

Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid

La Asamblea de Madrid aprobó el pasado 4 de junio la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid (la “Ley 2/2026”). La norma se ha publicado el 15 de junio de 2026 en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* (BOCM).

La nueva ley modifica principalmente la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, y amplía los supuestos de cambio de uso para seguir dando respuesta a la necesidad de incrementar la oferta de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid.

1. OBJETO Y FINALIDAD

La Comunidad de Madrid ha aprobado la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública (la “Ley 2/2026”), que amplía el ámbito de aplicación y los supuestos de cambios de uso ya introducidos por la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida (“Ley 3/2024”). De acuerdo con su exposición de motivos, la Ley 2/2026 tiene por objeto introducir nuevas medidas para incrementar la oferta de vivienda asequible a corto plazo y reforzar así el efecto positivo de la Ley 3/2024 en la generación de oferta de vivienda.

Por tanto, la Ley 2/2026 principalmente modifica la Ley 3/2024 y permite (i) el uso residencial como uso alternativo de parcelas calificadas para hospedaje y dotacional privado, debiendo destinarse a vivienda protegida en arrendamiento mientras se mantenga el régimen de protección; (ii) el incremento de la edificabilidad y la densidad en parcelas sin edificar calificadas para vivienda protegida o redes públicas que se destinen a la construcción de esa tipología de vivienda; y (iii) la implantación de alojamiento temporal en parcelas calificadas para uso industrial dentro de ámbitos superiores de referencia de uso global residencial.

Dado que estas medidas inciden especialmente sobre la autonomía local en materia de planeamiento urbanístico, la Ley 2/2026 recurre al mecanismo ya previsto en la Ley 3/2024, conforme al cual los Ayuntamientos podrán decidir, mediante acuerdo de Pleno y en el plazo de cuatro meses desde su entrada en vigor, no aplicar en su término municipal el nuevo régimen o establecer restricciones a su implantación. Asimismo, establece una limitación temporal para la solicitud de licencias basadas en este

régimen (dos años desde el acuerdo del Ayuntamiento) y la ejecución de las obras (tres años desde la concesión de la licencia).

Además, mediante esta Ley 2/2026 se modifican aspectos de las Leyes 9/2001, 9/1995, 3/1991, 8/1998 y 1/1999, con el objeto de agilizar la tramitación de planes urbanísticos.

2. POSIBILIDAD DE IMPLANTAR VIVIENDA PROTEGIDA EN PARCELAS CALIFICADAS PARA USO TERCIARIO DE HOSPEDAJE

La Ley 2/2026 modifica el artículo 2 de la Ley 3/2024 para posibilitar la implantación del uso residencial como alternativo, en su modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, también en parcelas, incluso edificadas, calificadas para uso terciario de hospedaje y en aquellas parcelas sin edificar o con edificabilidad remanente calificadas para uso dotacional privado, tal y como estaba previsto para las parcelas calificadas para uso terciario de oficinas.

3. INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

Se introduce un nuevo artículo tercero en la Ley 3/2024 que permite incrementar hasta un 20 % la edificabilidad y hasta un 30 % la densidad en parcelas sin edificar calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección y en redes públicas sin edificar que se destinen a la construcción de vivienda de protección pública. El volumen edificatorio resultante debe destinarse en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable, sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles, que no podrán exceder el 20 % de la superficie destinada a vivienda. Estos incrementos deberán respetar los parámetros establecidos por el planeamiento. No obstante, podrán materializarse mediante el aumento de la altura de la edificación en un máximo de dos plantas adicionales, sin necesidad de modificar el planeamiento vigente.

Este incremento no computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca un límite máximo de viviendas en un ámbito urbanístico de referencia.

4. POSIBILIDAD DE IMPLANTACIÓN DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN PARCELAS CON CALIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL

Se introduce un nuevo artículo cuarto en la Ley 3/2024 que habilita la posibilidad de implantar alojamiento temporal en parcelas vacantes calificadas para uso industrial. Estas parcelas deben estar situadas en suelo urbano consolidado e integradas en la trama urbana y en un ámbito superior de referencia cuyo uso global sea el residencial. Para su aplicación, deberá acreditarse que el ámbito superior de referencia cumple con los estándares previstos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además, los alojamientos temporales (i) podrán incluir tipologías constituidas por varias unidades de alojamiento independiente que cuenten con espacios comunes al servicio de los usuarios y (ii) en ningún caso podrán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes ni podrá desarrollarse una división horizontal en el edificio.

5. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO TERCIARIO DE OFICINAS

Con respecto al cambio de uso para las parcelas calificadas de uso terciario de oficinas, la disposición final primera y la disposición transitoria segunda reinician el cómputo de los plazos previstos para la solicitud de licencia y la ejecución de obras previstas en la Ley 3/2024. Por tanto, estas posibilidades ya contempladas en la Ley 3/2024, que contaban con un plazo para su aplicación cuya expiración estaba cercana, podrán aplicarse de nuevo en los plazos establecidos en la nueva Ley 2/2026. Además, se aclara que los plazos previstos en el resto de los casos de cambio de uso o incremento de edificabilidad deben contar desde la entrada en vigor de la nueva Ley 2/2026.

6. OTRAS MEDIDAS

La Ley 2/2026 recoge, además, las siguientes medidas complementarias:

- (i) **Reducción de la dotación de aparcamiento** (art. 2.º, modifica art. 36.6.d de la Ley 9/2001): se establece una dotación mínima de aparcamiento de una plaza por vivienda para toda vivienda de protección pública, y no únicamente para la de promoción pública, como preveía la regulación anterior.
- (ii) **Flexibilización de las exigencias de suministro eléctrico** (art. 2.º, modifica arts. 45 y 48 de la Ley 9/2001): se permite la continuidad de la tramitación de los instrumentos de planeamiento cuando exista un certificado condicionado o negativo de suficiencia del suministro eléctrico. No obstante, deberá acreditarse dicha suficiencia con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- (iii) **Cambios en materia de ordenación del territorio** (art. 3.º, modifica Ley 9/1995): las zonas de interés regional podrán gestionarse por cualquiera de los sistemas de gestión urbanística previstos en la legislación vigente, y no exclusivamente mediante expropiación, como ocurría hasta ahora. Asimismo, se aclara que la vivienda es uno de los objetos posibles de los planes territoriales.
- (iv) **Racionalización de informes sectoriales** (arts. 4.º, 5.º y 6.º, modifican las Leyes 3/1991, 8/1998 y 1/1999): los informes sectoriales en materia de carreteras, vías pecuarias y turismo (que actualmente se deben solicitar antes de la aprobación inicial) se emitirán con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico. Además, podrá continuarse con la tramitación del procedimiento si no son emitidos en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa, salvo que afecten al dominio público.

7. ABOGADOS DE CONTACTO



Antonio Gómez Cid
Socio
Urbanismo
+34 91 586 03 35
antonio.gomez@uria.com



Felipe Iglesias González
Consultor
Urbanismo
+34 91 586 03 35
felipe.iglesias@uria.com



Miguel Ángel Buitrago
Asociado coordinador
Urbanismo
+34 91 586 03 35
miguelangel.buitrago@uria.com

Además, han colaborado en la redacción de esta publicación Germán Salomón Garrido Cardoso y María Otero Romero, a quienes agradecemos su contribución.