MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA EN CLM

Ley 7/2026, de 23 de octubre, de medidas urgentes para la movilización de suelo, el impulso de la vivienda y la simplificación urbanística. Publicada en el DOCM de 29 de octubre de 2026.

El Título I de esta ley introduce medidas destinadas a incrementar la oferta de vivienda protegida, ampliar el parque público de vivienda social, mejorar su gestión y facilitar el acceso a la vivienda de jóvenes y colectivos vulnerables.

1. Creación y ampliación de parques públicos de vivienda social

La Junta de Comunidades y los ayuntamientos podrán constituir parques públicos de vivienda social destinados a personas con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.

Se contemplan especialmente:

- Jóvenes.
- Personas y familias con dificultades económicas.
- Colectivos vulnerables o en riesgo de exclusión social.

Las viviendas podrán ofrecerse mediante alquiler, cesión temporal de uso y otras modalidades previstas legalmente.

También se incluyen viviendas dotacionales públicas y viviendas destinadas a programas de inserción social.

2. Creación del patrimonio público residencial de Castilla-La Mancha

Se configura un patrimonio público residencial específico de la Junta de Comunidades, integrado por viviendas protegidas, suelo residencial y otros inmuebles destinados a políticas públicas de vivienda.

MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA EN CLM

Sus recursos deberán destinarse a:

- Adquirir suelo para construir viviendas protegidas.
- Promover y construir nuevas viviendas protegidas.
- Mantener y rehabilitar las viviendas públicas existentes.
- Regenerar barrios y zonas urbanas degradadas.
- Fomentar la rehabilitación de viviendas en municipios rurales, especialmente los afectados por la despoblación.

Una novedad importante es que el 80 % del importe de las fianzas depositadas por contratos de arrendamiento de fincas urbanas se incorpora como recurso económico de este patrimonio.

Además, los ingresos obtenidos por la venta de sus bienes deberán reinvertirse íntegramente en el patrimonio público del suelo.

3. Mayor control y gestión de las viviendas públicas

Se refuerzan los mecanismos de administración, conservación y control de las viviendas pertenecientes al parque público.

Entre las medidas destacan:

- Elaboración de un plan de gestión y mantenimiento.
- Control de la ocupación efectiva de las viviendas.
- Vigilancia de ocupaciones ilegales.
- Control del pago de alquileres y gastos.
- Creación de un inventario y registro de explotación del patrimonio residencial.

También se regulan los procedimientos administrativos para recuperar viviendas ocupadas sin título legal o cuando se incumplan las condiciones del contrato, con las garantías legalmente previstas.

MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA EN CLM

4. Nuevas reglas para adjudicar viviendas sociales

La adjudicación de viviendas públicas se realizará mediante procedimientos reglamentarios, teniendo en cuenta la demanda registrada.

Se establece que:

- El alquiler será la modalidad preferente de cesión.
- Podrán utilizarse otras fórmulas de cesión temporal de uso.
- Excepcionalmente, podrán concederse cesiones gratuitas por razones sociales.
- Se podrán establecer reservas para colectivos en riesgo de exclusión social.
- En situaciones excepcionales debidamente justificadas, la Junta podrá conceder moratorias en el pago del alquiler mediante planes individualizados.

5. Refuerzo del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

Se actualiza la regulación del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla-La Mancha.

Su finalidad es:

- Conocer las necesidades reales de vivienda protegida.
- Mejorar la planificación de nuevas promociones.
- Facilitar la adjudicación de viviendas.
- Garantizar la transparencia, igualdad y publicidad de los procedimientos.
- Proporcionar información útil para orientar las promociones privadas de vivienda protegida.

Los requisitos y procedimientos de inscripción se concretarán reglamentariamente.

MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA EN CLM

6. Protección permanente para determinadas viviendas financiadas con fondos públicos

Se establece un régimen de protección permanente para determinadas viviendas protegidas financiadas con fondos europeos o con el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

En concreto:

- Las viviendas protegidas financiadas con fondos FEDER tendrán protección permanente.
- Las financiadas con el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 también estarán sometidas a protección permanente.
- En ambos casos, cuando se destinen al alquiler, deberán mantenerse en este régimen durante un mínimo de 50 años desde su calificación definitiva.

El objetivo es garantizar que estas viviendas permanezcan destinadas a los fines de protección pública a largo plazo.

7. Limitación de los precios de alquiler de determinadas viviendas protegidas

Para las viviendas protegidas financiadas con el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y promovidas sobre suelo público, se establecen los siguientes precios máximos:

Tipo de promoción	Alquiler máximo mensual
Promoción directa de administraciones o entidades públicas	8 €/m² útil
Promoción mediante colaboración público-privada	9 €/m² útil

Por ejemplo, para una vivienda de 80 m² útiles:

- Promoción pública: máximo de 640 €/mes.
- Colaboración público-privada: máximo de 720 €/mes.

MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA EN CLM

Estos límites corresponden específicamente a las viviendas comprendidas en dicho régimen, no a todas las viviendas protegidas de Castilla-La Mancha.