

DESTINO DE PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIO
OFICINAS A VIVIENDA PROTEGIDA

COAM

jornada de arquitectos de la administración pública

DESTINO DE PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIO-OFICINAS A VIVIENDA PROTEGIDA

Ángeles Ayala Muñoz

Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Torrelodones

Presidente del Colectivo de Arquitectos Municipales de La Comunidad de Madrid. CAMCAM

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus 2022)
- Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida. Ley 3/2024.
- Ley 7/2024 de 26 de diciembre de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (Ley Omnibus 2024)
- 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

SUELOS PÚBLICOS

Bienes de titularidad pública. Bienes demaniales y bienes patrimoniales. Todos ellos deben integrarse en el **INVENTARIO MUNICIPAL DE SUELO.**

— Bienes demaniales

— Bienes patrimoniales

BIENES DEMANIALES

Son bienes de dominio público y se destinan formalmente al uso o servicio público.

- Afectos a un **uso** público: caminos, plazas, calles, puentes y demás obras publicas de aprovechamiento o utilización general.
- Afectos a un **servicio** público: destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad del municipio, tales como edificios municipales docentes, deportivos, sanitarios, o cualquier otro directamente destinado a un servicio público.

BIENES DEMANIALES

Quedaran afectados **formalmente** al uso público en el momento de la aprobación de planeamiento, con su calificación como dotaciones y equipamiento, viario, etc... y pasaran a ser propiedad de la entidad local en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación.

Cuentan con edificabilidad, pero no con aprovechamiento a efectos de la obtención de aprovechamiento medio.

Sus características son: su carácter inalienable, inembargable e imprescriptible. Los bienes demaniales conservaran la titularidad pública de forma indefinida.

BIENES PATRIMONIALES

Son bienes de propiedad pública y gestión privada.

Artículo 173.2. LSCM 9/2001. “Los patrimonios públicos de suelo, integrados por bienes patrimoniales o de dominio privado, tendrá carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos.”

Se destinan **materialmente** al uso o servicio público, y pasarán a ser propiedad de la entidad local y a quedar, por lo tanto, afectadas a este uso o servicio público en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación.

El PMS se nutre inicialmente de la cesión obligatoria de parte de la edificabilidad por parte de los propietarios del suelo como compensación por las plusvalías derivadas del proceso urbanizador.

BIENES PATRIMONIALES

Cuenta con edificabilidad y con aprovechamiento a efectos de la obtención de aprovechamiento medio.

Son bienes de dominio público y gestión privada, es decir, pueden enajenarse, embargarse o someterse a prescripción. Su régimen de gestión es eminentemente privado. La Administración actúa en una posición similar a los particulares.

Debe tenerse en cuenta que, el destino que se debe dar a los recursos procedentes de la administración y enajenación de los bienes integrantes del patrimonio público del suelo es el de conservar y ampliar el propio PMS.

DESTINO DEL PMS

Artículo 176. LS 9/2001. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo:

- a) “Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.
- b) *Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.*
- c) *Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*
- d) *Actuaciones de interés social*
- e) *Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.*
- f) *A la propia gestión urbanística”*

CESIONES MINIMAS A INTEGRAR EN EL PMS

Artículo 18. TRLS 7/2015. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

CESIONES MINIMAS A INTEGRAR EN EL PMS

Artículo 96.2 LSCM 9/2001. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda.

3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

DESTINO DE PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIO
OFICINAS A VIVIENDA PROTEGIDA

COAM

| | | SUELO URBANIZABLE | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
|--|-------------|--|--|--------------------------|
| Bienes demaniales | Red general | | | |
| | Red local | | | |
| Bienes patrimoniales | | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | |
| Suelos residenciales privados. Reservas mínimas | | | | |
| Suelos terciarios-oficinas privados/públicos. | | | | |

PRINCIPIO RECTOR EN LA LS 9/2001

LA CALIFICACIÓN DE SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PUBLICA

Artículo 3.2.i) Ley del suelo 9/2001. Principios rectores y fines de la ordenación urbanística.

2. Son fines de la ordenación urbanística, entre otros, i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

RESERVAS MINIMAS DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

EN LA COMUNIDAD DE MADRID esta obligatoriedad se hace extensiva únicamente en suelo urbanizable o urbano no consolidado. Artículo 38.2.a) establece las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

Artículo 38.2 Determinaciones sobre los usos del suelo. *Se establecen las siguientes reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:*

a) En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) En suelo urbano no consolidado, como mínimo el 10 por 100 de la edificabilidad residencial que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Señalar que se trata de una norma general si bien dicho artículo establece ciertas excepciones.

DESTINO DE PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIO
OFICINAS A VIVIENDA PROTEGIDA

COAM

| | | SUELO URBANIZABLE | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
|---|-------------|--|--|--------------------------|
| Bienes demaniales | Red general | | | |
| | Red local | | | |
| Bienes patrimoniales | | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | |
| Suelos residenciales privados. Reservas mínimas | | 30% de la edificabilidad residencial se destina a VPP. Artículo. 38.2 | 10% de la edificabilidad residencial se destina a VPP. Artículo 38.2 | |
| Suelos terciarios-oficinas privados/públicos. | | | | |

CESIÓN DE REDES PUBLICAS

CLASIFICACIÓN JERÁRQUICA:

Los elementos de cada red, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

- a) RED SUPRAMUNICIPAL, aquellos cuya función, uso, servicio y gestión son propias de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- b) RED GENERAL, aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a redes locales o supramunicipales.
- c) RED LOCAL, aquellos cuya función se limita al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

CLASIFICACIÓN FUNCIONAL:

El conjunto de los elementos de la red pública susceptibles de distinguirse, desde el punto de vista funcional, son los siguientes:

- Red de infraestructuras: viarias, ferroviarias, abastecimiento, saneamiento, eléctricas....
- Red de equipamientos zonas verdes, educativos, culturales, sanitarios...
- Red de servicios. suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

Artículo 36. 2. LSM. c) *Redes de servicios, que comprenden:*

1º. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

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

RESERVA DE LA RED DE SERVICIOS O DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 36. 5. LSM. Define las dimensiones de las **redes generales** de un municipio. *“por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades”.*

Artículo 36. 6. LSM. Define las dimensiones de las **redes locales** de un municipio. *En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:*

- a) *La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*
- b) *Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.*

Se advierte que estos estándares no operan en ámbitos o sectores de uso global industrial.

DESTINO DE PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIO
OFICINAS A VIVIENDA PROTEGIDA



| | | SUELO URBANIZABLE | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
|---|-------------|--|--|--------------------------|
| Bienes demaniales | Red general | 20 m ² /100 m ² se cederán para necesidades sociales y potenciales Artículo 36.5 | 20 m ² /100 m ² se cederán para necesidades sociales y potenciales Artículo 36.5 | |
| | Red local | 15m ² /100 m ² construidos se destina a equipamientos /infraestructuras /servicios. Artículo 36.6.a) | 15m ² /100 m ² construidos se destina a equipamientos /infraestructuras /servicios. Artículo 36.6.a) | |
| Bienes patrimoniales | | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | |
| Suelos residenciales privados. Reservas mínimas | | 30% de la edificabilidad residencial se destina a VPP. Artículo. 38.2 | 10% de la edificabilidad residencial se destina a VPP. Artículo 38.2 | |
| Suelos terciarios-oficinas privados/públicos. | | | | |

IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS PARA SUELOS CORRESPONDIENTES AL SISTEMA DE REDES LOCALES O GENERALES

Como novedad legislativa, recogida en la Ley Omnibus, 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, artículo 2º.1 se refiere a la red de viviendas públicas, *“Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b). 2º. de este artículo, procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada”*.

Cabe señalar que la ley 3/2024 de 28 de junio de medidas urbanísticas de promoción de la vivienda protegida **suprime para este artículo**, la necesidad de que estos suelos vacantes en de la red de servicios o de la red de equipamientos procedan de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado, de manera que se da un paso más facilitando su implantación.

DESTINO DE PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIO
OFICINAS A VIVIENDA PROTEGIDA



| | | SUELO URBANIZABLE | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
|---|-------------|--|--|--|
| Bienes demaniales | Red general | 20 m ² /100 m ² se cederán para necesidades sociales y potenciales Artículo 36.5 | 20 m ² /100 m ² se cederán para necesidades sociales y potenciales Artículo 36.5 | Suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos públicos. Artículo 36.2.c) |
| | Red local | 15m ² /100 m ² construidos se destina a equipamientos /infraestructuras /servicios. Artículo 36.6.a) | 15m ² /100 m ² construidos se destina a equipamientos /infraestructuras /servicios. Artículo 36.6.a) | Suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos públicos. Artículo 36.2.c) |
| Bienes patrimoniales | | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | |
| Suelos residenciales privados. Reservas mínimas | | 30% de la edificabilidad residencial se destina a VPP. Artículo. 38.2 | 10% de la edificabilidad residencial se destina a VPP. Artículo 38.2 | |
| Suelos terciarios-oficinas privados/públicos. | | | | |

CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS PARA SUELOS CORRESPONDIENTES AL SISTEMA DE REDES LOCALES O GENERALES

El mismo artículo 36.2.c)2.1º, en base a la modificación de la ley ómnibus 2022, señala las CONDICIONES para la implantación de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección para suelos correspondientes al sistema de redes locales o generales, no supramunicipales.

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.

El artículo 36.2.c) 2.1º vuelve a modificarse por la ley 3/2024 que elimina la necesidad del cumplimiento de estos requisitos en el supuesto de redes supramunicipales.

LICENCIA URBANISTICA

Respecto a la **TRAMITACIÓN O GESTIÓN MUNICIPAL**, en el caso en que se pretendan implantar viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en suelos correspondientes al sistema de redes locales o generales, únicamente será necesaria para su construcción la obtención de la oportuna licencia urbanística, sometida a la siguiente normativa:

2º. 2 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.

Salvo que no sea posible aplicar la normativa, en cuyo caso deberá formularse un Plan Especial:

2º.3 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.

NUEVA POSIBILIDAD LEGAL DE IMPLANTAR VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LOS SUELOS CALIFICADOS CON USO TERCIARIO-OFICINAS

El artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, establece un régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario-oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con una particularidad especial:

ACUERDO DE APLICACION

Artículo segundo.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.

El plazo señalado en el apartado séptimo de dicho artículo expiró el día 4 de noviembre de 2024, de manera que en los municipios en los que no se haya dado un acuerdo en contra de la aplicación de la ley, resultará de aplicación.

Únicamente se han pronunciado en contra los ayuntamientos de Las Rozas, Colmenar Viejo, Rivas-Vaciamadrid y Alcorcón. En el resto de municipios de la Comunidad de Madrid la norma es de aplicación, si bien en algunos casos se han definido ciertas limitaciones, como por ejemplo en el caso del municipio de Madrid.

Artículo segundo.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

CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN SUELOS O EDIFICACIONES DE USO TERCIARIO-OFICINAS.

Las condiciones para la implantación de viviendas públicas como uso alternativo, por aplicación de la Ley, se resumen en el primer apartado del artículo segundo.

Artículo segundo.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.

Haciendo una lectura de este artículo de forma más exhaustiva, podemos extractar las siguientes ideas:

- El uso alternativo podrá implantarse en parcelas vacantes o edificios construidos. En este segundo caso deberá considerarse la totalidad de la edificación.
- La calificación del suelo deberá ser el de terciario-oficinas, bien entendido que en muchos municipios esta calificación concreta no se dará, bastará con entender que la calificación deberá ser la de terciario, con posibilidad de implantar oficinas en él.
- Podrá situarse en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado.
- Se comprobará que la edificabilidad de la totalidad de los terrenos o edificios destinados al uso alternativo en un ámbito o sector, en ningún caso superará el 30 por ciento de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector, garantizando así que no se desvirtúa su condición de uso global, tal y como establece el artículo 38.1 de la LSCM 9/2001. Debe tenerse en cuenta, además, que en los casos en que se trate de ámbitos o sectores industriales las reservas de redes establecidas en el artículo 36 no operan, por lo que deben tomarse las debidas precauciones para garantizar una reserva mínima de equipamientos, servicios y redes que equilibren el uso residencial.

Se prevé que la construcción de la edificación sea inmediata. El suelo debe contar con ordenación pormenorizada, aptas para la edificación o que cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización. Téngase en cuenta lo establecido en el artículo segundo.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.*

El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el art 19. bis. 2. d) 4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid referido a la cesión correspondiente de redes públicas.

Cumpliendo todos estos requisitos podrá destinarse el suelo o la edificación, de forma inmediata sin necesidad de modificar el planeamiento, al uso residencial como uso alternativo, y dentro del uso residencial a alguna de las modalidades de vivienda protegida en arrendamiento aplicable en la Comunidad de Madrid, mientras se mantenga el régimen de protección.

DESTINO DE PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIO
OFICINAS A VIVIENDA PROTEGIDA



| | | SUELO URBANIZABLE | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
|--|-------------|--|--|--|
| Bienes demaniales | Red general | 20 m ² /100 m ² se cederán para necesidades sociales y potenciales Artículo 36.5 | 20 m ² /100 m ² se cederán para necesidades sociales y potenciales Artículo 36.5 | Suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos públicos. Artículo 36.2.c) |
| | Red local | 15m ² /100 m ² construidos se destina a equipamientos /infraestructuras /servicios. Artículo 36.6.a) | 15m ² /100 m ² construidos se destina a equipamientos /infraestructuras /servicios. Artículo 36.6.a) | Suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos públicos. Artículo 36.2.c) |
| Bienes patrimoniales | | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | Cesión del 10% del aprovechamiento se integra en el PMS. Artículo 96.2 | |
| Suelos residenciales privados. Reservas mínimas | | 30% de la edificabilidad residencial se destina a VPP. Artículo. 38.2 | 10% de la edificabilidad residencial se destina a VPP. Artículo 38.2 | |
| Suelos terciarios-oficinas privados/públicos. | | Suelos vacantes destinadas al uso terciario-oficinas | Suelos vacantes destinadas al uso terciario-oficinas | Suelos vacantes o edificaciones destinadas al uso terciario-oficinas |

Respecto a la **TRAMITACIÓN O GESTIÓN MUNICIPAL**, en el caso en que se pretendan implantar viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en régimen de alquiler en suelos o edificios construidos en la calificación de terciario-oficinas, únicamente será necesaria la obtención de la oportuna licencia urbanística.

Se prevé que la construcción de la edificación sea inmediata. El suelo debe contar con ordenación pormenorizada, debe tratarse de suelo apto para la edificación o que cuente con un régimen de simultaneidad en la urbanización, sin que se precise modificación del planeamiento urbanístico para su aplicación.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años, es decir antes del 4 de noviembre de 2026.
- El plazo de las licencias será de 3 años, sin que se admitan prorrogas a las licencias otorgadas, salvo acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Artículo segundo.2. *Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años 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.*

No obstante, en la adopción del uso alternativo residencial se dan las siguientes circunstancias:

- Puede establecerse una mayor densidad residencial, es decir incrementar el número de viviendas sobre los máximos o límites establecidos en la regulación del ámbito del planeamiento del municipio en el que se actúe.
- Se está asignando un nuevo uso en una parcela o edificación.
- La adopción del uso alternativo no requiere la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, si bien, si 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.
- No se genera un incremento en la edificabilidad.

Estas condiciones son las establecidas en el artículo 19.bis de la LSCM 9/2001 introducido por la ley Omnibus en el 2022 y ahora modificado por la nueva ómnibus del 2024, Ley 7/2024 de 26 de diciembre de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, que establece que, en los casos en que se den estas circunstancias se deberá contemplar la cesión de un incremento de las redes públicas locales en el ámbito, que en este caso será el producto del número de viviendas protegidas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea, SALVO ámbitos en los que estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6.

DESTINO DE PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIO OFICINAS A VIVIENDA PROTEGIDA

The logo for COAM (Comisión de Ordenamiento Municipal) is displayed in a white rectangular box. It consists of the letters 'COAM' in a bold, black, sans-serif font.

En el caso de que nos encontremos en suelo urbano consolidado o en casos justificados en que resulte imposible físicamente materializar las cesiones de redes públicas en el ámbito correspondiente, el artículo 19.bis en su apartado tercero, contempla la posibilidad de que estas cesiones se sustituyan por alguna de las siguientes fórmulas:

- a) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito.*
- b) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea.*
- c) Su equivalente económico, con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea que deberá materializarse en un plazo máximo de cinco años desde su entrega.*

Por otro lado, el artículo 19.bis 6. Según la modificación de la ley ómnibus de diciembre de 2024 admite que reglamentariamente, para los casos en que las nuevas viviendas cuenten con determinados niveles de eficiencia energética, se regule la oportunidad de no exigir la cesión de nuevas dotaciones públicas

No se contempla la cesión de las plusvalías generadas, que en todo caso serían de un 5%, dado que, por definición no se genera un incremento sobre la edificabilidad de origen en las parcelas.

Para la **REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS** que deben someterse a la tramitación de licencia referidos a este cambio de uso de terrenos o edificaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

Artículo segundo. 3. 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.

En consecuencia, se tendrá en cuenta la siguiente **normativa de aplicación**:

- Son de aplicación los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa municipal vigente en la parcela correspondiente. Edificabilidad, ocupación, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente.
- El régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación en el municipio para el uso terciario-oficinas, sin que pueda exceder del 20% de la edificabilidad que se materialice.
- La parcela deberá obtener la calificación en la Comunidad de Madrid, para lo cual deberá cumplir con las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda.
- En el momento del otorgamiento de la licencia de obra deberá haber cumplido la cesión de las redes establecidas en el artículo 19.bis.

En el informe de licencia, así como en el acuerdo de concesión de la licencia se describirá el nuevo uso alternativo, sus características y el régimen de arrendamiento adoptado, de manera que estas circunstancias tengan reflejo en el registro de la propiedad.

CONCLUSION

Es clara la motivación que durante años ha orientado al legislador tanto estatal como autonómico para regular primero la cesión de suelo para patrimonio público y su destino a vivienda pública, luego la reserva de suelo destinada a redes para la construcción de vivienda protegida y, más tarde, de manera progresiva, su ampliación a otros usos.

No obstante, detrás de todas estas oportunidades legislativas hay una parte importante en la política municipal, como garante de la puesta en marcha de todas estas posibilidades de impulso de la vivienda pública, que en muchos casos debe recogerse tanto en los programas políticos municipales o en la planificación estratégica del planeamiento general de cada municipio o en las estrategias volcadas en las agendas urbanas locales, como instrumentos necesarios que permitan impulsar la aparición de viviendas públicas y su adaptación a las particularidades de cada pueblo y ciudad, dotándola de la caracterización local que la misma requiere y desde la perspectiva integrada que reclama la Comunidad de Madrid y el Estado.

DESTINO DE PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIO
OFICINAS A VIVIENDA PROTEGIDA

COAM

MUCHAS GRACIAS