

Régimen especial de cambio de uso de oficinas a residencial de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid



Ana López Muiña
Socia de Urbanismo y Medio Ambiente EY

Susana Orgillés Mañas
Senior Manager de Urbanismo y Medio Ambiente EY

El pasado 22 de julio se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE nº 176) la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid (la “**Ley 3/2024**”).

Con esta norma, la Comunidad de Madrid pretende facilitar e impulsar el desarrollo de vivienda de protección pública en la región.

En la presente alerta analizamos los principales aspectos de esta nueva normativa.

Régimen especial de cambio de uso de oficinas a residencial de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid: principales aspectos

La necesidad acuciante de dar una solución a los problemas habitacionales actualmente existentes en la Región de Madrid, ha llevado al Gobierno de la Comunidad de Madrid a aprobar la Ley 3/2024 recientemente publicada en el BOE cuyo objetivo es potenciar y facilitar el desarrollo de vivienda de protección pública. Para ello, la Ley 3/2024 utiliza dos mecanismos:

1. Parcelas Vacantes Dotacionales existentes destinados a Vivienda Protegida en Arrendamiento

En primer lugar, la Ley 3/2024 modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en concreto los artículos 36, 50 y 67 para permitir la posibilidad de implantar viviendas de protección pública **en suelos vacantes destinados por el planeamiento a redes públicas de servicios y equipamientos**, siempre y cuando 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.

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.

2. Parcelas o Edificios de Oficinas

En segundo lugar, la Ley 3/2024 **incorpora un régimen especial de cambio de uso para permitir que parcelas, estén edificadas o no, destinadas a oficinas puedan reconvertirse en parcelas de uso residencial destinadas a vivienda de protección pública.**

Los principales términos y condiciones establecidos por la citada Ley 3/2014 para la implementación de este procedimiento especial de cambio de uso son los siguientes:

- **Clasificación y calificación del Suelo actual:** aplica a aquellas parcelas, edificadas o no, 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.

- ▶ *Condiciones del nuevo uso residencial:* se permitirá **la implantación del uso residencial como alternativo al uso de oficinas debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida en arrendamiento** aplicable en la Comunidad de Madrid.

El uso alternativo de vivienda protegida en arrendamiento que se implante en virtud de este procedimiento especial en ningún caso podrá superar el 30% de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector en el que se incluya la parcela en cuestión.

- ▶ *Plazo de calificación de la vivienda protegida:* No se establece ningún plazo especial de duración de la calificación como vivienda protegida para este procedimiento especial, por lo que aplicará el plazo vigente en cada momento según la normativa autonómica. Actualmente el plazo general de protección para las viviendas con destino a arrendamiento es de 15 años según establece el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección pública de la Comunidad de Madrid.
- ▶ *Condiciones de otros usos compatibles:* **La implantación del uso residencial 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. En concreto, 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.
- ▶ *Procedimiento de aplicación directa:* La aplicación de este procedimiento especial de cambio de uso **tiene eficacia directa y no será necesario por tanto modificar el planeamiento urbanístico municipal**. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente.
- ▶ *Pronunciamiento municipal:* No obstante lo anterior, los ayuntamientos podrán, **en el plazo de cuatro meses** desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024 y mediante un acuerdo de Pleno, **decidir no aplicar en su término municipal este régimen especial de cambio de uso, así como establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación**. Una vez transcurrido este plazo de 4 meses sin que el respectivo Ayuntamiento se haya pronunciado, se aplica directamente este procedimiento especial tal y como lo prevé la Ley 3/2024.
- ▶ *Plazo de solicitud y ejecución:* Transcurrido el plazo de 4 meses referido en el párrafo anterior, **los interesados podrán solicitar las licencias necesarias en el plazo de dos años**. Las obras de reconversión 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**. No obstante, se prevé la posibilidad de ampliar estos plazos de solicitud de licencia y ejecución de obras mediante acuerdo motivado del Consejo de Gobierno.
- ▶ *Deberes de cesión en contraprestación:* El cambio de uso de oficinas a residencial de vivienda protegida exigirá el **deber de entregar a la Administración**

competente el suelo para redes públicas locales que será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de viviendas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea. En caso de no existir viviendas en el área homogénea, se aplicará el estándar de cesión de **15 metros cuadrados de superficie de red pública local por cada vivienda**. No obstante, **se prevé la posibilidad de monetizar esta cesión de suelo** para redes públicas locales.

- ▶ *Cargas externas:* 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 estas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

Puedes consultar las últimas [alertas fiscales y legales](#) en nuestro [Centro de Estudios EY](#)

¡[Suscríbete](#) a las newsletters de EY para mantenerte actualizado!



Para cualquier información adicional, contacte con:

Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Ana López Muíña

Ana.Lopez.Muina@es.ey.com

Susana Orgillés Mañas

Susana.Orgilles.Manas@es.ey.com

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2022 Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

ey.com/es

Twitter: [@EY_Spain](https://twitter.com/EY_Spain)

Linkedin: [EY](https://www.linkedin.com/company/ey)

Facebook: [EY Spain Careers](https://www.facebook.com/EYSpainCareers)

Google+: [EY España](https://plus.google.com/+EYSpain)

Flickr: [EY Spain](https://www.flickr.com/photos/ey/)