



ALERTA ADMINISTRATIVA | JULIO | 2024

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

CONTENIDOS

LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

- I. INTRODUCCIÓN
- II. FLEXIBILIZACIÓN DE REQUISITOS PARA IMPLANTAR VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELOS VACANTES
- III. SE REBAJAN LAS RESERVAS DE APARCAMIENTO EN LAS VIVIENDAS PÚBLICAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN
- IV. 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
- V. SE REGULA UN RÉGIMEN ESPECIAL Y EXCEPCIONAL PARA EL CAMBIO DE USO TERCIARIO OFICINAS A USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA

I. INTRODUCCIÓN

En el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* de 3 de julio de 2024, se ha publicado la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida (en adelante, la “Ley 3/2024”).

La Ley 3/2024, que entra en vigor el día siguiente al de su publicación, tiene por objeto fomentar la vivienda de protección pública en la Comunidad de Madrid, con el fin de atender a la demanda residencial existente.

El articulado de la Ley 3/2024 se compone de un primer precepto, que modifica varios incisos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, “LSCM”), y un artículo segundo, que regula un régimen especial de cambio de uso terciario de oficinas a uso residencial de vivienda protegida.

A continuación se exponen los aspectos más relevantes de la Ley 3/2024.

II. FLEXIBILIZACIÓN DE REQUISITOS PARA IMPLANTAR VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELOS VACANTES

El artículo primero de la Ley 3/2024 introduce una modificación en el apartado 2.c).2.º.1 del artículo 36 de la LSCM, que regula la red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

Hasta la actualidad, el uso de vivienda de protección pública podía implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos sociales (esto es, educativos, culturales, sanitarios, etc.) siempre y cuando procediesen de

“sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada”.

Con la reforma operada por la Ley 3/2024, en los suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos sociales:

- (i) Se elimina la aludida limitación y se faculta a implantar el uso de viviendas públicas de protección en suelo urbano consolidado.
- (ii) Cuando los suelos pertenezcan a la red supramunicipal, para la implantación del uso de vivienda protegida no se exigirá: (i) que su edificabilidad sea inferior al 5 por ciento de la residencial establecida para el ámbito o sector, y (ii) que se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.

Ahora bien, los dos requisitos expuestos se mantienen si se ejecutan viviendas protegidas de la red local y general.

III. SE REBAJAN LAS RESERVAS DE APARCAMIENTO EN LAS VIVIENDAS PÚBLICAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

La Ley 3/2024 también modifica el apartado 6.d) del artículo 36 de la LSCM para reducir la dotación mínima de plazas de aparcamiento para las viviendas públicas de protección.

Hasta ahora, la reserva mínima de plazas de aparcamiento consistía, con carácter general, en la dotación de una plaza y media por cada cien metros

cuadrados edificables. Esta dotación solo podía reducirse: (i) en supuestos de congestión y densidad de los centros urbanos, o (ii) cuando, por condiciones de accesibilidad o dimensiones de las manzanas y las parcelas, las ordenanzas municipales eximieran de la obligatoriedad de plazas de garaje en el propio edificio.

La Ley 3/2024 introduce ahora una excepción adicional en la aludida dotación mínima, consistente en que en las viviendas públicas de protección solo será exigible una plaza por vivienda.

El legislador busca rebajar así el coste de construcción, que, posteriormente, será repercutido en el precio del arrendamiento, así como facilitar el uso del transporte público, según se declara en el preámbulo de la Ley.

IV. 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

Adicionalmente, la Ley 3/2024 modifica el artículo 67.1 de la LSCM, con el fin de aclarar la posibilidad de que la Comunidad de Madrid pueda implantar viviendas públicas de protección en los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal sin necesidad de tramitar un plan especial, salvo que para ello sea necesario definir parámetros específicos de ordenación o parcelación.

V. SE REGULA UN RÉGIMEN ESPECIAL Y EXCEPCIONAL PARA EL CAMBIO DE USO TERCIARIO OFICINAS A USO

RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA

El artículo segundo de la Ley 3/2024 introduce un régimen especial que permite el cambio del uso terciario de oficinas al uso residencial de vivienda protegida en arrendamiento. Este régimen *sui generis* regulado en la nueva norma, prima en este concreto aspecto sobre la LSCM y los planes urbanísticos.

Ahora bien, el citado régimen especial se somete, en la práctica, a una moratoria de cuatro meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024. Durante ese tiempo, el Pleno de cada Ayuntamiento podrá decidir no aplicar o condicionar en su municipio este régimen.

En el escenario de que no se hubiera adoptado el referido acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento, aplicará lo siguiente:

- (i) Se autoriza la implantación del uso residencial, en la modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, como alternativo al uso terciario de oficinas en aquellas parcelas así calificadas en suelo urbano consolidado y no consolidado o suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución. Los suelos deben ser aptos para la edificación o estar sometidos a un régimen de simultaneidad con la urbanización.
- (ii) La implantación del uso residencial en dicha modalidad lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial.

- (iii) El uso alternativo de vivienda protegida en arrendamiento en ningún caso podrá superar el 30 por ciento de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector.
- (iv) La posibilidad de implantar este uso no precisará de modificaciones previas del planeamiento.
- (v) Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización de este régimen durante un plazo limitado de dos años, que empezarán a computarse una vez trascurren cuatro meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024.
- (vi) Las licencias que se concedan deberán describir el nuevo uso alternativo y el régimen de arrendamiento. Así mismo, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad el nuevo uso alternativo y sus características.

CONTACTOS

Para más información, pueden ponerse en contacto con:



Ernesto García-Trevijano Garnica

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626

✉ ernestogtrevijano@gtavillamagna.com

Linked 



Marta Plaza González

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ martaplaza@gtavillamagna.com

Linked 



Daniel Lázaro Matías

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 686 489 445

✉ daniellazaro@gtavillamagna.com

Linked 

GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a fecha de 04 de julio de 2024.

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, julio de 2024

GTA VILLAMAGNA Abogados
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta
28001 Madrid (España)