

Plan especial para la aplicación en el municipio de Madrid de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de la vivienda protegida de la Comunidad de Madrid

El Ayuntamiento Pleno de Madrid aprobó definitivamente el pasado 8 de octubre el Plan especial para la aplicación en el municipio de Madrid de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de la vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

Con ello se pretende determinar las condiciones imprescindibles para la aplicación de los regímenes especiales previstos en los artículos segundo, tercero y cuarto de la citada Ley 3/2024, modificada por la Ley 2/2026, en el término municipal de Madrid. De este modo, se da cumplimiento a lo establecido en los apartados 7, 6, y 5 de los citados preceptos, respectivamente, que facultan a los ayuntamientos para decidir, mediante acuerdo de Pleno, no aplicar en su término municipal el régimen especial en ellos instituido, así como para establecer, en su caso, condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su aplicación.

1. OBJETO Y FINALIDAD

El Ayuntamiento Pleno de Madrid aprobó definitivamente el pasado 8 de octubre el Plan especial para la aplicación en el municipio de Madrid de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de la vivienda protegida de la Comunidad de Madrid (el “**Plan Especial**” y la “**Ley 3/2024**”, respectivamente). Las normas urbanísticas del citado Plan Especial se publicaron el día 14 de octubre de 2026 en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM)*.

El objeto del Plan Especial es determinar las condiciones imprescindibles para la aplicación de los regímenes especiales previstos en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Ley 3/2024 en la ciudad de Madrid, en cumplimiento de lo establecido en los apartados 7, 6, y 5 de dichos artículos, respectivamente, según los cuales los ayuntamientos, mediante acuerdo del Pleno, pueden decidir no aplicar en su término municipal el régimen especial en ellos instituido, así como establecer, en su caso, condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su aplicación.

Atendiendo al mandato legal indicado, la finalidad de las condiciones que contempla el Plan Especial se limita a:

- (i) Evitar la convivencia del uso residencial con el industrial, que, según el modelo de interacción de usos establecido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (el “**Plan General**”), resultan manifiestamente incompatibles.

- (ii) Integrar las determinaciones de los artículos segundo, tercero y cuarto de la Ley 3/2024 en el sistema normativo de las normas urbanísticas del Plan General para hacer viable su aplicación.

2. ANTECEDENTES NORMATIVOS MÁS INMEDIATOS

La Ley 3/2024 fue aprobada con la finalidad de atender a la creciente demanda de vivienda en la Comunidad de Madrid y dar alternativas de uso a suelos infrautilizados destinados a oficinas. Para ello, estableció en su artículo segundo un régimen especial que, sin necesidad de modificar el planeamiento y de forma provisional durante un plazo de dos años, autorizaba la implantación del uso residencial como alternativo en suelos, tanto vacantes como edificados, calificados con uso terciario oficinas, con la obligación de destinar las viviendas a alguna de las modalidades de vivienda protegida en arrendamiento aplicables en la Comunidad de Madrid mientras se mantuviera el régimen de protección.

El Ayuntamiento Pleno de Madrid, en su sesión de 29 de octubre de 2024, adoptó, en aplicación de la previsión legal contenida en el apartado 7 del artículo segundo de la Ley 3/2024, un acuerdo por el que se aprobaron las condiciones adicionales y se definieron los ámbitos territoriales para la aplicación de dicho régimen en el término municipal de Madrid (el “**Acuerdo del Pleno**”).

El 15 de junio de 2026 se publicó en el BOCM la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública (“**Ley 2/2026**”), cuyo artículo primero modifica la Ley 3/2024 y amplía el régimen especial inicialmente previsto. Esta modificación se explica en el preámbulo de la Ley 2/2026, en el que se recoge que, a pesar de sus efectos positivos para la creación de nuevas viviendas de protección pública, resulta insuficiente para atender el constante incremento de la demanda de vivienda asequible.

Las modificaciones introducidas en la Ley 3/2024 por la Ley 2/2026, en síntesis, son las siguientes:

- (i) El artículo segundo se modifica para ampliar la posibilidad de implantación, como uso alternativo, de viviendas de protección pública en arrendamiento, no solo en las parcelas calificadas de uso terciario oficinas, sino también en las parcelas calificadas de uso terciario hospedaje y de uso dotacional privado.
- (ii) Se incorpora el artículo tercero, que permite el incremento de densidad y edificabilidad en las parcelas calificadas de vivienda sujeta a algún régimen de protección y en las redes públicas que se destinen a la construcción de vivienda de protección pública, en ambos casos solo en parcelas sin edificar.
- (iii) Se incorpora el artículo cuarto, que contempla la posibilidad de implantación de modalidades de alojamiento temporal en parcelas vacantes con calificación de uso industrial en suelo urbano consolidado e integradas en la trama urbana y en un ámbito superior de referencia cuyo uso global sea el residencial.

Un comentario sobre la Ley 2/2026 se puede encontrar en la nota que también preparamos al efecto desde el Despacho en el siguiente enlace: <https://www.uria.com/es/publicaciones/newsletter/2058-urbanismo>.

3. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

En cada uno de los artículos segundo, tercero y cuarto de la Ley 3/2024 (según redacción dada por la Ley 2/2026), se incluye un apartado (7, 6 y 5, respectivamente) que establece que los ayuntamientos, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la Ley 2/2026, y mediante acuerdo del Pleno, pueden decidir no aplicar en su término municipal los regímenes especiales previstos en dichos artículos, así como establecer, en su caso, condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su aplicación. La falta de dicho acuerdo supone la aplicación en el municipio de las determinaciones de la Ley 3/2024 en sus propios términos y sin modulación alguna.

El Ayuntamiento de Madrid ha considerado que la mejor vía para articular la adaptación de la Ley 2/2026 al municipio de Madrid consiste en la tramitación de un instrumento de planeamiento; en concreto, de un plan especial de los previstos en el artículo 50 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por el Ayuntamiento Pleno habrá de determinar las condiciones de aplicación de la Ley 3/2024, en la redacción dada por la Ley 2/2026, en el término municipal de Madrid y establecer las determinaciones previstas en dichas leyes para su aplicación.

Así, el Plan Especial introduce, entre otras, las siguientes condiciones adicionales para la aplicación de los regímenes especiales previstos en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Ley 3/2024, en la redacción dada por la Ley 2/2026:

- (i) En relación con el artículo segundo de la Ley 3/2024, el uso alternativo residencial permitido corresponderá a la categoría de vivienda colectiva. Con carácter general, deberá implantarse en la totalidad de la parcela, sin que puedan disponerse otros usos distintos, salvo los complementarios permitidos. Ahora bien, no podrá implantarse dicho uso alternativo en las siguientes parcelas: (a) aquellas cuyo uso cualificado sea el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas; y (b) aquellas que estén incluidas en los grados 3.º, 4.º o 5.º de la Norma Zonal 9 o en ámbitos y sectores con uso global industrial o industrial en coexistencia con el terciario oficinas.

Con respecto a las parcelas de uso cualificado terciario, se especifica que el uso alternativo residencial podrá implantarse en aquellas cuyo uso cualificado esté pormenorizado expresamente en las clases de oficinas y/u hospedaje del uso terciario, pormenorización que deberá recogerse explícitamente en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente.

En cuanto a las parcelas de uso cualificado dotacional privado, la implantación del uso alternativo residencial deberá realizarse en aquellas cuyo uso cualificado sea el dotacional de servicios colectivos, en las clases de deportivo y equipamiento, y cuyo nivel de implantación sea privado. En parcelas con edificabilidad remanente, si se mantiene la edificación dotacional, podrá materializarse dicha edificabilidad mediante el uso alternativo residencial, en uno o varios edificios independientes, siempre que las condiciones de ordenación de la parcela lo permitan.

- (ii) En relación con el artículo tercero de la Ley 3/2024, el incremento de edificabilidad no será aplicable a las parcelas que se destinen a la construcción de vivienda unifamiliar.

- (iii) En relación con el artículo cuarto de la Ley 3/2024, el alojamiento temporal corresponde a la clase de hospedaje del uso terciario del Plan General, también a efectos de los regímenes de compatibilidad de usos de sus distintas normas zonales y de las ordenanzas de sus planeamientos incorporados, específicos y de desarrollo. El régimen especial previsto en el artículo cuarto de la Ley 3/2024 se aplicará conforme a lo establecido en las normas urbanísticas del Plan General respecto de la compatibilidad del uso terciario hospedaje en las parcelas con uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con el terciario oficinas.

4. ABOGADOS DE CONTACTO



Antonio Gómez Cid

Socio

Urbanismo

+34 91 586 03 35

antonio.gomez@uria.com

Colegiado n.º 68.225 (ICAM)



Felipe Iglesias González

Consultor

Urbanismo

+34 91 586 03 35

felipe.iglesias@uria.com

Colegiado n.º 48.701 (ICAM)



Miguel Ángel Buitrago

Asociado coordinador

Urbanismo

+34 91 586 03 35

miguelangel.buitrago@uria.com

Colegiado n.º 93.761 (ICAM)

Además, han colaborado en la redacción de esta publicación Germán Salomón Garrido Cardoso y Eribo Michele Corona Triviño, a quienes agradecemos su contribución.