III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

78 SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

URBANISMO

Adopción acuerdo de Pleno previsto en la Ley 3/2024, de Medidas Urbanísticas para la Promoción de Vivienda Protegida en la redacción dada por la Ley 2/2026, de Medidas Urgentes para el Incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública.

Que el Ayuntamiento Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de septiembre de 2026, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar las condiciones adicionales y definir los ámbitos territoriales para la aplicación en el municipio de San Sebastián de los Reyes de los regímenes previstos en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de Medidas Urbanísticas para la Promoción de Vivienda Protegida, en la redacción dada por la Ley 2/2026, de 11 de junio, de Medidas Urgentes para el Incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública, en los términos establecidos en la memoria técnica elaborada por los servicios técnicos de Urbanismo, que se incorpora como anexo al presente acuerdo.

Segundo.—De conformidad con lo previsto en los apartados 7 del artículo segundo, 6 del artículo tercero y 5 del artículo cuarto de la Ley 3/2024, de 28 de junio, en relación con la disposición final primera de la Ley 2/2026, de 11 de junio, el presente acuerdo surtirá efectos a partir del 16 de octubre de 2026.

Tercero.—Publicar, para general conocimiento, el presente acuerdo, junto con la memoria técnica que se incorpora como anexo, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como en la sede electrónica y en el portal de transparencia del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Cuarto.—Dar traslado del presente acuerdo, mediante la remisión de la correspondiente certificación, a la dirección general competente en materia de Vivienda y a la dirección general competente en materia de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en el plazo de cinco días hábiles desde su adopción, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional única de la Ley 2/2026, de 11 de junio.

MEMORIA TÉCNICA DE URBANISMO

Sobre la aplicación de la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid en el Municipio de San Sebastián de los Reyes

OBJETO

La Comunidad de Madrid dictó el pasado día 11 de junio la Ley 2/2026, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública (en adelante, “Ley 2/2026”), publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de junio de 2026, esta ley tiene por objeto establecer diversas medidas de carácter temporal dirigidas a incrementar la oferta de vivienda de protección pública, reduciendo la tramitación administrativa necesaria para su implantación. Entre otras medidas, modifica el régimen especial de cambio de uso previsto en la Ley 3/2024, establece un nuevo régimen de incremento de edificabilidad y densidad en determinadas parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública, y habilita la implantación de modalidades de alojamiento temporal.

En concreto, el artículo primero de la Ley 2/2026 modifica la Ley 3/2024 de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida:

- modifica el artículo segundo ampliando el régimen especial de cambio de uso a determinados suelos terciarios de hospedaje y a parcelas con calificación de dotacional privado.

BOCM-20261019-78

- Incorpora un artículo tercero, relativo al incremento de edificabilidad y densidad en parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.
- Incorpora un artículo cuarto habilitando el alojamientos temporal en parcelas vacantes con calificación de industrial integradas en un ámbito superior de referencia cuyo uso global sea residencial.

Tanto el artículo segundo como los nuevos tercero y cuarto ,establecen en sus apartado séptimo, sexto y quinto respectivamente *que "los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. […]*". Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la Ley.

Lo anterior supone que el Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes pueda adoptar una decisión que inaplique los artículos aludidos de la Ley 3/2024 o que limite sus efectos a determinados ámbitos territoriales o/y cumplimiento condiciones adicionales.

En consecuencia, resulta necesario analizar las características y efectos que la aplicación directa de las medidas previstas en la Ley 2/2026 podría producir en el municipio de San Sebastián de los Reyes, con el objeto de determinar aquellos ámbitos en los que resulta conveniente su aplicación y aquellos otros en los que, por razones urbanísticas, territoriales, de capacidad de las infraestructuras, movilidad, dotaciones o adecuación al modelo urbano establecido por el Plan General, resulta aconsejable establecer restricciones.

A tal fin, se solicita a los Servicios técnicos de urbanismo informen acerca de la conveniencia o no de adoptar un acuerdo plenario que inaplique o limite el alcance de la Ley 2/2026.

MARCO NORMATIVO

La presente memoria se formula teniendo en cuenta, fundamentalmente, la siguiente normativa urbanística:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.
- **Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública.**
- Planeamiento urbanístico vigente en el municipio de San Sebastián de los Reyes.

La Ley 2/2026 establece expresamente el carácter temporal de las medidas y reconoce a los Ayuntamientos la posibilidad de establecer condiciones restrictivas adicionales o delimitar territorialmente su aplicación en los supuestos previstos

Medidas introducidas por la Ley 2/2026

1. Régimen especial de cambio de uso

El artículo primero de la Ley 2/2026 modifica el artículo segundo de la Ley 3/2024.

La nueva regulación permite la implantación del uso residencial como uso alternativo en determinadas parcelas situadas en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada suficiente.

El régimen se extiende a parcelas con calificación de:

- terciario oficinas
- terciario hospedaje
- dotacional privado, en los términos establecidos en la norma.

Las parcelas deberán ser aptas para la edificación o contar con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

BOCM-20261019-78

El uso residencial alternativo deberá destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida en arrendamiento aplicables en la Comunidad de Madrid mientras se mantenga el régimen de protección.

La implantación del uso residencial tendrá eficacia inmediata y no requerirá modificación del planeamiento cuando concurran las condiciones establecidas en la norma.

Asimismo, en los sectores con uso global terciario, el uso residencial alternativo no podrá superar el 30 % de la edificabilidad del uso terciario del ámbito o sector.

2. Incremento de edificabilidad y densidad

El nuevo artículo tercero de la Ley 3/2024 permite, en determinadas parcelas sin edificar calificadas para la construcción de viviendas protegidas, incrementar hasta un 20 % la edificabilidad y hasta un 30 % la densidad, cuando exista limitación del número máximo de viviendas.

El volumen edificatorio resultante deberá destinarse en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Entre las condiciones exigidas se encuentra que las parcelas estén situadas en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada suficiente, y que sean aptas para la edificación o cuenten con régimen de simultaneidad en la urbanización.

La Ley permite, asimismo, para materializar el incremento de edificabilidad, aumentar la altura de la edificación hasta un máximo de dos plantas.

Cuando el incremento genere la necesidad de ampliar infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito, los costes de su ejecución corresponderán al promotor.

3. Habilitación de alojamiento temporal en parcelas industriales

El nuevo artículo cuarto de la Ley 3/2024 permite, sin necesidad de modificación del planeamiento, la implantación de modalidades de alojamiento temporal en parcelas vacantes con calificación de uso industrial, siempre que se encuentren en suelo urbano consolidado, estén integradas en la trama urbana y pertenezcan a un ámbito superior de referencia cuyo uso global sea residencial.

La modalidad de alojamiento temporal deberá implantarse en la totalidad de la parcela, sin perjuicio de los usos compatibles que puedan implantarse, que no podrán superar el 20 % del edificio.

Estos alojamientos no podrán constituir domicilio habitual y permanente de sus ocupantes ni podrá desarrollarse en el edificio división horizontal, debiendo hacerse constar estas circunstancias en la licencia e inscribirse las condiciones correspondientes en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares previstos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 en el ámbito superior de referencia de uso global residencial.

ANÁLISIS URBANÍSTICO

La aplicación de las medidas previstas en la Ley 2/2026 debe valorarse atendiendo a las características específicas de San Sebastián de los Reyes y a la estructura urbana derivada del planeamiento vigente.

La finalidad de la Ley, incrementar la oferta de vivienda protegida y facilitar su implantación, constituye un objetivo de interés general. No obstante, la aplicación de mecanismos excepcionales que permiten alterar el régimen de usos o incrementar la intensidad edificatoria debe compatibilizarse con la adecuada ordenación del territorio municipal.

La aplicación directa de la normativa al total del Municipio puede ocasionar varias complejidades y dificultades, y dependiendo de las características concretas del ámbito, efectos sobre:

1. La estructura general y orgánica del territorio;
2. La distribución de usos establecida por el planeamiento
3. La intensidad residencial
4. La capacidad de las redes de servicios urbanos

BOCM-20261019-78

5. La movilidad y accesibilidad

6. La disponibilidad de equipamientos y dotaciones

7. Las condiciones de habitabilidad y calidad urbana

8. La integración de las nuevas edificaciones en el entorno

9. La capacidad de las infraestructuras para absorber los incrementos derivados de las actuaciones

10. La alteración de la imagen ciudad y trama urbana

Por ello, se considera conveniente que la aplicación de las medidas no se realice de forma homogénea sobre la totalidad del término municipal, sino atendiendo a las características urbanísticas concretas de cada ámbito. Entendemos que hay que buscar una solución alternativa que permita el desarrollo de las medidas recogidas en la Ley para la implantación del uso residencial para vivienda de protección y a su vez asegure una integración del este parque de viviendas dentro del tejido urbano garantizando el acceso a los servicios necesarios.

Para ello, se ha realizado un estudio de las parcelas vacantes y zonas de edificios susceptibles de ser incluidos en la aplicación de Ley.

La experiencia obtenida desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024 constituye, en este sentido, un antecedente directo que permite valorar en este sentido los elementos que han propiciado un desarrollo final.

En este particular, en aplicación del régimen establecido por la Ley 3/2024, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes posibilitó el desarrollo de una actuación en la parcela vacante situada en calle Julio Rey Pastor, 7, que ha permitido la generación de 563 viviendas con protección pública, destinadas a satisfacer necesidades de vivienda de carácter asequible, por lo que se ha valorado sus características y entorno.

Así mismo se ha evaluado y estudiado los entornos y características de las actuaciones solicitadas de cambio de uso de terciario a residencial en su modalidad de residencial público en ámbitos no incluidos en la aplicación de la Ley 3/2024.

En base a estas evaluaciones, para la aplicación de las Ley 2/2026 se valoran los siguientes puntos:

a) Existencia de cercanía suficiente con ámbitos residenciales del tejido urbano.

b) Cercanía con dotaciones existentes o previstas de especial interés y de mayor calidad urbana.

c) Compatibilidad con el modelo urbano, la aplicación de la Ley no deberá producir alteraciones que comprometan la funcionalidad de ámbitos específicamente ordenados para usos terciarios, dotacionales u otros usos estratégicos para el municipio.

d) Cercanía de servicios públicos existentes y buena conexión con el transporte público para mitigar el impacto de la movilidad debido a este crecimiento poblacional.

e) Adecuada integración urbana y paisajística, se valorará la incidencia que la transformación del uso pueda producir sobre la imagen urbana, las condiciones de integración de la edificación y la relación con las edificaciones y usos existentes.

f) Parcelas de titularidad Municipal.

PROPUESTA DE APLICACIÓN

A partir del análisis realizado, se considera conveniente establecer un régimen municipal diferenciado para las distintas medidas introducidas por la Ley 2/2026.icación del artículo Segundo:

1. Artículo segundo, apartados 1 y 3, de la Ley 3/2024

Se considera conveniente acoger el régimen especial de cambio de uso, pero limitar su aplicación a aquellos ámbitos del municipio que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos, presenten condiciones adecuadas para la implantación del uso residencial.

BOCM-20261019-78

Como resultado de este análisis, los ámbitos y/o parcelas identificadas son las siguientes:

ZO 45 Puente Cultural

(Parcelas Municipales)

AV PUENTE CULTURAL, 0002	Ref. Catastral 8815826VK4981N
AV PUENTE CULTURAL, 0004	Ref. Catastral 8815825VK4981N

ZO 65- Sector EE

CL FUERTEVENTURA, 0004	Ref. Catastral 7597712VK4879N
CL TEIDE, 0005	Ref. Catastral 7597711VK4879N
CL TEIDE, 0004	Ref. Catastral 7597709VK4879N
CL TEIDE, 0003	Ref. Catastral 7597708VK4879N
AV ISLA GRACIOSA, 0003	Ref. Catastral 7597706VK4879N
AV ISLA GRACIOSA, 0001	Ref. Catastral 7597707VK4879N

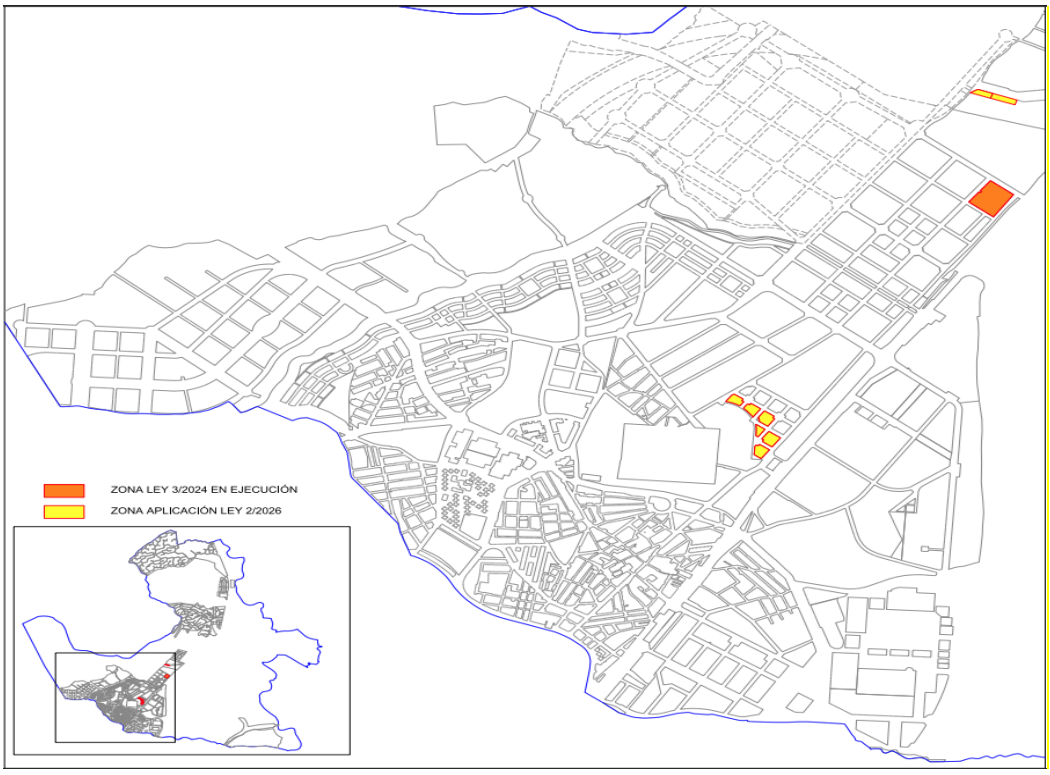
PARCELAS EN EJECUCIÓN EN APLICACIÓN DE LA LEY 3/2024, RECOGIDAS EN LA 2/2026

ZO 60-T

CALLE ALONSO ZAMORA VICENTE 16	Ref. catastral 8609101VK4980N

Se adjunta fichas urbanísticas de las parcelas listadas, así como plano descriptivo de ubicación de los ámbitos de aplicación.

Plano de ámbito de aplicación



BOCM-20261019-78

2. Nuevo artículo tercero de la Ley 3/2024

Respecto del régimen de incremento de edificabilidad y densidad, se considera conveniente establecer una condición restrictiva adicional, limitando su aplicación en el término municipal a las parcelas de titularidad pública.

Esta limitación se justifica por el carácter excepcional de la medida y por la intensidad de sus efectos urbanísticos, al permitir:

- incrementar hasta un 20 % la edificabilidad;
- incrementar hasta un 30 % la densidad;
- y, en determinadas condiciones, aumentar la altura de la edificación hasta dos plantas.

La limitación a parcelas de titularidad pública permite orientar el incremento excepcional de edificabilidad y densidad hacia actuaciones de vivienda protegida en las que exista una mayor capacidad de intervención y control por parte de la Administración pública respecto del destino del suelo y de las viviendas, y

Asimismo, permite vincular el incremento excepcional de intensidad edificatoria a una finalidad de interés público directamente relacionada con la generación de vivienda protegida.

También se pretende con esta restricción, limitar la generación de una imagen urbana distorsionada, además de controlar y velar por una homogenización de la estructura y configuración edificatoria.

Por tanto, se considera adecuado que el acuerdo municipal establezca expresamente que el nuevo artículo tercero únicamente será aplicable a parcelas de titularidad pública, sin perjuicio del cumplimiento de todas las restantes condiciones previstas en la legislación.

3. Nuevo artículo cuarto de la Ley 3/2024

En relación con el nuevo régimen de alojamiento temporal en parcelas con calificación de uso industrial, se considera conveniente acoger la medida sin establecer restricciones territoriales municipales adicionales.

La propia regulación legal incorpora una serie de condiciones objetivas que limitan significativamente su ámbito de aplicación:

- parcela vacante
- calificación de uso industrial perteneciendo a un ámbito superior de uso global residencial
- suelo urbano consolidado
- integración en la trama urbana
- implantación en la totalidad de la parcela
- limitación de los usos compatibles al 20 %;
- prohibición de utilización como domicilio habitual y permanente
- prohibición de división horizontal
- cumplimiento de los estándares del artículo 36 de la Ley 9/2001.

Por ello, se considera que las propias condiciones establecidas por el legislador constituyen un marco suficiente para garantizar una adecuada implantación de esta modalidad de alojamiento temporal.

En consecuencia, no se considera necesario introducir una delimitación territorial municipal adicional, sin perjuicio de que cada actuación deba acreditar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por la Ley y por el resto de normativa aplicable.

San Sebastián de los Reyes, a 8 de octubre de 2026.—El concejal-delegado de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio, Diego Domingo García Muñoz.

(03/16.398/26)

BOCM-20261019-78