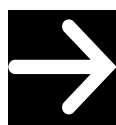


## Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública (Comunidad de Madrid)



Junio 2026

### ¿Hablamos?

#### Gerardo García-Boente Dávila

Socio del departamento de Real Estate en PwC Tax & Legal  
[gerardo.garcia-boente.davila@pwc.com](mailto:gerardo.garcia-boente.davila@pwc.com)

#### Carla Chica Muñoz de Leon

Abogada en el área de Derecho Regulatorio en PwC Tax & Legal  
[carla.chica.munozdeleon@pwc.com](mailto:carla.chica.munozdeleon@pwc.com)

El pasado 15 de junio de 2026 se ha publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 140) la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública (la “Ley”). La norma entró en vigor el 16 de junio de 2026 y tiene por objeto incrementar a corto plazo la oferta de vivienda protegida a precios asequibles, reduciendo costes y simplificando la tramitación administrativa mediante medidas de carácter excepcional y temporal sobre suelos ya planificados. Continúa y amplía la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.

A continuación, resumimos las principales medidas de la Ley:

#### 1. Ampliación del régimen especial de cambio de uso

La Ley 3/2024 permitía el cambio de uso únicamente en parcelas con calificación de uso terciario oficinas. Esta ampliación responde a la necesidad de seguir incrementando la oferta de vivienda asequible a corto plazo, dado que el continuo incremento de población y el aumento en el índice de creación de hogares es muy superior al número de viviendas ofertadas. Se amplía ahora también al uso terciario **hospedaje** y a parcelas sin edificar o con edificabilidad vacante con calificación **de uso**

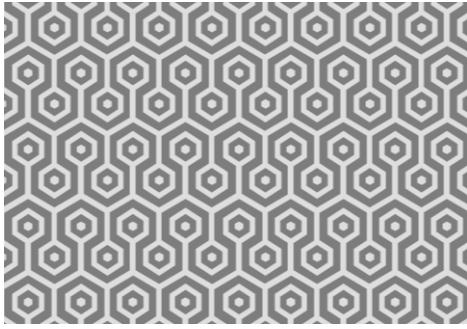
**dotacional privado**. Principales aspectos:

- En parcelas en suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada suficiente y calificación oficinas u hospedaje, se autoriza el uso residencial alternativo, que debe destinarse a vivienda protegida en arrendamiento.
- En sectores con uso global terciario, el uso residencial alternativo no podrá superar el 30% de la edificabilidad del uso terciario del ámbito.
- Eficacia inmediata desde la entrada en vigor; no precisa modificación del planeamiento.

#### 2. Incremento de edificabilidad y densidad

Esta medida permite aprovechar el suelo ya planificado para vivienda protegida de forma más eficiente, sin necesidad de tramitar complejos procedimientos de modificación del planeamiento. Se aplica a parcelas sin edificar calificadas para vivienda protegida:

- Incremento de hasta un 20% de la edificabilidad y hasta un 30% de la densidad, siempre que todo el volumen se destine a vivienda protegida.



- No requiere modificación del planeamiento si la parcela está en suelo urbano consolidado/no consolidado o urbanizable sectorizado con ordenación suficiente y el uso protegido ocupa la totalidad de la edificación (usos compatibles  $\leq$  20%).
- Puede aumentarse la altura en un máximo de dos plantas sin modificar el planeamiento.
- En promociones para venta: el valor de repercusión del suelo por m<sup>2</sup> no puede superar el 30% del precio máximo de venta de vivienda protegida.
- Si es necesario ampliar infraestructuras/redes exteriores, los costes corren a cargo del promotor.

### 3. Habilitación de alojamiento temporal en suelo industrial

Esta medida busca dar respuesta a necesidades de alojamiento flexible en zonas urbanas consolidadas, aprovechando parcelas industriales vacantes que ya están integradas en la trama urbana residencial, sin alterar el planeamiento vigente.

- En parcelas vacantes de uso industrial en suelo urbano consolidado, integradas en la trama urbana de un ámbito residencial, los Ayuntamientos podrán conceder licencias de alojamiento temporal sin modificación de planeamiento.
- No puede destinarse a domicilio habitual y permanente ni admitir división horizontal; debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### 4. Modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid

Estas modificaciones persiguen dos objetivos: (i) hacer más eficiente el coste

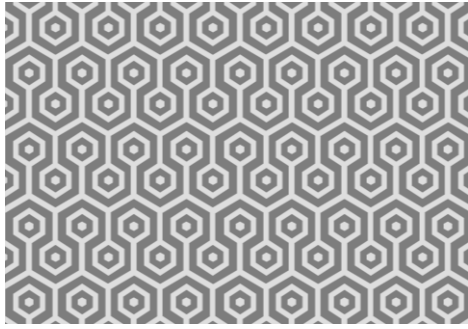
de construcción de vivienda protegida ajustando la dotación de aparcamiento a los nuevos hábitos de movilidad; y (ii) coordinar la exigencia de suficiencia de suministro eléctrico con la planificación estatal, evitando que los desajustes temporales entre la planificación urbanística y la eléctrica bloqueen desarrollos residenciales.

- Dotación mínima de aparcamiento: una plaza por vivienda para toda la vivienda de protección pública (no solo la de promoción pública).
- Suministro eléctrico: una certificación negativa o condicionada no impide la aprobación del planeamiento residencial, pero la suficiencia debe acreditarse antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

### 5. Planes Territoriales e informes sectoriales

Estas modificaciones buscan evitar la hiperregulación y el exceso de cargas burocráticas en la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, armonizando el momento de emisión de los informes sectoriales autonómicos y garantizando que se emitan antes de la aprobación provisional o definitiva.

- Se amplían los sistemas de gestión de las Zonas de Interés Regional a todos los previstos en la legislación (no solo expropiación).
- Los informes sectoriales (Carreteras, Vías Pecuarias, Turismo) se emiten tras la aprobación inicial; si no se emiten en tres meses desde la documentación completa, puede continuarse la tramitación, salvo afección al dominio público.



### 6. Plazos clave y carácter temporal de las medidas

Las medidas urbanísticas introducidas por esta Ley (cambio de uso a vivienda protegida, incremento de edificabilidad y densidad, y alojamiento temporal en parcelas industriales) tienen carácter excepcional y temporal, respondiendo a la situación extraordinaria actual del mercado de la vivienda en la Comunidad de Madrid.

Esta temporalidad se justifica por el principio de proporcionalidad: se trata de medidas especiales destinadas a atender una situación coyuntural de desequilibrio entre oferta y demanda, sin alterar de forma permanente el marco urbanístico general. La Ley establece los siguientes plazos:

- Los Ayuntamientos disponen de cuatro meses desde la entrada en vigor de la Ley para, mediante acuerdo de Pleno, decidir no aplicar el régimen en su término municipal, establecer condiciones restrictivas adicionales, o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Si el Ayuntamiento no adopta ningún acuerdo en este plazo, las medidas se aplican automáticamente.
- Una vez transcurrido el período de exclusión municipal de cuatro meses, los interesados disponen de dos años para presentar las solicitudes de licencia que materialicen estas medidas.
- Las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para

su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas.

- Los plazos de solicitud de licencias y de ejecución de obras podrán ser ampliados motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, lo que proporciona flexibilidad para adaptarse a circunstancias sobrevenidas.
- Los Ayuntamientos deberán remitir a la Comunidad de Madrid, transcurridos dos años desde la entrada en vigor, datos sobre el número de solicitudes presentadas, licencias concedidas y viviendas habilitadas, lo que facilitará la evaluación de la eficacia de estas medidas excepcionales.

### 7. Régimen transitorio y entrada en vigor

La Ley entró en vigor el 16 de junio de 2026, de aplicación directa, completando las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.

Se amplía la vigencia del régimen especial de cambio de uso de la Ley 3/2024 hasta la finalización del plazo de esta Ley.

El incremento de edificabilidad/densidad puede aplicarse a parcelas con licencias en tramitación o concedidas si no se ha iniciado la construcción ni existen adquirentes con contratos o cantidades entregadas a cuenta.