

Hoy comienza la fase de consulta pública de la futura Ley de Ordenación del Territorio que el Ejecutivo autonómico aprobará a principios de 2027

## Díaz Ayuso anuncia un Plan de Choque 2026/2027 con una nueva Ley del Suelo para ampliar vivienda protegida asequible con menos trámites

- En parcelas para este tipo de hogares se podrá incrementar un 10% la edificabilidad y un 20% la densidad sin necesidad de cambiar el planeamiento urbanístico
- Se reducirán a más de la mitad los plazos, dotando de más autonomía a los municipios e incorporando un régimen especial para las pequeñas poblaciones
- El Plan Vive Solución Joven sumará 1.000 casas más para menores de 35 años, alcanzando 5.500, en nuevos municipios
- El Plan Vive llegará a los 14.000 pisos de alquiler asequible y la AVS construirá hasta 2.100 hogares para personas en situación de vulnerabilidad
- El Gobierno regional ampliará hasta los 50 años la edad para poder beneficiarse del programa Mi Primera Vivienda

**11 de septiembre de 2025.**- La presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz Ayuso, ha anunciado hoy, en la primera jornada del Debate del Estado de la Región, el nuevo Plan de Choque para la Vivienda 2026/2027 con una quincena de medidas, que incluye la aprobación de una nueva Ley del Ordenación del Territorio, Urbanismo y Suelo, que ampliará el número de hogares a precio asequible con un tiempo más reducido de tramitación.

El Ejecutivo regional desarrollará un Plan Territorial de vivienda para identificar el suelo adecuado donde ubicar nuevos desarrollos urbanísticos, teniendo en cuenta el dato de que en Madrid se crean 30.000 nuevos hogares al año y si no se toman decisiones en este sentido, el suelo disponible se agotará en una década.

Con la nueva Ley del Suelo, cuya tramitación ha comenzado hoy con el periodo de consulta pública para recabar las opiniones y sugerencias de los interesados, se agilizarán los trámites para facilitar la disponibilidad de terrenos para destinarlos a vivienda. Así, unificará la regulación en materia urbanística y de ordenación del territorio, y actualizará y sustituirá a las dos actualmente vigentes en un único cuerpo legal más flexible y sencillo, que aborde conjuntamente estas competencias.

El Gobierno regional prevé que la norma esté aprobada a principios de 2027, con el objetivo de dar la seguridad jurídica necesaria ante la incertidumbre por la falta de aprobación de una reforma en el ámbito estatal. Además, permitirá afrontar los desafíos de crecimiento económico y demográfico en los próximos años, avanzando hacia un modelo de región equilibrada con el medio ambiente.

### **REDUCIR A MÁS DE LA MITAD LOS PLAZOS ACTUALES**

Actualmente, solo 21 de los 179 ayuntamientos tienen actualizado sus actuaciones urbanísticas debido a la complejidad de elaborar y aprobar un Plan General de Ordenación Urbana bajo la normativa vigente, que suele tardar entre 10 y 12 años. En este sentido, la nueva norma propone un modelo basado en Planes Estratégicos Municipales que reemplazarán a los actuales. Estos podrán aprobarse en un plazo de 4 a 6 años, reduciéndolo así a más de la mitad de tiempo. Además, el de desarrollo pasará de 7 a 4 años, o incluso a solo un año cuando la regulación se pueda hacer mediante Ordenanza Municipal.

Asimismo, incorporará un régimen especial para las pequeñas poblaciones, que engloba tanto a la normativa de aplicación, las dotaciones y los procedimientos, como un refuerzo en la asistencia, ayuda y cooperación. También uno específico para las actuaciones de regeneración urbana, permitiendo la remodelación de barrios y la mejora de los espacios públicos y privados.

### **MÁS VIVIENDA PROTEGIDA**

En el caso de las parcelas destinadas a vivienda protegida, se permitirá el incremento de un 10% de los metros cuadrados edificables y en un 20% en su densidad sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico. Esta medida añadirá 15.000 nuevas casas asequibles en los próximos cuatro años, que se sumarán a las 140.000 ya previstas en los nuevos desarrollos.

Asimismo, la Comunidad de Madrid posibilitará el uso alternativo de vivienda protegida en parcelas destinadas a otros usos, como de hospedaje y/o dotacional privado y continuará movilizándolo suelo público disponible con nuevas licitaciones para cooperativas, en régimen de concesión por un plazo de 75 años.

Por otro lado, la Agencia de Vivienda Social (AVS) contará con nuevos hogares para familias en situación de vulnerabilidad. En concreto, elevará hasta 2.100 el número de pisos promovidos en la presente legislatura con la incorporación de 500 más en la ciudad de Madrid, entre los que se encuentran los 130 que edificará en el desarrollo urbanístico de Los Berrocales y que se licitarán en el último trimestre del año. Actualmente, la AVS ya ha puesto en marcha la construcción de 840 inmuebles en Majadahonda, Móstoles, Rivas Vaciamadrid, Villa del Prado y la capital.

### **VIVIENDA PARA JÓVENES**

Para fomentar la emancipación de menores de 35 años, se sumarán al Plan Vive Solución Joven 1.000 inmuebles más, hasta alcanzar los 5.500, gracias a la incorporación de municipios como Alcalá de Henares, Villanueva de la Cañada o el refuerzo de los proyectados en la capital, con nuevas promociones en la zona de Aravaca.

De esta forma, el Plan Vive aumentará su oferta total de alquiler a precios asequibles con 14.000 pisos en más de una veintena de localidades, de los que ya se han entregado cerca de 5.000.

Otra de las novedades es la ampliación de los 40 hasta los 50 años del programa *Mi Primera Vivienda* para la adquisición de una casa de obra nueva. Hasta la fecha, solo podrían optar a este aval bancario de hasta el 100% los ciudadanos que adquiriesen una de segunda mano. Con esta incorporación, la Comunidad de Madrid continúa ayudando a los madrileños en el proceso de compra de su primer hogar y se aumenta el número de potenciales beneficiarios, después de reforzar este programa en julio de 2024, cuando se modificaron los requisitos iniciales con el propósito de adaptarlo a la realidad social y económica y se determinó que las familias numerosas, monoparentales, y cualquier persona por nacimiento o adopción, podría acogerse a esta iniciativa sin restricciones de edad.

### **PROTECCIÓN PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS DEL PLAN ALQUILA**

Otro de los aspectos que aborda este proyecto es la protección de propietarios e inquilinos para lo que el Ejecutivo autonómico incrementará los incentivos del Plan Alquiler con el fin de incentivar a los dueños que decidan sacar sus viviendas al mercado. Además, se estrenará el Plan Comparte intergeneracional para que personas mayores compartan vivienda con jóvenes y de esta forma facilitar el alojamiento a los que más dificultades encuentran actualmente en el mercado. Además, se otorgarán sellos de calidad a todas las casas que se acojan a esta medida, lo que acreditará el cumplimiento de los máximos estándares de seguridad.

## PLAN DE CHOQUE HASTA 2025

El Gobierno de la Comunidad de Madrid arrancó el año pasado con un primer Plan de Choque 2024/2025, que cuenta con 10 medidas para facilitar el acceso a la compra y alquiler, que ya está cumplido al 90% y que está sirviendo de modelo para otras administraciones. Así, la Comunidad de Madrid lidera la construcción de vivienda protegida en España, con el 53% de las calificaciones provisionales otorgadas en 2024. El Plan Vive supone el 36% del total de este tipo de hogares.

Asimismo, el Ejecutivo madrileño han entregado casi 5.000 viviendas, de las más de 13.000 previstas hasta el momento, y de ellas, 4.500, para menores de 35 años. También se ha ampliado el programa Mi Primera Vivienda hasta cubrir el 100% de la hipoteca mediante el aval de la Comunidad de Madrid, del que ya se han beneficiado más de 5.000 jóvenes.