

Las nuevas medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid



Septiembre 2024

¿Hablamos?

Gerardo Gacía-Boente Davila

Socio del departamento de Real Estate en PwC Tax & Legal
gerardo.garcia-boente.davila@pwc.com

Raquel Gavalda Elías

Abogada del departamento de Real Estate en PwC Tax & Legal
raquel.gavalda.elias@pwc.com

Ania Pina Pérez

Abogada del departamento de Real Estate en PwC Tax & Legal
ania.pina.perez@pwc.com

Ley 3/2024, de 28 de junio de 2024, de Medidas Urbanísticas para la Promoción de Vivienda Protegida.

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 5 de junio de 2024, se ha aprobado recientemente la **Ley 3/2024, de 28 de junio de 2024, de Medidas Urbanísticas para la Promoción de Vivienda Protegida.**

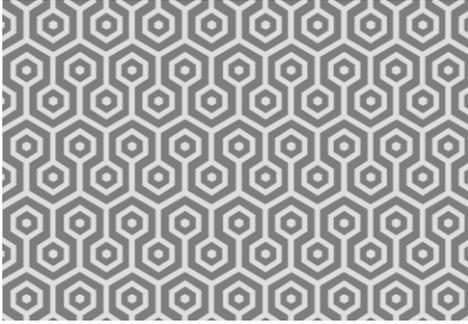
El objeto principal de la Ley es impulsar un régimen especial de cambio de uso de terciario oficina a residencial para la implantación de la promoción de viviendas de protección oficial y la disposición de suelo destinado a su construcción.

Asimismo, se establecen medidas para la simplificación de trámites administrativos, la reducción de cargas burocráticas y la implementación de técnicas orientadas a mejorar la organización y gestión de dichos procesos.

En este sentido, la Ley 3/2024, de 28 de junio, compuesta por una exposición de motivos, dos artículos, una disposición transitoria, derogatoria y final, se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 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, destacando entre ellas las siguientes:

1. Implantación de un régimen especial para el **cambio de uso terciario oficinas a residencial en parcelas ubicadas en suelo urbano consolidado, no consolidado, y/o en suelo urbanizable sectorizado**, siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, debiéndose destinar dicha parcela a alguna de las modalidades de vivienda protegida en arrendamiento.
2. El cambio de uso terciario oficinas a residencial tendrá **eficacia inmediata y no requerirá la modificación del planeamiento urbanístico**. No obstante lo anterior, a la parcela le serán de aplicación las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación correspondiente, y la parcela deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificabilidad pertinentes, sin que ello suponga un incremento o disminución del aprovechamiento reconocido por el planeamiento.



3. El cambio de uso será de **aplicación a todo el conjunto de la edificación**, con la salvaguarda de que el uso alternativo de vivienda protegida no supere el 30% de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o del sector.

4. **Reducción del plazo para la presentación de la solicitud de la licencia** a dos años y del plazo para la ejecución de la obra a tres años. El plazo empezará a contar desde el cuarto mes desde la entrada en vigor de la presente ley.

Las licencias concedidas en virtud de la presente ley deberán **inscribir su nuevo uso alternativo y su régimen de arrendamiento en el Registro de la Propiedad**. En aquellos casos en que se implante un uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para su uso principal, sin que pueda exceder del 20% de la edificabilidad que se materialice.

5. En los casos en que, como consecuencia del uso residencial, se precise ampliar las infraestructuras y las redes públicas exteriores a la parcela, el

único garante en asumir dicha **responsabilidad y costes será el solicitante de la licencia**.

Adicionalmente a lo anterior, **se reducen los plazos** para la implantación de viviendas de protección oficial en parcelas supramunicipales a través de mecanismos ágiles y sencillos.

Asimismo, también se reducen los supuestos en los que resulta necesario requieren la elaboración de un plan especial para la construcción de dichas viviendas en redes supramunicipales a aquellos casos en los que no exista ordenación que permita su implantación.

6. Se permite implantar un régimen de protección en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamiento siempre que **edificabilidad del uso a implantar sea inferior a 5%** de la edificabilidad residencial establecida; y que en el **cómputo de la edificabilidad resultante se mantenga la dotación de redes públicas exigibles**.

7. Se procede a **reducir las reservas de aparcamiento** para viviendas públicas de protección oficial a una plaza.