



ALERTA ADMINISTRATIVA | JUNIO | 2026

GTA VILLAMAGNA  
ABOGADOS

## LEY 2/2026, DE 11 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA EL INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

### I. INTRODUCCIÓN

En el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* de 15 de junio de 2026, se ha publicado la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública (en adelante, la "**Ley 2/2026**").

La Ley 2/2026, que entra en vigor el 16 de junio de 2026, continúa la estrategia ya iniciada por la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida (la "**Ley 3/2024**"), con el objetivo de fomentar este tipo de viviendas y habilitar determinadas modalidades de alojamiento temporal en la región, ante el fuerte incremento de la demanda residencial.

Para ello, modifica previsiones de la Ley 3/2024 y de las Leyes 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo ("**LMPTSU**"), y 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid ("**LSCM**"). Además, se introducen modificaciones en la legislación sectorial autonómica en materia de carreteras, vías pecuarias y ordenación del turismo.

La Ley 2/2026 se compone de seis artículos, de reforma de otras leyes autonómicas, una disposición adicional única sobre la remisión de información urbanística por los ayuntamientos, tres disposiciones transitorias sobre sus efectos sobre situaciones previas a su entrada en vigor, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

### II. FLEXIBILIZACIÓN DE LOS REQUISITOS PARA IMPLANTAR VIVIENDA PROTEGIDA

El artículo primero de la Ley 2/2026 reforma varios preceptos de la Ley 3/2024, que permitió la implantación de uso residencial en parcelas calificadas para uso terciario de oficinas.

Se modifica, así, el artículo segundo de la Ley 3/2024, para permitir también el cambio de uso al residencial desde el de terciario de hospedaje y desde el dotacional privado. Hasta ahora, ese cambio de uso solo se permitía desde el terciario de oficinas.

De este modo, se amplía el ámbito de aplicación de este régimen especial. Se permitirá implantar el uso residencial destinado a alguna modalidad de vivienda protegida en arrendamiento como alternativo en parcelas, incluso edificadas, situadas en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado, calificadas para uso terciario de oficinas, terciario de hospedaje o dotacional privado. En el caso de parcelas dotacionales privadas, el cambio de uso también se permitirá si existe edificabilidad remanente.

Este uso alternativo residencial deberá implantarse en el conjunto de la edificación y, si el uso global del ámbito de actuación o sector es terciario, no podrá superar el 30 por ciento de la edificabilidad de ese uso global. Las obras de edificación deberán ejecutarse en el plazo máximo de tres años desde que se inicien materialmente.

Por lo demás, la disposición final primera de la Ley 2/2026 vincula los plazos previstos en la Ley 3/2024 a la fecha de entrada en vigor de la nueva norma. Se amplía, así, en dos años adicionales el plazo para solicitar las licencias de cambio de uso acogidas

a este régimen especial. Asimismo, los ayuntamientos disponen hasta el 16 de octubre de 2026 para aprobar un nuevo acuerdo plenario que limite, condicione o, en su caso, excluya la aplicación de dicho régimen excepcional en el ámbito de su respectivo municipio.

### III. INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

La Ley 2/2026 también incluye, como novedad, la posibilidad de incrementar la edificabilidad y densidad en las parcelas ya destinadas por el planeamiento a viviendas con protección pública. Esta medida se articula a través de un nuevo artículo tercero en la Ley 3/2024.

De este modo, sin necesidad de que los ayuntamientos modifiquen su planeamiento urbanístico, la ley permite incrementar hasta en un 20 por ciento la edificabilidad y hasta en un 30 por ciento la densidad, si existiera limitación del número máximo de viviendas, en aquellas parcelas no edificadas y calificadas para viviendas sujetas a algún régimen de protección y en aquellos suelos de redes públicas no edificados que se destinen a ese mismo uso.

Si fuese necesario para poder materializar ese incremento de edificabilidad y densidad residencial, se podrá exceder la altura máxima permitida en dos plantas, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico en vigor.

No obstante, el incremento de edificabilidad se supedita al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La materialización del incremento no requerirá modificación del planeamiento.

- La parcela deberá situarse en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado que cuente con ordenación pormenorizada.
- La parcela deberá ser un solar apto para la edificación o contar con autorización de simultaneidad con la urbanización, de manera que se pueda ejecutar ya la edificación.
- El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la edificación, sin perjuicio de los usos compatibles previstos por el planeamiento, que no podrán superar el 20 por ciento del que se destine a vivienda.
- Las condiciones de este incremento de edificabilidad y densidad deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Si la compraventa del suelo fuese posterior al 16 de junio de 2026, deberá acreditarse en el trámite de calificación provisional que el valor de repercusión final del suelo por metro cuadrado, computado el incremento de edificabilidad, no supera el 30 por ciento del precio máximo de venta de vivienda protegida que resulta aplicable a la parcela.
- Cuando el incremento de edificabilidad impida garantizar los estándares dotacionales del artículo 36.6 de la LSCM, deberá ajustarse la actuación al régimen previsto en el artículo 19 bis.2.c) de la LSCM para las actuaciones de dotación. Si las nuevas redes públicas fuesen exteriores al ámbito o sector, los costes de ejecución correrán a cargo del promotor de la

actuación. El deber de entrega de redes públicas locales será monetizable.

Los ayuntamientos podrán adoptar hasta el 16 de octubre de 2026 un acuerdo de Pleno que condicione o, directamente, excluya la aplicación de este régimen especial en su municipio. A partir de esa fecha, los promotores dispondrán de un plazo de dos años para pedir licencia de obra, si bien ese plazo podrá ser ampliado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

#### **IV. ALOJAMIENTO TEMPORAL EN PARCELAS INDUSTRIALES**

La Ley 2/2026 incluye también un nuevo artículo cuarto en la Ley 3/2024, con el objetivo de permitir la implantación de alojamientos temporales en parcelas calificadas para uso industrial.

Siempre que las parcelas estén vacantes, se ubiquen en suelo urbano consolidado, estén integradas en la trama urbana y formen parte de un ámbito cuyo uso global sea el residencial, los ayuntamientos podrán conceder licencia de edificación para implantar ese uso, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico. En esta modalidad se incluye como tipología la de varias unidades de alojamiento independiente que cuenten con espacios comunes para los usuarios.

Este uso de alojamiento temporal deberá ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de los usos compatibles previstos por el planeamiento, que no podrán superar el 20 por ciento del edificio.

Dado que el uso es de alojamiento temporal, y no residencial, los alojamientos no podrán constituir domicilio habitual y permanente de sus ocupantes y el edificio no podrá dividirse horizontalmente. Estas

circunstancias deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Los ayuntamientos podrán adoptar hasta el 16 de octubre de 2026 un acuerdo de Pleno que condicione o, directamente, excluya la aplicación de este régimen especial en su municipio. A partir de esa fecha, los promotores dispondrán de un plazo de dos años para pedir licencia de obra, si bien ese plazo podrá ser ampliado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

#### **V. RESERVAS DE APARCAMIENTO EN VIVIENDAS PROTEGIDAS**

La Ley 2/2026 altera el artículo 36.6.d). 3.º de la LSCM, para extender el estándar de dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada vivienda a todas las modalidades de vivienda de protección pública. Hasta ahora, el precepto aludía a las "viviendas públicas de protección", lo que permitía interpretar que ese estándar solo resultaba aplicable a las viviendas protegidas de promoción pública, pero no a las de iniciativa privada. Estas se veían afectadas por el estándar genérico de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción.

El objetivo de esta medida es abaratar el coste de construcción de este tipo de viviendas, para incentivar la oferta, y ajustar la dotación a los nuevos hábitos de movilidad de sus usuarios.

#### **VI. COORDINACIÓN CON LA PLANIFICACIÓN ELÉCTRICA**

La Ley 2/2026 modifica los artículos 45.4 y 48.2 de la LSCM, con el objetivo de evitar que la insuficiencia, condicionamiento o falta de disponibilidad inmediata de las redes eléctricas bloquee la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Hasta ahora, la aprobación de planes que establecieran la ordenación pormenorizada de ámbitos de actuación y sectores exigía acreditar la suficiencia del suministro eléctrico necesario para el desarrollo urbanístico. En la práctica, se generaban problemas, pues los tiempos de planificación de la red eléctrica no siempre coinciden con los tiempos de tramitación y ejecución de los desarrollos urbanísticos.

Con esta reforma, la existencia de una certificación negativa o condicionada sobre la suficiencia de dichas redes no impedirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico cuyo uso global sea el residencial. En estos casos, la comprobación de la suficiencia de la red eléctrica se difiere hasta la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Con ello, se busca coordinar mejor la planificación eléctrica y la urbanística y agilizar la tramitación de nuevos desarrollos residenciales.

## VII. REFUERZO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

La Ley 2/2026 introduce también modificaciones en la LMPTSU, orientadas a reforzar el papel de los instrumentos de ordenación territorial en materia de vivienda.

En particular, se incluye expresamente la “vivienda” entre las materias que pueden ser objeto de los planes territoriales, frente a la referencia más genérica al “alojamiento”, prevista hasta ahora.

Los planes territoriales son aquellos instrumentos que establecen una ordenación territorial directa en un ámbito comarcal o subregional, en ausencia de Plan Regional de Estrategia Territorial.

Además, se modifica el artículo 23 de la LMPTSU para permitir que las zonas de interés regional se puedan ejecutar por cualquiera de los sistemas de gestión urbanística previstos en la legislación vigente —incluido el de compensación—, frente a la previsión anterior conforme a la cual su gestión quedaba limitada al sistema de expropiación.

Estas zonas son las áreas definidas en el Plan Regional de Estrategia Territorial o los planes territoriales para diseñar operaciones urbanísticas estratégicas para la Comunidad de Madrid.

## VIII. ALTERACIÓN DE LEGISLACIÓN SECTORIAL

Por último, la Ley 2/2026 modifica determinadas normas sectoriales autonómicas con incidencia en la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación territorial.

En concreto, se modifica la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid (“**LOTCM**”).

La finalidad común de estas modificaciones es armonizar el momento en que deben emitirse determinados informes sectoriales autonómicos.

Con la reforma, los informes en materia de carreteras y vías pecuarias deberán solicitarse con posterioridad a la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico o de ordenación territorial. Dichos informes serán vinculantes en lo relativo a las posibles afecciones en la materia correspondiente. No obstante, podrá continuarse la tramitación del procedimiento si no son emitidos en el plazo de tres meses desde la

recepción de la documentación completa, salvo que exista afección al dominio público.

En caso de informe desfavorable, el órgano sectorial deberá expresar de forma motivada las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante.

En materia turística, la reforma operada en la LOTCM sigue el mismo criterio y desplaza la consulta a la Dirección General de Turismo a un momento posterior a la aprobación inicial del instrumento de ordenación territorial o planeamiento urbanístico.

Con estas modificaciones se pretende evitar la emisión de informes sectoriales en fases prematuras, reducir cargas procedimentales y agilizar la tramitación urbanística, sin perjuicio de mantener la intervención sectorial cuando exista una afección material relevante.

## IX. RÉGIMEN TRANSITORIO

La Ley 2/2026 incluye tres disposiciones transitorias, que regulan de qué forma afectan sus nuevas previsiones a situaciones previas a su entrada en vigor y procedimientos en tramitación:

- La modificación del estándar de plazas de aparcamiento en viviendas protegidas será de aplicación inmediata, cualquiera que fuera el estado de tramitación de los expedientes de planeamiento urbanístico. También será aplicable a los planes aprobados que prevean dotaciones superiores.
- La misma regla será aplicable a la modificación de los artículos 45.4.b) y 48.2.b) de la LSCM, sobre el momento de justificar la suficiencia de suministro eléctrico.
- Los cambios en la legislación sectorial de carreteras, vías pecuarias y ordenación del turismo no se aplicarán a los instrumentos que, a la entrada en vigor de la Ley 2/2026, ya cuenten con aprobación inicial.
- La prórroga de plazos, por otros dos años, para solicitar licencias será aplicable al cambio de uso terciario de oficinas autorizado por la redacción originaria de la Ley 3/2024, siempre que las parcelas se destinen a vivienda protegida en arrendamiento durante el tiempo en que dure la protección legal.
- Los incrementos de edificabilidad y densidad en parcelas ya calificadas para vivienda de protección pública y la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda protegida se podrán aplicar, a solicitud del promotor, a aquellas parcelas con licencias de obra en tramitación o concedidas, si no se han iniciado materialmente las obras, no se han suscrito contratos de compraventa, opción de compra u otros títulos de adjudicación con terceros, ni se hubieran entregado por estos cantidades a cuenta del precio final.

## CONTACTOS

**Ernesto García-Trevijano Garnica**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626

✉ ernestogtrevijano@gtavillamagna.com

Linked 

**Marta Plaza González**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ martaplaza@gtavillamagna.com

Linked 

**Daniel Lázaro Matías**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 686 489 445

✉ daniellazaro@gtavillamagna.com

Linked 

**Maria Parejo Cabello**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 650 52 03 09

✉ mariaparejo@gtavillamagna.com

Linked 

# GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a fecha de 15 de junio de 2026.

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, junio de 2026

GTA VILLAMAGNA Abogados  
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta  
28001 Madrid (España)