

Ampliación del alcance del régimen especial de cambio de uso a residencial de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid



Ana López Muiña
Socia de Urbanismo y Medio Ambiente EY

Susana Orgillés Mañas
Senior Manager de Urbanismo y Medio Ambiente EY

El efecto positivo en la generación de nueva oferta de vivienda en la Comunidad de Madrid que ha tenido la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid (la “**Ley 3/2024**”) ha motivado que el Gobierno Regional redacte un Anteproyecto de Ley para proponer medidas adicionales que sigan impulsando el desarrollo de vivienda en la Región.

En la presente alerta analizamos los principales aspectos de este Anteproyecto de Ley publicado el pasado 22 de diciembre de 2025.

Régimen urbanístico de la Ley 3/2024 y propuesta de Anteproyecto de Ley: principales aspectos

La necesidad acuciante de dar una solución a los problemas habitacionales existentes en la Región de Madrid, llevó al Gobierno de la Comunidad de Madrid a aprobar en el año 2024 la Ley 3/2024 cuyo objetivo era potenciar y facilitar el desarrollo de vivienda de protección pública mediante:

- ▶ La modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la “LSCM”), en concreto los artículos 36, 50 y 67 para permitir la posibilidad de implantar viviendas de protección pública en suelos vacantes destinados por el planeamiento a redes públicas de servicios y equipamientos.
- ▶ La incorporación de un régimen especial de cambio de uso para permitir que parcelas, estuvieran edificadas o no, destinadas a oficinas pudieran reconvertirse en parcelas de uso residencial destinadas a vivienda de protección pública.

El éxito de las medidas contempladas en dicha Ley 3/2024, en especial el régimen especial de cambio de uso, ha llevado a que el Gobierno Regional redacte un Anteproyecto de Ley contemplando nuevas medidas que permitan seguir incrementando la oferta de vivienda en la Región. Para ello, este Anteproyecto utiliza dos mecanismos:

- ▶ Modificación de la citada Ley 3/2024 con el objetivo de:
 - ▶ Ampliar el alcance del régimen especial de cambio de uso al uso terciario hospedaje y dotacional privado.
 - ▶ Posibilidad de aumentar la edificabilidad en un 10% y la densidad en un 20% en parcelas vacantes ya calificadas como vivienda protegida.
- ▶ Modificación de la LSCM para extender la reserva de dotación de plazas de aparcamiento de una como mínimo por vivienda, establecida ahora para la vivienda protegida de promoción pública, a toda la vivienda con protección pública, ya sea de promoción pública o privada.

Se analiza a continuación con mayor detalle la propuesta de modificación de la Ley 3/2024.

Ampliación del alcance del régimen especial de cambio de uso

El Anteproyecto de Ley contempla la modificación del artículo 2 de la Ley 3/2024 y la introducción de un tercer artículo a dicho texto legal a los efectos de ampliar el alcance del régimen especial de cambio de uso contemplado en dicho precepto al uso terciario hospedaje y dotacional privado respectivamente **permitiendo de esta forma que parcelas destinadas a oficinas y ahora a hospedaje y dotacional privado puedan reconvertirse en parcelas de uso residencial destinadas a vivienda de protección pública.**

Se mantienen los mismos términos y condiciones y mismas limitaciones para la implementación de este procedimiento en relación al uso hospedaje que los establecidos originalmente por la citada Ley 3/2024 para el uso de oficinas, si bien para el uso dotacional privado se introduce alguna modificación.

Los principales aspectos de este procedimiento especial son los siguientes:

- ▶ *Clasificación y calificación del Suelo actual:* aplica a aquellas parcelas, edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten **con ordenación pormenorizada** suficiente para llevar a cabo su ejecución, con una **calificación de uso terciario oficinas u hospedaje** y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización. Para las parcelas con calificación de uso dotacional privado que no tengan asignado un destino específico se prevé el mismo régimen anterior con la especificidad de que solo las parcelas vacantes podrán optar a este procedimiento especial.
- ▶ *Condiciones del nuevo uso residencial:* se permitirá **la implantación del uso residencial como alternativo al uso de oficinas u hospedaje debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida en arrendamiento** aplicable en la Comunidad de Madrid mientras se mantenga el régimen de protección. **Para parcelas con uso dotacional privado, el uso residencial alternativo que se implante deberá destinarse a vivienda protegida de precio básico en arrendamiento** mientras dure su implantación.

Para el uso de hospedaje (y oficina), el uso alternativo de vivienda protegida en arrendamiento que se implante en virtud de este procedimiento especial en ningún caso podrá superar el 30% de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector en el que se incluya la parcela en cuestión. Para el caso de parcelas con uso dotacional privado, ese límite se establece en el 5% de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.

Por otro lado, para el caso de parcelas con uso dotacional privado:

- ▶ Si la normativa de aplicación a la parcela en lo que se refiere a las condiciones de volumen y forma no resultara adecuada para la implantación del uso residencial, se podrá aplicar la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia.
- ▶ El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la edificabilidad máxima destinada al uso alternativo residencia de vivienda de protección pública de precio básico por 60 m².
- ▶ *Informe favorable previo:* en el caso parcelas con uso dotacional privado, para llevar a efecto la compatibilidad del uso residencial como alternativo con el dotacional privado deberá emitirse informe favorable respecto al cumplimiento de los objetivos de suficiencia de los equipamientos disponibles (ejecutados o pendientes) en el ámbito o sector.

- ▶ *Plazo de calificación de la vivienda protegida:* No se establece ningún plazo especial de duración de la calificación como vivienda protegida para este procedimiento especial, por lo que aplicará el plazo vigente en cada momento según la normativa autonómica. Actualmente el plazo general de protección para las viviendas con destino a arrendamiento es de 15 años según establece el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección pública de la Comunidad de Madrid.
- ▶ *Condiciones de otros usos compatibles:* **La implantación del uso residencial lo será para el conjunto de la edificación**, sin que pueda implantarse de forma parcial y **sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos** de las distintas ordenanzas de aplicación a las parcelas. En concreto, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.
- ▶ *Procedimiento de aplicación directa:* La aplicación de este procedimiento especial de cambio de uso **tiene eficacia directa y no será necesario por tanto modificar el planeamiento urbanístico municipal**. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente.
- ▶ *Pronunciamiento municipal:* No obstante lo anterior, los ayuntamientos podrán, **en el plazo de cuatro meses** desde la entrada en vigor de la Ley que se apruebe y mediante un acuerdo de Pleno, **decidir no aplicar en su término municipal este régimen especial de cambio de uso, así como establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación**. Una vez transcurrido este plazo de 4 meses sin que el respectivo Ayuntamiento se haya pronunciado, se aplica directamente este procedimiento especial.
- ▶ *Plazo de solicitud y ejecución:* Transcurrido el plazo de 4 meses referido en el párrafo anterior, **los interesados podrán solicitar las licencias necesarias en el plazo de dos años**. Las obras de reconversión deberán estar ejecutadas, debidamente **terminadas** y aptas según la normativa urbanística, ambiental y de seguridad para su destino específico **en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas**. No obstante, se prevé la posibilidad de ampliar estos plazos de solicitud de licencia y ejecución de obras mediante acuerdo motivado del Consejo de Gobierno.
- ▶ *Deberes de cesión en contraprestación:* El cambio de uso de oficinas a residencial de vivienda protegida exigirá el **deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales** que será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de viviendas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea. En caso de no existir viviendas en el área homogénea, se aplicará el estándar de cesión de **15 metros cuadrados de superficie de red pública local por cada vivienda**.

No obstante, (i) no será necesario reajustar la proporción de redes públicas en aquellos casos en los que, tras el cambio de uso, estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la LSCM, y (ii) **se prevé la posibilidad de monetizar esta cesión de suelo** para redes públicas locales.

- ▶ *Cargas externas:* si como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de la ejecución de estas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

Incremento de edificabilidad y densidad en parcelas vacantes ya calificadas como vivienda protegida

El Anteproyecto de Ley contempla la introducción de un artículo cuarto en la Ley 3/2024 en virtud del cual se permitiría incrementar hasta un 10% la edificabilidad y hasta un 20% la densidad en parcelas vacantes destinadas ya por el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección en las que existiera alguna limitación en el número máximo de viviendas, siempre que el volumen edificatorio en su totalidad se destine a viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Las principales características de esta medida son las siguientes:

- ▶ Procedimiento de aplicación directa: La aplicación de este procedimiento especial de incremento de edificabilidad y/o densidad **tiene eficacia directa y no será necesario por tanto modificar el planeamiento urbanístico municipal siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:**
 - ▶ La parcela debe estar situada en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten **con ordenación pormenorizada** suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.
 - ▶ **El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio**, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad.
- ▶ *Necesidad de Estudio de Detalle:* los parámetros de aplicación a la parcela serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario **modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para poder materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un Estudio de Detalle.**
- ▶ *Valor de repercusión final:* Para poder aplicar este incremento de edificabilidad será necesario que el valor de repercusión final del suelo por m² útil de vivienda computado el incremento de edificabilidad **no supere el 30% del precio del módulo de vivienda protegida de aplicación a la parcela.**

- ▶ *Pronunciamiento municipal:* Los ayuntamientos podrán, **en el plazo de cuatro meses** desde la entrada en vigor de la Ley que se apruebe y mediante un acuerdo de Pleno, **decidir no aplicar en su término municipal este régimen especial de cambio de uso, así como establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación.** Una vez transcurrido este plazo de 4 meses sin que el respectivo Ayuntamiento se haya pronunciado, se aplica directamente este procedimiento especial.

- ▶ *Plazo de solicitud y ejecución:* Transcurrido el plazo de 4 meses referido en el párrafo anterior, **los interesados podrán solicitar las licencias necesarias en el plazo de dos años.** Las obras deberán estar ejecutadas, debidamente **terminadas** y aptas según la normativa urbanística, ambiental y de seguridad para su destino específico **en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas.** No obstante, se prevé la posibilidad de ampliar estos plazos de solicitud de licencia y ejecución de obras mediante acuerdo motivado del Consejo de Gobierno.

- ▶ *Deberes de cesión en contraprestación:* Al igual que en el caso del cambio de uso, este incremento de edificabilidad y/o densidad residencial de vivienda protegida exigirá el **deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales** que será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de viviendas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea. En caso de no existir viviendas en el área homogénea, se aplicará el estándar de cesión de **15 metros cuadrados de superficie de red pública local por cada vivienda.**

No obstante, (i) no será necesario reajustar la proporción de redes públicas en aquellos casos en los que, tras el incremento de edificabilidad o densidad, estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la LSCM, y (ii) **se prevé la posibilidad de monetizar esta cesión de suelo** para redes públicas locales.

- ▶ *Cargas externas:* si como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de la ejecución de estas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

Consulta aquí las últimas [alertas fiscales y legales](#)

[¡Suscríbete](#) a las newsletters de EY para mantenerte actualizado!



Para cualquier información adicional, contacte con:

Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Ana López Muiña

Ana.Lopez.Muina@es.ey.com

Susana Orgillés Mañas

Susana.Orgilles.Manas@es.ey.com

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2026 Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

ey.com/es

