, unido a la obligación de las administraciones públicas y el legislador de limitar las cargas burocráticas y agilizar los procesos necesarios para la consecución de, entre otros, estos fines.

Por un lado, la modificación operada en la Ley 9/2001, por 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, incorporó la posibilidad de implantar la Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección, en los suelos vacantes tanto en la red de servicios como en la red de equipamiento, siendo necesario profundizar en dicha modificación liberando al proceso de implantación de cargas urbanísticas que han resultado innecesarias, pero manteniendo la seguridad jurídica.

Por otro, la generalización de la figura del teletrabajo ha hecho que muchas empresas optimicen los espacios destinados a oficina, quedando vacantes, mientras que, de otro lado, existe una demanda creciente de vivienda. Por ello resulta necesario

habilitar un procedimiento que, sin necesidad de tramitar los complejos procedimientos urbanísticos de recalificación de las parcelas conforme al régimen ordinario, permitan destinar dichos espacios a vivienda de protección pública, reequilibrando la oferta y la demanda de estos dos usos.

II

La ley se compone de una exposición de motivos, dos artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

El artículo primero recoge las modificaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se adapta así la actividad urbanística a las nuevas demandas sociales y económicas, especialmente en el ámbito de vivienda protegida, eliminando para ello cargas urbanísticas innecesarias.

En relación con los planes especiales y siguiendo la innovación introducida en 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, se realizan ajustes en el texto normativo. Se procede a reducción de los supuestos de hecho para su aplicación incidiendo en la reducción de los plazos para la implantación de viviendas públicas de protección en parcelas supramunicipales, con la finalidad de facilitar la puesta en el mercado de vivienda de protección, estableciendo mecanismos ágiles y sencillos que doten de eficacia la medida. En consecuencia, se reducen los supuestos en los que resulta necesaria la tramitación de un plan especial para la construcción de vivienda pública protegida en redes supramunicipales a aquellos casos en los que no exista ordenación que permita la implantación.

Igualmente se modifican las reservas de aparcamiento del artículo 36.6 de la Ley del suelo, reduciéndola a una plaza de aparcamiento por vivienda en las viviendas públicas de protección, limitando así el coste de construcción que repercute en el precio del alquiler de las mismas, reduciéndolo. Con ello se aprovecha de forma eficiente la totalidad de la edificación y se promueve el uso del transporte colectivo.

Por su parte, el artículo segundo regula el régimen especial de cambio de uso a residencial en los suelos calificados con uso terciario oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler. A través del mismo 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 en aquellas parcelas calificadas por el planeamiento municipal como de terciario oficinas, durante un periodo de dos años para su solicitud y tres años para la ejecución, mediante el establecimiento de un uso alternativo que se aplica directamente sin necesidad de modificar el planeamiento, cumpliendo en todo caso con el principio de seguridad jurídica y sin alterar el equilibrio de beneficios y cargas exigido en el planeamiento.

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

Finalmente, la ley integra una disposición transitoria, una derogatoria general y una disposición final relativa a la entrada en vigor de la nueva norma.

III

La ley se ajusta a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 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 de la Comunidad de Madrid.

El cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia queda justificado por el interés general que subyace a esta regulación, que es el de una simplificación de trámites, reducción de cargas o modificaciones que permitan una mejora organizativa y un impulso de la actividad económica, facilitando con ello el acceso a la vivienda.

Asimismo, la ley cumple el principio de proporcionalidad en la medida en que su contenido es el imprescindible para garantizar el interés general anteriormente citado, sin que ello conlleve restricciones de derechos u obligaciones gravosas para sus destinatarios.

La regulación contenida en la ley se ajusta al principio de seguridad jurídica dada la coherencia del contenido con el conjunto del ordenamiento jurídico estatal y comunitario.

Se cumple también con el principio de transparencia, puesto que se ha posibilitado la participación, en el proceso de elaboración de la ley, de los colectivos y personas afectadas por el mismo. La ley ha sido sometida a los trámites de audiencia e información pública, según lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y una vez aprobada, será objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid para general conocimiento y control de la actuación pública.

Por último, la ley es respetuosa con el principio de eficiencia, puesto que se reducen cargas administrativas innecesarias en la tramitación de los instrumentos de planeamiento aquí afectados.

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

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica la redacción del apartado 2.c).2.º del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º1 Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b). 2.º de este artículo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.

b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.

Los requisitos previstos en el apartado a) y b) no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales.

2.º2 Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.»

Dos. Se modifica la redacción del apartado 6.d) del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

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

1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

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

Tres. Se añade como último inciso del artículo 50, apartado 1.a).

«Lo expresado en este apartado será de aplicación sin perjuicio de lo establecido para las viviendas públicas de protección establecidas en el artículo 36.2.c.2.º y el 67.1.»

Cuatro. Se modifica la redacción del apartado 1 del artículo 67 que queda redactado de la siguiente manera:

«1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta ley.

La Comunidad de Madrid, en el desarrollo de sus competencias propias, y para el adecuado desarrollo de las redes públicas supramunicipales, podrá modificar cualquiera de las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento municipal a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal de la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta ley, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento y en el supuesto previsto en el artículo 36.2.c).2.º.

En el caso de redes supramunicipales de la Administración General del Estado, se podrá actuar de la misma manera que en el párrafo anterior.

Asimismo, en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio de uso, así como la adecuada ponderación entre el uso que se elimina y el que se propone, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento.

[...]».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición transitoria única. *Procedimientos iniciados al amparo del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

La regulación establecida en la presente ley para las viviendas de protección pública en redes supramunicipales del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación inmediata, pudiendo los interesados solicitar la continuidad de la tramitación ya iniciada y aún no concluida conforme a la legislación vigente en el momento de su aprobación inicial.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», siendo de aplicación directamente y completando, por tanto, las previsiones que al respecto tenga el planeamiento urbanístico vigente en los términos establecidos en la misma.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta ley, que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, 28 de junio de 2024.—La Presidenta, Isabel Díaz Ayuso.

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 157, de 3 de julio de 2024)