

# NOVEDADES NORMATIVAS EN MATERIA DE URBANISMO EN MADRID



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, en vigor desde el 16 de junio. La norma abre oportunidades reales para promotores e inversores, aunque su aplicación práctica plantea cuestiones interpretativas que conviene analizar antes de tomar decisiones.

## Las medidas principales

**Reconversión de suelos y edificios destinados a oficinas, hoteles o dotaciones privadas en vivienda protegida en alquiler.** Sin necesidad de modificar el planeamiento, es posible implantar vivienda protegida en alquiler en parcelas de uso terciario de oficinas, hospedaje o dotacional privado (incluso con edificabilidad remanente no materializada), siempre que estén en suelo urbano o urbanizable con ordenación suficiente.

**Más viviendas en las mismas parcelas.** En parcelas sin edificar calificadas para vivienda protegida, se permite incrementar hasta un **20% la edificabilidad** y hasta un **30% la densidad** —incluso aumentando la altura hasta dos plantas— sin modificar el planeamiento. Esta posibilidad puede aplicarse también a promociones con licencia en tramitación o concedida, siempre que no se haya iniciado la obra. **Atención:** en compras futuras de suelo, el precio pagable queda limitado al 30% del precio máximo de venta de VPP por m<sup>2</sup>, ya computado el incremento.

**Reducción de aparcamiento** La dotación mínima se fija en una plaza por vivienda protegida, reduciendo costes de construcción.

## Análisis jurídico: lo que hay que leer entre líneas

**¿Qué significa "edificabilidad remanente" en suelo dotacional privado?** Es la diferencia entre la edificabilidad máxima que el planeamiento

reconoce a la parcela y la ya construida. La Ley permite aprovecharla para vivienda protegida, pero con un límite interpretativo relevante: la implantación debe hacerse para "el conjunto de la edificación" y no cabe de forma parcial ni en edificio independiente.

Esto plantea una pregunta clave: **¿puede coexistir en la misma parcela un edificio dotacional existente con un edificio nuevo de vivienda que materialice el remanente?** Con la redacción actual, la respuesta parece ser **no**: la operación debe ser total. Sin embargo, si el nuevo volumen constituye un cuerpo funcionalmente autónomo —en el sentido del PGOU de Madrid—, podría argumentarse una interpretación diferente que admita la coexistencia, siempre que el uso alternativo se implante en la totalidad de ese cuerpo. Esta es una cuestión que debe analizarse caso por caso.

**¿Hace falta un Estudio de Detalle?** No para habilitar el uso, que la Ley habilita directamente. Sin embargo, en función de las características concretas de cada parcela —en particular cuando sea necesario ajustar volumetría, alineaciones o rasantes para materializar la edificabilidad—, puede resultar exigible este instrumento conforme a la normativa urbanística aplicable. El Estudio de Detalle no es una modificación de planeamiento, pero tiene su propio procedimiento y plazos, y su necesidad debe valorarse caso por caso antes de estructurar la operación.

## La convergencia con el Plan Especial de modificación de la NZ 9.3 del Ayuntamiento de Madrid

Paralelamente a la Ley autonómica, el Ayuntamiento de Madrid tramita un Plan Especial para modificar el régimen de usos del **grado 3º de la Norma Zonal 9** (parques y parcelas industriales aisladas en ámbitos no industriales).

El objetivo es claro: el PGOU vigente solo admite el hospedaje en estas parcelas en la modalidad



de hotel. El Plan Especial pretende levantar esa restricción y permitir **todas las modalidades de hospedaje** previstas en la normativa turística de la Comunidad de Madrid (incluidos los apartamentos turísticos).

La suma de ambas iniciativas es relevante:

- › La Ley 2/2026, **transcurrido el plazo de cuatro meses** desde la entrada en vigor de la Ley —y siempre que el Ayuntamiento correspondiente no haya decidido excluir la medida—, los promotores podrán solicitar licencias para implantar alojamiento temporal (tipologías con unidades independientes y espacios comunes, asimilables a coliving o flex living) en parcelas industriales vacantes integradas en trama urbana residencial, sin necesidad de modificar el planeamiento.
- › **Cuando se apruebe el Plan Especial**, el hospedaje en todas sus modalidades podrá implantarse en parcelas NZ 9.3 e industriales aisladas en tejido residencial, con o sin edificación previa.

Ambas vías son complementarias. La distinción entre el "alojamiento temporal" autonómico (sin domicilio habitual, sin división horizontal, con inscripción registral obligatoria) y el "terciario hospedaje" municipal (modalidades turísticas regladas) es esencial para estructurar correctamente la operación de inversión.

### **Punto de atención inmediato: el plazo de cuatro meses**

Los Ayuntamientos tienen **cuatro meses** desde la entrada en vigor de la Ley para decidir, por acuerdo de Pleno, excluir o condicionar la aplicación de las medidas en su municipio. Transcurrido ese plazo sin pronunciamiento, las medidas son directamente aplicables. En el caso de Madrid, la posición que adopte interactuará directamente con el Plan Especial de NZ 9.3 en tramitación.

### **¿Cómo puede ayudarle Andersen?**

- › Análisis jurídico-urbanístico de parcelas o activos con potencial de conversión bajo la Ley 2/2026.
- › Interpretación de la "edificabilidad remanente" en suelos dotacionales y límites de la implantación del uso residencial alternativo.
- › Seguimiento de las decisiones de los distintos municipios respecto de la aplicación de la Ley y del Plan Especial NZ 9.3.
- › Análisis de viabilidad y estructuración de operaciones de compra de suelo calificado como terciario, industrial o dotacional privado con potencial de reconversión.

Para más información puede contactar con:



**Antonio Nudi**

Socio | Urbanismo

[antonio.nudi@es.andersen.com](mailto:antonio.nudi@es.andersen.com)



**Carlos Peña**

Socio | Urbanismo

[carlos.pena@es.andersen.com](mailto:carlos.pena@es.andersen.com)



**Ignacio Amigo**

Director | Urbanismo

[ignacio.amigo@es.andersen.com](mailto:ignacio.amigo@es.andersen.com)