

MEMORIA EXTENDIDA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN

FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior Dirección General de Urbanismo	Fecha	Revisada en febrero de 2026
Título de la norma	Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región		
Tipo de memoria	☒ Extendida ☐ Ejecutiva		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	Se regula el régimen jurídico del suelo, la ordenación del territorio y la actividad urbanística de la Comunidad de la Madrid; y, en concreto, el planeamiento urbanístico; el régimen de apoyo y fortalecimiento de las capacidades municipales en materia urbanística; la ejecución del planeamiento; la intervención en el uso del suelo; la edificación y el mercado inmobiliario y la disciplina urbanística.		

Objetivos que se persiguen	a) Ofrecer un nuevo marco normativo que facilite la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico a las necesidades de la región. b) Simplificar tanto las categorías de suelo como los instrumentos urbanísticos, tanto en número como en contenido. c) Agilizar la tramitación del planeamiento urbanístico y simplificar los trámites y la elaboración de los diferentes instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio. d) Garantizar la participación de los vecinos en el diseño de las ciudades y en los proyectos. e) Impulsar la flexibilidad de usos acabando con la rigidez que impide los cambios de actividad económica. f) Estimular el sector urbanístico para lograr cumplir con las demandas. g) Adaptar la normativa urbanística a las particularidades y recursos de los municipios, con especial consideración a los pequeños municipios. h) Promover la colaboración entre la Comunidad de Madrid y los municipios en materia urbanística y de ordenación del territorio. i) Ampliar la colaboración público-privada en los procedimientos de gestión y ejecución. k) Adecuar el régimen disciplinario y sancionador urbanístico, favoreciendo y bonificando la restauración de la legalidad.
-----------------------------------	--

Principales alternativas consideradas	Se han considerado diferentes alternativas, que pueden clasificarse en dos tipos. A) Alternativas no regulatorias: - Mantener la tramitación tal y como está, sin introducir nuevas herramientas que faciliten y agilicen la tramitación de los distintos instrumentos y mantener sin cambios la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y de urbanismo. B) Alternativas regulatorias: - Modificar parcialmente la normativa vigente, la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. - Modificar parcialmente la normativa vigente, Ley de 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. Promulgar normas de carácter reglamentario, con el objetivo de mejorar la simplificación y agilización de la tramitación administrativa, que, por su forma, tienen un impacto limitado en la solución de los problemas que se pretende con esta ley. - Proceder a la revisión completa de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid y de la Ley de 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, fórmula por la que se ha optado para así también integrar en un solo texto normativo dos actividades que están interrelacionadas e impactan en la ordenación del territorio, adaptando esta normativa a las necesidades y cambios socioeconómicos que demanda la sociedad actual.
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Ley
Estructura de la norma	El proyecto normativo consta de una parte expositiva y otra dispositiva compuesta por 318 artículos, integrados en 10 títulos, así como 7 disposiciones adicionales, 10 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 3 disposiciones finales.

**Informes a los que se
somete el proyecto**

**Informes que se van a recabar de forma simultánea y de forma
previa al trámite de audiencia e información pública:**

- a) Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.
- b) Informe de impacto presupuestario de la Dirección General de Presupuestos, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
- c) Informe de la Dirección General de Recursos Humanos, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
- d) Informe del impacto económico, de la Dirección General de Economía e Industria, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
- e) Informe de impacto por razón de género, de la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.
- f) Informe sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia, de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.
- g) Informe de la Dirección General de Reequilibrio Territorial, de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.
- h) Informe de la Dirección General de Carreteras, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.
- i) Informe de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia, de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.
- j) Informe sobre el impacto en los municipios de la Federación de Municipios de Madrid.
- k) Informe sobre el impacto en los consumidores del Consejo de Consumo.
- l) Informe al Canal Isabel II.
- m) Informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías.

**Informes que se recabarán con posterioridad al trámite de
audiencia e información pública:**

- a) Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

	b) Informe de la Abogacía General.
Trámites de participación: Consulta pública, audiencia e información pública	Se considera que la propuesta normativa tiene un impacto significativo directo en la actividad económica pero no impone obligaciones relevantes para el destinatario, por lo que se ha procedido al trámite de consulta pública previa prevista en el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, a través del Portal de Transparencia, para recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma. Este periodo de consulta pública previa ha comprendido inicialmente desde el 11 de septiembre hasta el 1 de octubre de 2025. Por resolución de 16 de septiembre de 2025 se amplió en 7 días hábiles más, estando por tanto abierto este trámite desde el 11 de septiembre hasta el 10 de octubre de 2025. Los trámites de audiencia e información pública se realizarán en el Portal de Transparencia, durante un plazo mínimo de quince días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril y en los artículos 4.2.d) y 9 del del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.
ANÁLISIS DE IMPACTOS	

**Adecuación al orden
de competencias**

La Constitución Española atribuye, a las comunidades autónomas, en su artículo 148.1.3º la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En desarrollo de esta habilitación constitucional, el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid en su artículo 26.1.4. otorga así esta competencia exclusiva la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; todo ello en el marco de la competencia establecida en el artículo 26.1.17 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid de fomento del desarrollo económico de la Comunidad de Madrid, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.

Esta disposición, por tanto, se dicta conforme lo establecido en los artículos 18 y 21. d), la Ley 1/1983, de 13 de diciembre de Gobierno que dispone que corresponde al Consejo de Gobierno aprobar el proyecto de ley para su remisión a la Asamblea.

Igualmente, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.1.a) del Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, le corresponde a la Dirección General de Urbanismo, en el ámbito de las materias de su competencia, la programación, coordinación y ejecución de las líneas de actuación y la elaboración de los proyectos y anteproyectos normativos relativos al ámbito competencial de la dirección general.

Debe señalarse que el Estado tiene atribuidos títulos competenciales que inciden en la regulación de la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda. En concreto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Constitución Española, tiene la competencia exclusiva en materia de protección del medio ambiente, sin perjuicio de las normas adicionales de protección que pueden establecer las comunidades autónomas; obras públicas, el procedimiento administrativo común sin perjuicio de las especialidades de las comunidades autónomas; legislación sobre expropiación forzosa y en las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; entre otras. Por todo ello, esta norma se dicta conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, algunos de cuyos preceptos tienen carácter de legislación básica en esta materia.

Impacto económico y presupuestario	Efectos sobre la economía en general	☐ Negativo ☐ Nulo ☒ Positivo Tiene efectos positivos indirectos en la economía en general al agilizar los procesos de transformación urbanística del suelo, permitiendo reducir los costes asociados a la dilación en el tiempo durante la fase de tramitación y elaboración de instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos.
	En relación con la competencia	☒ La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia. ☐ La norma tiene efectos positivos sobre la competencia. ☐ La norma tiene efectos negativos sobre la competencia. El Anteproyecto de Ley no afecta a la unidad de mercado ni a la competitividad, ya que no se establecen nuevas obligaciones para los operadores urbanísticos ni se regulan barreras de entrada diferentes a las ya previstas en la legislación vigente.
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	☒ Supone una reducción de cargas administrativas. ☐ No afecta a las cargas administrativas. ☐ No afecta a las cargas administrativas. El anteproyecto de ley supone una reducción en las cargas administrativas, al simplificar los trámites de los procedimientos administrativos.

	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma ☐ Afecta a los presupuestos de la Comunidad de Madrid ☒ No afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.	☐ Implica un gasto. Cuantificación estimada: de € ☐ Implica un ingreso. Cuantificación estimada: de €
Impacto por razón de género	☐ Negativo ☒ Nulo ☐ Positivo	
Impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia	☐ Negativo ☒ Nulo ☐ Positivo	
Otros impactos o consideraciones	Impacto en las entidades locales de la Comunidad de Madrid La norma tiene un impacto sobre las entidades locales de la Comunidad de Madrid, al establecer un régimen de diversas medidas de apoyo, asistencia técnica y cooperación en materia urbanística.	☐ Negativo ☐ Nulo ☒ Positivo

	Impacto en materia climática y medioambiental	☐ Negativo ☒ Nulo ☐ Positivo
	Impacto en salud pública	☐ Negativo ☒ Nulo ☐ Positivo
	Impacto en accesibilidad universal	☐ Negativo ☒ Nulo ☐ Positivo

ÍNDICE

- I. INTRODUCCIÓN
- II. LA JUSTIFICACIÓN DEL ACIERTO, CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROPUESTA
 - 1. Justificación
 - 2. Objetivo
 - 3. Alternativas
- III. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN
- IV. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO
- V. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN EN EL PLAN NORMATIVO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- VI. ADECUACIÓN AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS
- VII. DEROGACIÓN NORMATIVA
- VIII. DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS
- IX. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO
- X. OTROS IMPACTOS
 - 1. Impacto por razón de género
 - 2. Impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia

- XI. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y DE LAS CONSULTAS PRACTICADAS
- XII. EVALUACIÓN EX POST

I. INTRODUCCIÓN

La Memoria del Análisis de Impacto Normativo, en adelante MAIN, que acompaña al Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región tiene el formato de memoria extendida, de acuerdo con las previsiones del artículo 7 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno (en adelante, Decreto 52/2021, de 24 de marzo), por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid, al considerarse que la norma tiene un impacto relevante de carácter económico, aunque sea de carácter indirecto, al simplificar la tramitación y el número de los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos. La MAIN cuenta así con el contenido especificado en el precitado artículo 7 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.1 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, resulta procedente la elaboración de la presente MAIN extendida, al encontrarse dentro de los supuestos previstos en dicho decreto, que establecen esta obligatoriedad. En particular, aplica esta exigencia a los anteproyectos de ley, proyectos de decreto legislativo y reglamentos ejecutivos que presentan un impacto significativo de índole económica o presupuestaria.

De conformidad con el artículo 7.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se actualizará el contenido de la MAIN con las novedades significativas que se produzcan a lo largo de la tramitación, en especial, la descripción de la tramitación y las consultas.

II. LA JUSTIFICACIÓN DEL ACIERTO, CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROPUESTA

1. Justificación

La necesidad del anteproyecto viene justificada en dotar a la Comunidad Autónoma de un nuevo texto normativo que permita que nuestros municipios adapten sus planeamientos a la realidad que está viviendo la sociedad en este momento. La actual Ley, solo ha conseguido que 21 municipios de los 179 hayan adaptado sus planeamientos a la vigente ley que cuenta con más de 23 años de vida, y esto impide que contemos con unos instrumentos urbanísticos que cuenten con la suficiente reserva de suelo para vivienda, elementos de protección medioambiental y cultural o dotaciones para servicios e infraestructuras públicas o privadas.

Además de todo ello, la actual situación socioeconómica de la Comunidad de Madrid demanda una normativa más integrada, más uniforme y más adaptada a las circunstancias y momento actual; a las particularidades del territorio, especialmente a nivel demográfico (con una previsión de crecimiento poblacional a lo largo de los próximos años, similar a lo que ha acontecido en las últimas dos décadas), así como una normativa más flexible, que permita su adecuación a las necesidades de los municipios y de los ciudadanos, con procedimientos más ágiles y simplificados, e instrumentos más adecuados a las singularidades de la región.

Más concretamente, en relación con la previsión de crecimiento estimado, teniendo en cuenta el crecimiento de población de la Comunidad de Madrid en las dos últimas décadas, el informe de la Dirección General de Economía de la Consejería de

Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, de fecha 15 de junio de 2023 señala que en el periodo de 2002 a 2022, la Comunidad de Madrid aumentó su población en 1.223.184 de efectivos, suponiendo un crecimiento en términos porcentuales del 22,1%. En el plano municipal destaca la existencia de 10 municipios regionales que crecieron por encima del 200%, situándose por encima de todos Arroyomolinos, con un incremento del 541,7% (pasó de tener 5.428 habitantes en 2002 a 34.833 en 2022), seguido de Paracuellos del Jarama que se amplió un 296,4% (pasó de 6.673 a 26.450 hab.).¹

La norma que se plantea pretende igualmente garantizar la agilización de la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (que actualmente sufre de dilaciones por no contar con una normativa adaptada a las necesidades presentes, previendo así nuevos instrumentos y reformulando los ya existentes para que sean más flexibles), simplificar su elaboración y mejorar la participación y coordinación entre administraciones; para no solo gestionar y ejecutar de forma más integrada y sostenible el urbanismo en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Se evita que los procedimientos se dilaten no solo en su tramitación, sino una vez estos han entrado en vigor. La realidad social, en numerosas ocasiones, exige, dar respuesta a necesidades que no estaban previstas en los instrumentos urbanísticos, y que obligaban a modificarlos para modificar las ordenanzas que regulan las condiciones de edificación y uso del suelo. Con el régimen previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, las ordenanzas incluidas en los instrumentos de planeamiento únicamente podían ser modificadas modificando el instrumento de planeamiento que las contenía. Ahora, el anteproyecto de ley posibilita la modificación de estas ordenanzas sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento urbanístico, a través del procedimiento de aprobación de ordenanzas previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que es más ágil que el procedimiento de tramitación y aprobación de instrumentos urbanísticos, lo que redundará así en una mayor eficacia y una menor dilación en la tramitación de dichas modificaciones.

Igualmente, otra consecuencia de eliminar dilaciones se cristaliza en la posibilidad de que el procedimiento de evaluación ambiental se desarrolle al mismo tiempo que el de tramitación de planeamiento urbanístico, lo que supone un solapamiento de plazos que antes se desarrollaban en momentos distintos.

En relación con la participación y coordinación entre administraciones públicas, el anteproyecto de ley regula en su título V un régimen de fortalecimiento y acompañamiento para los municipios, que se plasma, entre otras medidas, en la posibilidad de que, bajo el principio de voluntariedad, los municipios recogidos en el título V puedan participar de las herramientas que la Comunidad de Madrid pone a su disposición.

De igual modo, esta norma unifica en un único texto legal diversa normativa que actualmente se encuentra dispersa en sendas leyes (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; en adelante Ley 9/2001, de 17 julio; que ha sufrido diversas modificaciones para tratar de adaptarla a la realidad actual, y la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo; en adelante, Ley 9/1995, de 28 de marzo) cuando su conexión por su contenido hace imprescindible que

¹ DOI: <https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/economia/evolucion.pdf>

se trate de una norma única, coherente y uniforme, que facilite la aplicación congruente de medidas en materia de política de ordenación territorial y urbanística.

La Ley 9/1995, de 28 de marzo, se encuentra actualmente en gran medida derogada o modificada por la Ley 9/2001, de 17 de julio. En concreto, numerosos artículos han sufrido modificaciones (o derogaciones), por citar algunos de ellos: de los artículos 1 a 5, del 43 al 45 o del 51 a 118, entre otros. Todo ello como consecuencia de la regulación establecida en la Ley 9/2001, de 17 de julio. Ambas leyes, dado que se aplican sobre una misma materia, como es la ordenación del territorio y el urbanismo, competencia exclusiva de la Comunidad de Madrid y dado que se despliegan sus efectos sobre el mismo territorio, que es un territorio único, requieren de una absoluta conexión e interacción entre ellas. Tener la regulación dispersa en dos normas, que se ha demostrado que no son capaces de adaptarse mutuamente a las regulaciones de una y otra, no es operativo, en la medida, además, de que los instrumentos de ordenación del territorio previstos en una y los instrumentos urbanísticos previstos en la otra se relacionan necesariamente entre ellos. Por ello, la integración de ambas normas en una sola norma es, además la opción más eficiente.

En tanto en cuanto el territorio de la Comunidad de Madrid es único, así como el suelo, la ordenación del territorio y el urbanismo, como competencia ejercida de forma exclusiva por la comunidad autónoma, requieren de una norma única, para evitar una duplicidad de regulación en los diferentes instrumentos urbanísticos, dado que todos ellos se relacionan entre sí en la ordenación del suelo y que todos ellos se integren de manera adecuada cuando se tramita el planeamiento urbanístico.

La nueva propuesta legal tiene por objeto promover un orden urbanístico más flexible que permita una adaptación más rápida del territorio a las actuales demandas ambientales y sociales. Esto no significa abandonar la idea de planificación de la ciudad, o del territorio regional, sino reforzarla mediante una revisión de los actuales instrumentos, con una visión dinámica o estratégica que permita su adaptación en un tiempo razonable a las necesidades sociales.

Por último, tanto la colaboración público-privada que se ha manifestado como la fórmula más eficaz y ágil en la gestión y ejecución, como la participación ciudadana que es imprescindible en la planificación urbanística, requieren de una regulación moderna y ágil que garanticen su intervención en los distintos hitos del procedimiento.

2. Objetivos

Con la nueva regulación se pretende la persecución de los siguientes objetivos:

- a) Ofrecer un nuevo marco normativo que facilite la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico a las necesidades de la región.
- b) Simplificar tanto las categorías de suelo como los instrumentos urbanísticos, tanto en número como en contenido.
- c) Agilizar la tramitación del planeamiento urbanístico y simplificar los trámites y la elaboración de los diferentes instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio.
- d) Garantizar la participación de los vecinos en el diseño de las ciudades y en los proyectos.
- e) Impulsar la flexibilidad de usos acabando con la rigidez que impide los cambios de actividad económica.

- f) Estimular el sector urbanístico para lograr cumplir con las demandas.
- g) Adaptar la normativa urbanística a las particularidades y recursos de los municipios, con especial consideración a los pequeños municipios.
- h) Promover la colaboración entre la Comunidad de Madrid y los municipios en materia urbanística y de ordenación del territorio.
- i) Ampliar la colaboración público-privada en los procedimientos de gestión y ejecución.
- j) Adecuar el régimen disciplinario y sancionador urbanístico, favoreciendo y bonificando la restauración de la legalidad.

3. Alternativas

Se pueden distinguir, dos grupos de alternativas, fundamentalmente, distinguiendo entre alternativas regulatorias y alternativas no regulatorias para lograr solucionar la necesidad expuesta.

Como alternativas no regulatorias:

1. Mantener el régimen legal actual sin ningún tipo de modificación regulatoria.
2. Mejorar la colaboración y coordinación interadministrativa en materia de planeamiento urbanístico, con especial atención a los municipios de menor población, opción que, en la materia de que se trata, resulta harto complicado llevar a cabo sin un instrumento regulatorio que lo respalde.
3. Apostar por una mayor digitalización de la información urbanística y territorial, que también se va a llevar a cabo.
4. Una mejor gestión y asignación más racional de los recursos técnicos y humanos para agilizar la tramitación del planeamiento urbanístico y territorial. Para una óptima gestión resulta imprescindible una nueva norma que simplifique los trámites e instrumentos normativos y de planeamiento urbanístico y territorial.

Dentro de las alternativas regulatorias se han valorado las siguientes opciones:

1. Seguir modificando parcialmente, como se ha venido haciendo a lo largo de los últimos tanto la Ley 9/1995, de 28 de marzo, como la Ley 9/2001, de 17 de julio, con el objetivo de ir adaptando la regulación a las demandas presentes. No obstante, estas modificaciones no son suficientes, pues se requieren cambios sustanciales del marco y régimen actual, que sólo son posibles a través de una reforma integral de la normativa, unificando, además, la regulación en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
2. Otra alternativa regulatoria sería la promulgación de normas de carácter reglamentario, que igualmente, por sus limitaciones formales resultan ineficaces para solucionar los problemas advertidos anteriormente.
3. Proceder a la revisión completa del marco normativo en materia de ordenación del territorio y urbanismo mediante la aprobación una nueva ley, que integre en un único cuerpo normativo la normativa actualmente vigente, es decir, la Ley 9/1995, de 28 de marzo, y la Ley 9/2001, de 17 de julio, dada la inherente interconexión entre ambas materias.

Por tanto, se entiende como mejor alternativa para la consecución de los objetivos previstos la regulación a través de una nueva ley en materia de suelo y ordenación del

territorio, bajo el nombre de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado en la Región, que dote a la región de una ley integral adaptada a las necesidades reales y que facilite la coherencia y coordinación en la regulación de esta materia. Todo ello sin perjuicio del resto de medidas no regulatorias que se adoptarán de forma simultánea, así como de otras medidas regulatorias que la Comunidad de Madrid está promoviendo en este proceso de revisión integral de la normativa urbanística y territorial, destacando el Decreto 92/2025, de 10 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid.

III. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

La ley se ajusta a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, Ley 39/2015, de 1 de octubre), y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid.

Cumple con los principios de necesidad y eficacia puesto que con la norma se persigue un fin de interés general, como es la consecución de un desarrollo territorial más equilibrado, sostenible y armónico con el crecimiento económico y que responda más adecuadamente a las necesidades de la Comunidad de Madrid. Asimismo, las medidas que se regulan en la presente ley son el instrumento más adecuado para su consecución.

Es acorde con el principio de proporcionalidad pues el contenido de la ley es el estrictamente imprescindible para perseguir el fin pretendido, sin que ello conlleve restricciones de derechos u obligaciones gravosas para sus destinatarios. En este sentido, para dar cumplimiento al mencionado principio y a su vez fomentar la autonomía municipal la Ley ha facultado a los municipios siempre que ello ha sido posible a regular aspectos procedimentales y urbanísticos con incidencia en la realidad local.

Se garantiza el principio de seguridad jurídica pues la norma se ha dictado en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, tanto nacional como de la Unión Europea, con el fin de generar un marco normativo estable, predecible, integrado y de certidumbre, que facilite el conocimiento y comprensión y la toma de decisiones y la actuación de personas y empresas.

Se respeta, asimismo, el principio de transparencia, y conforme a lo previsto en los artículos 60.1 y 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, durante la elaboración y tramitación de la norma se han cumplido los trámites de participación pública y audiencia a los interesados, celebrando consulta pública previa y audiencia e información pública a través del Portal de Transparencia con toda la documentación derivada del proceso de elaboración accesible y actualizada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.2.a) y d), 5 y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo; así como se observando lo previsto en la normativa aplicable y especialmente en los artículos 3.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora

las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE). Además, una vez aprobada se publica en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Por último, la ley es respetuosa con el principio de eficiencia puesto que no impone nuevas cargas administrativas, innecesarias o accesorias para los ciudadanos, pues la ley ha reducido y simplificado procedimientos y trámites existentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, tratando de evitar duplicidades y simultaneando en la medida de lo posible los procedimientos ambientales y urbanísticos a los que deban someterse dichos instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos.

IV. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO

1.CONTENIDO

1.1. Estructura.

El anteproyecto de ley consta de una parte expositiva, otra dispositiva compuesta por trescientos dieciocho artículos, integrados en diez títulos, siete disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El Título Preliminar define el objeto y los principios generales que inspiran la presente Ley, estableciendo el marco normativo para la ordenación del territorio y la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid. Se concibe la ordenación territorial y urbanística como unas funciones públicas orientadas a la utilización racional del suelo y de los recursos naturales, promoviendo la cohesión social, la dinamización económica y la sostenibilidad ambiental. Asimismo, se fijan los principios rectores y objetivos que guiarán todas las actuaciones urbanísticas, garantizando la transparencia, la participación ciudadana y la coordinación interadministrativa, en consonancia con los mandatos constitucionales y la legislación básica estatal.

En este título se incorpora la regulación del derecho a la información urbanística, garantizando el acceso transparente y actualizado a los datos sobre ordenación del territorio y planeamiento. Se fijan reglas precisas para garantizar la información pública en los procedimientos, y se regula la publicidad de los instrumentos urbanísticos y de las ordenanzas, asegurando su difusión íntegra y actualizada. Asimismo, se establece un régimen jurídico completo para las situaciones de fuera de ordenación, con el objetivo de clarificar su alcance, efectos y condiciones.

El Título I se establece el régimen urbanístico del suelo, configurando los principios generales que rigen el ejercicio del derecho de propiedad conforme a la función social y a los límites derivados del planeamiento, en garantía del interés general. Se determina que la edificabilidad no forma parte del derecho de propiedad por sí misma, sino que se adquiere únicamente tras el cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas, evitando expectativas patrimoniales indebidas y reforzando la seguridad jurídica.

Asimismo, se regula la clasificación del suelo en tres categorías —urbanizado, rural protegido y rural no protegido—, precisando sus condiciones, efectos y el régimen del

vuelo, suelo y subsuelo, junto con los requisitos para la consideración de solar. Esta clasificación se orienta a preservar los valores ambientales, culturales y paisajísticos, garantizar la protección del dominio público y permitir la transformación ordenada del suelo rural no protegido conforme a los correspondientes planes estratégicos municipales y planes ejecutivos.

Finalmente, se incorpora una tipología clara de actuaciones urbanísticas — transformación urbanística, edificatorias y de regeneración urbana—, vinculadas a la clasificación del suelo y al estatuto jurídico de la propiedad, así como el régimen de facultades y deberes de los propietarios en cada tipo de suelo. Con ello se persigue equilibrar el desarrollo urbano con la protección del medio rural, fomentando la sostenibilidad, la cohesión territorial y la equidistribución de beneficios y cargas.

Como novedad destacada, la Ley configura las actuaciones de regeneración urbana como una categoría específica dentro de la actividad urbanística, orientada a superar situaciones de obsolescencia, vulnerabilidad y deterioro físico y ambiental en edificios, barrios o conjuntos urbanos homogéneos. Estas actuaciones ponen el foco en la rehabilitación del tejido urbano preexistente y en la mejora integral de las edificaciones, incorporando medidas para combatir la pobreza energética, eliminar infraviviendas y garantizar el realojo prioritario de los residentes. Con ello, se impulsa la revitalización de la ciudad consolidada, favoreciendo la sostenibilidad, la eficiencia energética y la cohesión social.

El Título II regula la ordenación del territorio en la Comunidad de Madrid mediante instrumentos que garantizan la coherencia y sostenibilidad del desarrollo regional. Se establecen como instrumentos principales la Estrategia Territorial, que define el modelo territorial y los objetivos estratégicos, y los Planes Territoriales, que desarrollan dicha Estrategia en ámbitos subregionales o sectoriales. Estos instrumentos contienen determinaciones con distinto grado de vinculación: normas de aplicación directa, directrices obligatorias en cuanto a objetivos y recomendaciones de carácter orientativo.

La Estrategia Territorial se configura como el instrumento director de la ordenación estructural del territorio regional. Define el modelo espacial integrado, identifica zonas de interés regional, establece criterios técnicos y estándares para la evaluación de actuaciones y fija un sistema de seguimiento y revisión periódica. Su contenido incluye memorias informativa y justificativa, líneas estratégicas, representación gráfica, indicadores y documentación ambiental, además de garantizar la participación pública y la cooperación interadministrativa. Su aprobación corresponde al Consejo de Gobierno mediante decreto, tras la tramitación que incluye fases de análisis y diagnóstico, información pública y evaluación ambiental estratégica.

Los Planes Territoriales desarrollan la Estrategia Territorial en ámbitos supramunicipales y pueden asumir funciones estratégicas en ausencia de ésta. Sus determinaciones son vinculantes para el planeamiento urbanístico y las Administraciones Públicas, e incluyen normas de aplicación directa, directrices y recomendaciones.

El Título II regula igualmente las Zonas de Interés Regional y los Proyectos de Alcance Regional. Las Zonas de Interés Regional se definen como áreas previstas en la

Estrategia Territorial o en los Planes Territoriales por su idoneidad para servir de soporte a operaciones urbanísticas que sean actuaciones de interés regional, orientadas a la ordenación y gestión estratégica del territorio, al despliegue ordenado del desarrollo económico y social, y a la corrección de desequilibrios intrarregionales en materia de vivienda, infraestructuras y equipamientos. El sistema de gestión urbanística que se utilice en estas Zonas será el más adecuado para la consecución de los objetivos y a la fórmula de concertación establecida.

Por su parte, los Proyectos de Alcance Regional son actuaciones territoriales que ordenan y diseñan para su inmediata ejecución, infraestructuras regionales, dotaciones, equipamientos, servicios públicos y actividades económicas de interés estratégico, pudiendo incluir también actuaciones en materia de vivienda que contemplen la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Ambos instrumentos concentran el ciclo completo de la actuación, desde la ordenación hasta la ejecución urbanística y la edificación, integrando en un único procedimiento todas las fases necesarias para su realización efectiva.

El Título III introduce los Planes Estratégicos Municipales como instrumentos de ordenación territorial y urbanística que definen la estructura, objetivos y elementos básicos de la organización del municipio. Estos planes se configuran como marco de referencia para los planes ejecutivos y demás instrumentos urbanísticos vigentes, constituyendo una herramienta de planificación estratégica que orienta el desarrollo urbano y territorial a largo plazo. Su incorporación supone una novedad en la legislación urbanística española, al integrar la dimensión estratégica en la ordenación municipal.

El contenido de los Planes Estratégicos Municipales abarca la identificación de áreas prioritarias y criterios de programación de actuaciones, directrices para la preservación del suelo y el diseño de desarrollos urbanísticos, la estructura de movilidad, infraestructuras verdes y de energía, equipamientos estructurantes, estrategia de vivienda y conjuntos urbanísticos sujetos a protección. Incluyen también indicadores para la medición, seguimiento y revisión de objetivos, así como un régimen de coexistencia con el planeamiento vigente y un programa para trasladar progresivamente su contenido a las ordenanzas municipales.

Se establece la diferenciación entre normas, directrices y recomendaciones, precisando su grado de vinculación y coordinación con los planes preexistentes y futuros, garantizando la coherencia normativa y funcional.

El Título IV regula el planeamiento urbanístico, estableciendo como novedad que los instrumentos de ordenación urbanística son autónomos entre sí y no existe relación jerárquica entre ellos, sin perjuicio de las determinaciones que, conforme a esta Ley, deban coordinarse para garantizar la coherencia del sistema de planeamiento. Este principio asegura que la relación entre los planes se basa en la competencia y la materia, evitando subordinaciones y preservando la autonomía funcional de cada instrumento.

Se simplifica de manera significativa el catálogo de planes, reduciéndolo a dos instrumentos: el Plan Estratégico Municipal y el Plan Ejecutivo. El Plan Estratégico

Municipal define el modelo general y las directrices estratégicas del municipio, mientras que el Plan Ejecutivo se configura como el único instrumento operativo, facultado para introducir cualquier modificación en la ordenación urbanística vigente y para llevar a cabo actuaciones de transformación urbanística en cualquier clase de suelo.

Este esquema innovador, basado en la articulación entre el Plan Estratégico Municipal, el Plan Ejecutivo y las Ordenanzas Urbanísticas Municipales, permitirá a los municipios una gestión adecuada y eficaz de su normativa urbanística. Las ordenanzas completarán las determinaciones que no deban formar parte de los planes, regulando aspectos esenciales como condiciones de urbanización, edificación, usos y estética, conforme a la legislación de régimen local.

Con esta simplificación y la integración de instrumentos complementarios como los estudios de detalle y los catálogos de bienes protegidos, que no tienen la consideración de plan, se dota al sistema de ordenación urbanística de mayor agilidad, transparencia y eficacia, adaptándolo a las necesidades actuales de los municipios y a los principios de sostenibilidad y racionalidad.

De forma novedosa, se incorpora el Título V, que regula un régimen específico de apoyo y fortalecimiento de las capacidades municipales en materia urbanística. Para ello, se establece una clasificación de los municipios en función de su población, previendo además la posibilidad de una clasificación excepcional basada en criterios territoriales, turísticos, culturales o urbanísticos, reconociendo así la diversidad del territorio y su dinámica urbanística. Con el fin de garantizar que esta previsión se traduzca en un respaldo efectivo a los ayuntamientos, se articulan mecanismos específicos de cooperación interadministrativa orientados a compatibilizar la autonomía municipal con la necesaria mejora de la capacidad técnica de aquellos municipios que presentan mayores limitaciones estructurales.

Para materializar esta cooperación, se regula una nueva herramienta de cooperación, adicional y complementaria a las consultas y subvenciones actualmente existentes, destinada al acompañamiento ejecutivo. Con ello y mediante encomienda de gestión, se faculta a la Comunidad Autónoma, previa solicitud del municipio, para asumir tareas de elaboración y tramitación del planeamiento, elaboración o digitalización de cartografía y, excepcionalmente, en municipios de reducida población, apoyo a la gestión urbanística.

Mediante esta triple vía —consulta, financiación y acompañamiento— se pretende dotar a los municipios, especialmente a los que carecen de recursos técnicos, de los medios necesarios para afrontar con garantías el proceso planificador, preservando en todo momento su autonomía y capacidad de decisión, pero reforzando su operatividad y el cumplimiento normativo.

Asimismo, se establece un régimen especial para los municipios con población igual o inferior a 1.000 habitantes, adaptando las exigencias urbanísticas a su realidad rural. Se reconoce la condición de solar a terrenos integrados en la malla urbana que cuenten con servicios básicos, incluso mediante soluciones técnicas simplificadas, siempre que garanticen habitabilidad y seguridad. Además, se flexibiliza la fijación y localización de estándares dotacionales, permitiendo reservas fuera del ámbito de actuación o su

sustitución por valor económico destinado a dotaciones públicas. También se modulan las cesiones y ratios, eximiendo de ciertos estándares generales y ajustando las zonas verdes en entornos protegidos. Por último, la reserva de vivienda protegida se computa a nivel municipal, con posibilidad de exención en casos de despoblamiento, siempre bajo justificación técnica y temporal.

El Título VI incorpora una regulación integral de la ejecución del planeamiento urbanístico, orientada a garantizar la materialización de sus determinaciones y la transformación ordenada del uso del suelo. Se establecen los presupuestos y principios que rigen la actividad de ejecución, asegurando la distribución equitativa de beneficios y cargas, la obtención de suelos destinados a sistemas generales y locales, y la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Se define las clases de actuaciones urbanísticas —aisladas e integradas— y los instrumentos de ejecución, distinguiendo entre los materiales, como los proyectos de urbanización y obras ordinarias, y los de gestión, tales como reparcelaciones, expropiaciones, normalización de fincas y convenios urbanísticos. Estos instrumentos se someten a reglas precisas que garantizan su adecuación al planeamiento, la correcta programación de las obras y la conexión con las redes generales, evitando cualquier alteración sustancial de la ordenación establecida. Se prevé la ejecución coordinada de redes públicas comunes a varias unidades de ejecución, mediante entidades urbanísticas de coordinación o convenios específicos, asegurando la funcionalidad y eficiencia de las infraestructuras.

El Título VII, bajo la rúbrica «Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario», regula de manera sistemática los actos de parcelación, la intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación, la colaboración público-privada, el régimen de conservación y rehabilitación, la situación legal de ruina y los instrumentos de incidencia en el mercado inmobiliario. Se mantiene el esquema regulatorio propuesto en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica y la modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, concretándolo con aspectos que la experiencia ha demostrado necesario modificar o incorporar.

En materia de parcelación se incorporan cuestiones novedosas tales como la definición de actos que implican actos de parcelación y la nulidad de las parcelaciones contrarias al planeamiento. Se regulan las parcelaciones rurales y urbanísticas, así como la indivisibilidad de fincas, parcelas y solares, atendiendo a criterios de dimensiones mínimas y edificabilidad, con el fin de garantizar la coherencia con la ordenación urbanística vigente.

Respecto a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, se mantiene la estructura basada en licencias, órdenes de ejecución y declaraciones responsables, reforzando el control previo y posterior municipal. Se concretan los actos sometidos a licencia y los sujetos a declaración responsable, así como el régimen, procedimiento y efectos de ambos títulos, incluyendo plazos, caducidad y control posterior. Asimismo, se añade como supuesto adicional de licencia urbanística la constitución o modificación de divisiones horizontales o complejos inmobiliarios que creen más elementos privativos que los resultantes de la licencia de obras del edificio o de la parcelación de las fincas

comprendidas en el complejo inmobiliario. Se preserva el principio de proporcionalidad y se refuerza la seguridad jurídica mediante la regulación detallada de procedimientos y requisitos documentales y técnicos exigibles.

En materia de conservación y rehabilitación, se regula el deber de los propietarios de mantener terrenos, construcciones y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato, accesibilidad y eficiencia energética, incorporando el Informe de Evaluación del Edificio como único instrumento para acreditar el estado de conservación y la eficiencia energética.

Se simplifica el régimen de órdenes de ejecución y el procedimiento para su dictado, incorporándose como novedad la posibilidad de imponer multas coercitivas en caso de incumplimiento, junto con medidas como la ejecución subsidiaria, la expropiación y la sustitución forzosa.

Finalmente, se regula la declaración de la situación legal de ruina, distinguiendo sus modalidades técnica, económica y urbanística, así como el procedimiento y efectos derivados, incluyendo la ruina inminente y las medidas excepcionales en zonas catastróficas. El Título se completa con los instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario: patrimonios públicos de suelo, derechos de tanteo y retracto, derecho de superficie y mecanismos de información y publicidad de precios, con el fin de garantizar la transparencia y la eficacia en la gestión urbanística y en la ordenación del territorio.

En el título VIII, denominado régimen de colaboración público-privada, compuesto por cuatro capítulos. En este título, como principal novedad, se incorpora una nueva figura, las entidades colaboradoras ambientales para gestionar procedimientos administrativos de carácter ambiental, el agente urbanizador, el agente regenerador y el agente rehabilitador. En el capítulo I se establece un régimen de disposiciones generales comunes de las entidades colaboradoras y en sendos capítulos independientes se regula el régimen de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas y de las entidades colaboradoras ambientales. En cuanto al régimen de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas, se articula mediante la intervención de entidades privadas colaboradoras urbanísticas, acreditadas ante la ENAC, que podrán participar en funciones de comprobación y verificación en los procedimientos de licencias y declaraciones responsables. Se establece un régimen jurídico, obligaciones, incompatibilidades, registro, acreditación y régimen sancionador, garantizando la imparcialidad, independencia y responsabilidad en el ejercicio de sus funciones.

El Título IX, denominado «Disciplina urbanística», aborda la regulación integral de la disciplina urbanística, concebida como un instrumento esencial para garantizar la adecuada ejecución del planeamiento, la protección de la ordenación territorial y la garantía del uso racional del suelo, de conformidad con los principios establecidos en la legislación básica estatal y en la normativa autonómica.

La nueva regulación responde a la necesidad de adaptar el régimen de disciplina urbanística a las transformaciones sociales, económicas y territoriales acaecidas en la Comunidad de Madrid, dotando a las Administraciones públicas de instrumentos jurídicos más eficaces, coherentes y operativos para el ejercicio de las potestades de inspección, restablecimiento de la legalidad y sanción. Todo ello se articula sin

menoscabo de los principios de legalidad, tipicidad, proporcionalidad y primacía del interés general, que continúan presidiendo la actuación administrativa en esta materia.

Con carácter sistemático, los primeros capítulos de este título se ocupan de las potestades administrativas en materia de disciplina urbanística, los procedimientos aplicables, el régimen de competencias y la organización administrativa, estableciendo un marco unificado que supera la dispersión y heterogeneidad normativa existente hasta el momento. A partir de esta base, se desarrolla una regulación integral de la potestad inspectora, del restablecimiento de la legalidad urbanística y de la potestad sancionadora, configurada bajo criterios de eficiencia, seguridad jurídica y adecuación al contexto territorial madrileño.

Una de las innovaciones de mayor relevancia es la atribución de competencia directa a la Comunidad de Madrid para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad y la imposición de sanciones en municipios con población inferior a 1.000 habitantes. Esta medida se fundamenta en la insuficiencia de medios técnicos y personales de los municipios de menor tamaño, garantizando así una tutela homogénea y efectiva del territorio en el conjunto de la región y asegurando el cumplimiento del planeamiento urbanístico con independencia de la capacidad administrativa municipal.

La ley incorpora, asimismo, una regulación específica de las actividades, una demanda reiterada por operadores jurídicos y distintas Administraciones públicas, con el fin de dotar de mayor precisión y certeza a las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el territorio.

Se incorpora la regulación de los usos respecto de los cuales no proceda adoptar medidas de restitución de la legalidad urbanística, lo que permite su reconocimiento, exigiendo, no obstante, la adopción de las medidas correctoras necesarias para garantizar la convivencia de dichos usos con el planeamiento y con el interés público protegido.

La reforma introduce un régimen de reducción de las sanciones pecuniarias vinculado al cumplimiento voluntario de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, al tiempo que incrementa las cuantías de las sanciones previstas. Esta configuración responde a un criterio finalista: priorizar la restauración del orden urbanístico vulnerado y la recuperación efectiva del territorio sobre la potestad punitiva propia del sistema sancionador. Dado que las restituciones materiales no pueden ser íntegramente asumidas por la Administración por limitaciones de recursos materiales, humanos y económicos, se incentiva que la persona responsable proceda a la reposición de la realidad física alterada, de modo que se maximice la eficacia del sistema, se reduzcan cargas administrativas y se favorezca el interés general mediante la obtención de un mayor número de restituciones en plazos menores y sin un coste añadido para el erario público.

Con todo ello, la Comunidad de Madrid se dota de un marco normativo actualizado, sistemático y eficaz en materia de disciplina urbanística, capaz de garantizar una tutela homogénea del territorio, reforzar el cumplimiento del planeamiento y ofrecer a los operadores jurídicos un sistema claro, completo y coherente.

El Título IX, «Organización y cooperación interadministrativa», establece la estructura orgánica y funcional de los órganos competentes en materia de ordenación urbanística en la Comunidad de Madrid. Se configura la Comisión de Urbanismo de Madrid como órgano colegiado máximo de deliberación, consulta y decisión en esta materia, adscrito a la Consejería competente.

Asimismo, se regula el Jurado Territorial de Expropiación como órgano especializado en la fijación del justiprecio en los procedimientos expropiatorios, dotado de autonomía funcional y competencia resolutoria definitiva, poniendo fin a la vía administrativa. Se determina su composición, integrada por profesionales de acreditada experiencia y representantes institucionales, así como las reglas sobre motivación y notificación de sus acuerdos, garantizando la transparencia y la seguridad jurídica en la valoración de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

El título se completa con la regulación de las técnicas de cooperación interadministrativa y los convenios urbanísticos. Se prevé la utilización de instrumentos funcionales de cooperación voluntaria y asistencia técnica, económica y jurídica entre municipios y con la Comunidad de Madrid, incluyendo la posibilidad de delegación de competencias, encomiendas de gestión, constitución de entidades asociativas y consorcios.

En materia de convenios urbanísticos, se establece su concepto, régimen jurídico, duración, procedimiento de formalización y publicidad, asegurando su sujeción a los principios de igualdad, transparencia y concurrencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad y en los registros administrativos correspondientes.

En cuanto a las disposiciones adicionales, se incorpora como gran novedad una disposición séptima que prevé que los municipios con una población igual o superior a 75 000 habitantes ejerzan las funciones que corresponden al órgano ambiental en la tramitación simplificada de planes, programas y proyectos que pudieran tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Igualmente resulta novedosa la regulación de los encargos a medios propios personificados prevista en la disposición adicional cuarta, la previsión de desarrollo reglamentario del ámbito de actuación de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas en materia de vivienda con protección pública.

Por su parte, la disposición final primera recoge la modificación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. ANÁLISIS JURÍDICO

Rango y naturaleza del proyecto normativo

El anteproyecto normativo tiene naturaleza de ley, y esta y su rango se adecúan al objeto y al ordenamiento jurídico, y al contenido que en ella se desarrolla es el previsto en la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo (regulado en

el artículo 148.1.3ª y en el artículo 26.1.3 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid).

El anteproyecto de ley se adecúa y respeta los principios constitucionales con incidencia en la ordenación del territorio y el urbanismo, tales como: la igualdad básica en el disfrute del derecho a la propiedad privada (art. 149.1.1 y 33 de la Constitución), y la libre empresa (artículo 38) y regulación de la expropiación forzosa (reconocido en el artículo 33 de la Constitución), la protección básica al medio ambiente (artículo 149.1.23ª y 45), procedimientos administrativos con especialidades procedimentales (art. 149.1.18ª), bases y coordinación de la actividad económica (art. 149.1.13ª), obras públicas, infraestructuras e instalaciones del Estado (art. 149.1.4ª) reservas de suelo en infraestructuras estatales.

Así, y observando también el artículo 25.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, por el carácter bifronte de la autonomía local, la comunidad autónoma otorga competencias en materia urbanística, respetando en todo caso la autonomía de los municipios.

El anteproyecto de ley es respetuoso con los títulos competenciales atribuidos al Estado y que inciden en la regulación de la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda. En concreto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Constitución Española, tiene la competencia exclusiva en materia de protección del medio ambiente (artículo 45 y 149.1.23º), sin perjuicio de las normas adicionales de protección que pueden establecer las comunidades autónomas; obras públicas, infraestructuras e instalaciones del Estado (artículo 149.4ª), el procedimiento administrativo común sin perjuicio de las especialidades de las comunidades autónomas (149.1.18ª); legislación sobre expropiación forzosa (artículo 33) y en las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (artículo 149.1.13ª); entre otras. Asimismo, de acuerdo con el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, otorga a los municipios competencias en materia urbanística (entre otras, en planeamiento, gestión, ejecución y disciplina) y en materia de conservación y rehabilitación de la edificación de acuerdo con la autonomía local.

Por todo ello, esta norma se dicta también conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; que algunos de cuyos preceptos tienen carácter de legislación básica en esta materia.

Se justifica el rango de ley de la norma proyectada en que se trata de una materia que ya ha sido regulada por ley (en concreto como se ha venido advirtiendo a lo largo de la MAIN por la Ley 9/2001, de 17 de julio, y por la Ley 9/1995, de 28 de marzo), por lo que en virtud del principio de reserva de ley formal y aplicación del principio de congelación de rango se trata de una materia que debe ser objeto de regulación en una norma con rango de ley. Asimismo, el anteproyecto de ley regula un régimen sancionador en materia urbanística y de entidades colaboradoras, materia esta – el régimen sancionador– que es objeto de reserva de ley material, conforme al principio de legalidad previsto en la Constitución (artículo 25.1).

No afecta a ninguna disposición normativa de ámbito estatal o comunitario. Es igualmente coherente con el resto del ordenamiento jurídico de la Comunidad de Madrid, si bien supone la derogación de otras normas jurídicas anteriores, que se especifican en la disposición derogatoria del proyecto y que concretamente se especifican en el epígrafe VII. Derogación Normativa.

V. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN EN EL PLAN NORMATIVO DE LA LEGISLATURA.

El presente anteproyecto de ley sí figura incluido en el Plan Normativo de la Comunidad de Madrid para la XIII Legislatura (2023-2027), aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 20 de diciembre de 2023, con el rango normativo de ley y bajo la denominación de “Ley de Urbanismo y Suelo”, dentro de las normas previstas para la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

VI. ADECUACIÓN DE LA NORMA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

La Comunidad de Madrid ostenta y ejerce de manera efectiva las competencias en esta materia, lo que resulta de las normas siguientes: el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española y el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, por la que esta ostenta la competencia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, en el marco de la competencia establecida en el artículo 26.1.17 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid de fomento del desarrollo económico de la Comunidad de Madrid, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional (artículo 149.1.13ª de la Constitución). Igualmente, la Comunidad de Madrid, en virtud del artículo 26.1.3 de su Estatuto de Autonomía es titular de competencias relativas al procedimiento administrativo común derivado de las especialidades de la organización propia (conforme al artículo 148.1. 18ª de la Constitución).

Esta disposición se dicta al amparo de lo establecido en los artículos 18 y 21. d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, que disponen que corresponde al Consejo de Gobierno ejercer la iniciativa legislativa y aprobar el proyecto de ley para su remisión a la Asamblea.

Igualmente, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.1.a) del Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, le corresponde a la Dirección General de Urbanismo, en el ámbito de las materias de su competencia, la programación, coordinación y ejecución de las líneas de actuación y la elaboración de los proyectos y anteproyectos normativos relativos al ámbito competencial de la dirección general.

VII. DEROGACIÓN NORMATIVA

El Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región supone la derogación de cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el anteproyecto de la ley y, en concreto, de las siguientes normas:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

VIII. DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

De conformidad con lo dispuesto en el Anexo V de la Guía Metodológica para la Elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, aprobada por Acuerdo de Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009, se utiliza un método basado en el Modelo de Costes Estándar (MCE) para analizar las cargas administrativas, entendiendo por tales las actividades de naturaleza administrativa que deben llevar a cabo las empresas y ciudadanos para cumplir con las obligaciones derivadas de la normativa.

El anteproyecto de ley contiene, mayoritariamente, una regulación relativa a la elaboración y tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos que afectan, principalmente, a las administraciones públicas e indirectamente, y en menor medida, pueden incidir en los ciudadanos y empresas, en tanto en cuanto estos promuevan o ejecuten actividades urbanísticas contenidas en el anteproyecto de ley en el marco establecido por estos instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos.

Hecha esta precisión, y siendo las administraciones públicas, principalmente, las administraciones locales, las que implementan y ejecutan sus competencias en los términos que marca este anteproyecto de ley, a continuación, se analizan, sin ser exhaustivos y sin cuantificarlas económicamente por los argumentos anteriormente expuestos, las cargas administrativas que se ven reducidas en este anteproyecto de ley en comparación con la normativa actualmente vigente:

- a. En cuanto a la solicitud y renovación de autorizaciones, licencias y permisos, conforme a la guía metodológica:
 1. Se ha establecido como título habilitante urbanístico general para los actos de edificación y uso del suelo la declaración responsable, exigiendo la licencia únicamente para casos tasados, respetando la legislación básica estatal.
 2. Se regula en uno solo dos procedimientos que actualmente se tramitan de manera independiente: el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del instrumento urbanístico y el procedimiento urbanístico de ese instrumento, apostando también por la evaluación ambiental simplificada de los mismos de manera general.
 3. Se ha eliminado el trámite establecido en el artículo 148 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, para la obtención de calificación urbanística como requisito previo para desarrollar usos o ejecutar construcciones en el anterior suelo no urbanizable; de tal manera que ahora, en el anteproyecto de ley, se prevé que la legitimación de los usos primarios junto con las edificaciones precisas para su implementación se realice directamente (sin otro trámite previo) con la obtención del título habilitante urbanístico municipal que corresponda y que para la implementación de los usos excepcionales en suelo rural baste con la obtención de la correspondiente licencia urbanística (con las especialidades previstas en el artículo 30).
 4. Se ha tratado de reducir en materia de títulos habilitantes urbanísticos la documentación que necesariamente debe presentarse para el inicio del procedimiento, habilitando a que las ordenanzas municipales establezcan

las especialidades procedimentales que consideren necesarias, dentro de un marco común que facilite el desarrollo de las actividades económicas.

Por otro lado, el anteproyecto de ley prevé que pueda obtenerse un título habilitante urbanístico, como es la licencia esencial, aportando los parámetros esenciales de la construcción o edificación que pretende realizarse, reduciéndose, por tanto, la carga administrativa de la documentación que debe ser aportada para la obtención de dicho título y que habilitará el inicio de la obra pretendida, siempre que así se prevea en la respectiva ordenanza municipal.

Igualmente, se ha flexibilizado, con el objetivo de facilitar el desarrollo económico equilibrado de la región, el sistema de licencias urbanísticas, facilitando las condiciones y requisitos para su obtención con el objeto de que los promotores de las mismas puedan obtener financiación para llevar cabo sus desarrollos urbanísticos. Se han previsto, de este modo que, facultativamente, cumpliendo los requisitos legales, se puedan solicitar licencias esenciales, licencias por fases autónomas de obras y la ejecución por fases de la licencia.

5. Como novedad, se ha previsto un trámite de audiencia previo para permitir la subsanación de las eventuales deficiencias de la documentación que lleva aparejada cada título habilitante urbanístico, evitando así que el interesado deba solicitar nuevamente el título habilitante urbanístico.

- b. En cuanto a inscripción, baja o modificación en un registro, se ha racionalizado el número de registros existentes regulados en la ley, así como evitar posibles duplicidades o cargas administrativas innecesarias.
- c. En relación con la acreditación de la constitución de garantías previstas en la norma para la sustitución de la afección real de las fincas, se han ampliado las posibles garantías exigibles a otros medios acreditativos, más allá del aval bancario, tales como el seguro de caución, la hipoteca u otras garantías que el ayuntamiento pueda considerar adecuadas.
- d. Respecto a las medidas directas de reducción de cargas administrativas, como se ha advertido en el apartado a), se han sustituido los documentos de control por otros menos gravosos, se ha dado prioridad a lo largo del texto de la norma a la efectiva coordinación administrativa con el fin de evitar duplicidades de trámites en los procedimientos administrativos.
- e. En relación con las actividades de control o inspección, se ha unificado en una sola figura dos actividades que, según la normativa vigente actualmente estaban configuradas de forma independiente, pero actuaban en el mismo ámbito de aplicación, como son la inspección técnica de edificios y el informe de evaluación de edificios, bajo el paraguas ambos de un solo informe, comprensivo de los extremos de las dos anteriores, bajo la denominación de informe de evaluación del edificio.
- f. En cuanto al silencio administrativo, se ha estudiado cuáles eran susceptibles de ser silencio administrativo positivo.

De forma general, en la norma proyectada se ha tratado de reducir y unificar el número de instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio, para hacer más simple y comprensible el régimen. Igualmente, se tiene en cuenta la posibilidad de elaborar, tras la entrada en vigor de la norma, posibles guías de ayuda para una mejor aplicación de esta por parte, fundamentalmente, de los municipios, pero también de todos los posibles destinatarios, para los cuales durante todo el proceso de elaboración de la presente norma se han llevado a cabo diversas mesas redondas, rondas de consultas y actos de difusión y de aportación de ideas y sugerencias.

Por lo tanto y, en definitiva, el proyecto normativo no genera *ex novo* ningún tipo de cargas administrativas adicionales, dado que todas las medidas previstas que pudieran considerarse como cargas administrativas ya existían en la regulación actualmente vigente o se han configurado en este anteproyecto se configuran como potestativas, a elección de los correspondientes órganos competentes.

IX. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

Impacto económico, efectos en el empleo y efectos en la competencia en el mercado

La Dirección General de Economía e Industria de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, en virtud del artículo 19.3.b) Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo emitirá durante la tramitación del presente texto el informe relativo al impacto económico y regulatorio, desde la perspectiva de la defensa de la competencia, empleo y la unidad de mercado.

Por otra parte, el anteproyecto de ley tiene por regulación todo el procedimiento relativo al urbanismo, la disposición del suelo y la ordenación del territorio, considerando que no tiene ningún tipo de impacto en la unidad de mercado ni, por ende, en la libre circulación y establecimiento de los operadores económicos y de la libre circulación de bienes y servicios.

Conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, se ha respetado escrupulosamente el principio de necesidad y proporcionalidad establecido en el artículo 17, pues se ha tratado de limitar la exigencia de licencias y dar preferencia a las declaraciones responsables, todas ellas en el ámbito urbanístico, que no tiene una incidencia directa sobre la actividad económica, pues están circunscritas a las actividades y actuaciones urbanísticas. La exigencia de diversos títulos habilitantes urbanísticos para el ejercicio de actividades urbanísticas se ha llevado a cabo conforme a este artículo, dado que se cumplen los requisitos de razones de seguridad pública, instalaciones, escasez de recursos naturales o afección al dominio público.

Igualmente, en lo referente a los registros de carácter habilitante, previstos para las entidades urbanísticas colaboradoras del título VI, estos se regulan conforme a las garantías de unidad de mercado previstas igualmente en el artículo 17.

Respecto al cumplimiento del artículo 18 de la Ley 20/2013, en este anteproyecto de ley se ha analizado y estudiado los efectos de las medidas, límites y requisitos que se han impuesto para asegurar que no se creado o mantenido barreras a la unidad de mercado.

No obstante, como se ha reiterado en numerosas ocasiones, el objeto de la ley no es de forma directa la regulación de actividades económicas en la que las medidas que en este anteproyecto de ley se pudieran contener pudieran tener efectos en el acceso al mercado.

Sobre el impacto en las PYME, no se considera que la materia tenga ningún tipo de impacto directo en la actividad de las pequeñas y medianas empresas por lo expuesto anteriormente. Por ello y a consecuencia de los informes remitidos, no se estima necesario adjuntar el test PYME previsto en el artículo 7.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y conforme a la Resolución de la Dirección General de Economía por la que se aprueba el Test PYME previsto en el Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

Impacto presupuestario

La aprobación del anteproyecto de ley no supondrá un incremento del gasto público ni una disminución de los ingresos de la Comunidad de Madrid respecto de los autorizados y previstos en la Ley de Presupuestos ni de otras administraciones públicas.

Impacto en materia de recursos humanos

En la línea de lo explicado en el punto anterior en relación con el impacto presupuestario, el anteproyecto de ley tiene impacto nulo en materia de recursos humanos, pues no supone un aumento de los créditos consignados al capítulo I de gastos de personal, al no implicar la creación de nuevos puestos de trabajo.

X. IMPACTOS DE CARÁCTER SOCIAL

1. Impacto por razón de género

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y en virtud del artículo 7.3.c) del Decreto 52/021, de 24 de marzo, se ha solicitado informe de impacto por razón de género a la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales conforme al artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

2. Impacto sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia.

El Informe sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia se solicita a la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de conformidad con el artículo 7.3.c) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, el artículo 47 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección

Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, y el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre.

3. Otros impactos

El anteproyecto de ley no genera impacto directo en materia de medio ambiente, igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad de las personas con diversidad funcional, puesto que se trata de una normativa que regula la tramitación de instrumentos urbanísticos y ordenación del territorio, respetando la legislación básica y sectorial al respecto.

XI. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

1. TRÁMITES DE PARTICIPACIÓN EN LA ELABORACIÓN DE DISPOSICIONES NORMATIVAS

1.1. TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA

En cumplimiento del principio de transparencia, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 60.1 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid y 4.2.a) y 5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo; se ha sometido la iniciativa al trámite de consulta pública, posibilitando así la participación en el proceso de elaboración del anteproyecto de ley de los colectivos y personas afectas por el mismo, en la medida que esta regulación tienen un impacto indirecto positivo.

El Consejo de Gobierno, en su sesión de 10 de septiembre de 2025, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, adoptó, entre otros, el acuerdo por el que se autoriza a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior la publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid de la consulta pública relativa Anteproyecto de Ley de Suelo y Ordenación del Territorio.

Posteriormente, y dado el interés que suscitó la norma durante el desarrollo del trámite de consulta pública previa, por Resolución de la Directora General de Urbanismo de fecha 16 de septiembre de 2025 se amplió el plazo, conforme al artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por un periodo de 7 días hábiles adicionales, a contar desde la finalización del plazo inicialmente previsto. Por ello, el plazo de consulta pública previa en el Portal de Transparencia ha comprendido desde el 10 de septiembre hasta el 10 de octubre de 2025, ambos inclusive.

Igualmente, la documentación asociada al anteproyecto de ley ha estado publicada en el apartado Normativa y Planificación, durante el periodo anteriormente señalado.

Se ha elaborado el anteproyecto de ley por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, al que se acompaña la presente Memoria de Análisis de Impacto Normativo, que será objeto de actualización continua, de acuerdo con el artículo 7.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

1.1.1. APORTACIONES EN LA FASE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA

Derivado del trámite de consulta pública, que estuvo disponible en el Portal de Transparencia desde el 11 de septiembre hasta el 10 de octubre de 2025, se han recibido aportaciones por diversas vías. Se desglosan las alegaciones recibidas en función de vía de entrada en la Dirección General de Urbanismo. En el caso de las personas físicas, se les identifica únicamente con su nombre y las iniciales de sus apellidos.

A través del Registro Electrónico de la Comunidad de Madrid se han recibido aportaciones de las siguientes personas, físicas o jurídicas, descontando las aportaciones (con idéntico contenido) presentadas por las mismas personas varias veces o por diferentes vías:

1. Daniel S.C.
2. Víctor José D.M.
3. Galo M.S.
4. Alejandro C.S.
5. AMADEI Asociación
6. Asociación ABIACS (Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya).
7. Marian S.R.
8. Liberum Natura
9. Sergio V.G.
10. Jesús S.S.
11. FRAVM (Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid).
12. Enrique A.B.
13. AVS Madrid (Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, sección Madrid).
14. Ciro F. M.F.
15. Asociación de Propietarios afectados por el Bosque Metropolitano)
16. Asociación de Vecinos La Mosca
17. CCOO (Comisiones Obreras)
18. Red Eléctrica
19. Marta P.B.A
20. Antonio Manuel A.A.
21. ARBA (Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono)
22. Asociación de Gestores de Vivienda
23. ASPRIMA (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid)
24. Arnaiz Arquitectos, S.L.P.
25. APRESO (Asociación de Propietarios de Espacios Comerciales)
26. MOEVE, S.A.
27. Mercedes A.S.
28. Vicente José A.B., en representación del grupo parlamentario Más Madrid-Verdes Equo en la Asamblea de Madrid y de los grupos municipales Más Madrid Compromiso con Getafe y Más Madrid Casarrubuelos.
29. Germán Salomón G.C.
30. Asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio
31. Victoria M.L.
32. Coword
33. Asociación Vecinal Pasillo Verde Imperial
34. Cornamusa Solar, S.L.

35. Federación Ecologistas en Acción de la Comunidad de Madrid
36. ADIF
37. Asociación Ecologista del Jarama “El Soto”
38. Aurora J.M.
39. Miguel M.P.
40. José Manuel P.P.
41. Margarita O.D.

A través del Portal de Participación, habilitado en el siguiente enlace web: <https://www.comunidad.madrid/participacion/content/ley-suelo-ordenacion-territorio> se han recibido aportaciones de los siguientes usuarios:

1. DSC
2. egalias
3. vbi19d
4. ALANA_ASOC
5. Plataforma en Defensa de Colmenarejo

Igualmente, por correo electrónico, se han recibido 2 aportaciones, que también se han tenido en cuenta:

1. Plenergy
2. AORU (Asociación de Operadores de Recarga Ultrarrápida)

Las aportaciones recibidas coinciden en la solicitud del texto del anteproyecto para poder realizar adecuadamente sus aportaciones, así como también algunas consideran un plazo insuficiente los 15 días hábiles iniciales otorgados para este trámite. En relación con esta última cuestión, y tras la pertinente valoración de las circunstancias, complejidad y situación, la Dirección General de Urbanismo resolvió ampliar el plazo de consulta pública previa, en 7 días hábiles adicionales, tal como se ha detallado anteriormente. En cuanto a la primera de las cuestiones, se ha de contestar remitiendo al artículo 5.1 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, que determina que *con carácter previo a la elaboración del correspondiente texto se sustanciará la consulta pública prevista en el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia de la Comunidad de Madrid, a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid para recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma*. Así, en el correspondiente trámite de audiencia e información pública se sustanciará un nuevo periodo de participación donde, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se encontrará ya a disposición de la ciudadanía el texto del anteproyecto de ley.

Respecto a las principales aportaciones sobre el contenido del anteproyecto, en consulta pública previa se han acogido positivamente las siguientes:

- De forma recurrente en las aportaciones recibidas se ha solicitado que se tenga en cuenta, a la hora de regular, las diferencias que existen entre los 179 municipios que conforman la Comunidad de Madrid, teniendo en especial consideración las particularidades propias de los pequeños municipios, entendiendo por tales los que cuentan con una población inferior a cinco mil habitantes, que sufren de escasez de medios y efectivos personales y tienen

dificultad para adaptarse a las medidas previstas en las leyes, así como también necesitan apoyo técnico y financiación. A este respecto, durante todo el proceso de elaboración del anteproyecto de ley, la Dirección General de Urbanismo ha tenido presente la situación en la que se encuentran los municipios de menor tamaño de la región. Por ello, se ha incluido en la norma un título exclusivamente dedicado a los municipios de menor tamaño, teniendo en cuenta las aportaciones y sugerencias recibidas en este trámite, donde se prevé una batería de medidas con las cuales la Comunidad de Madrid ofrece a los municipios cooperación y asistencia en el ejercicio de sus competencias en materia urbanística, a través de, entre otras, el apoyo técnico, asesoramiento, la financiación y cooperación en diversas áreas como el planeamiento, la cartografía o disciplina urbanística.

- Se han acogido, igualmente de forma favorable, las propuestas y aportaciones relativas a una mayor colaboración público-privada, favorecimiento de la digitalización en los procedimientos y una mayor interoperabilidad administrativa.
- Asimismo, se han acogido positivamente las propuestas y aportaciones relativas a una tramitación más ágil de los instrumentos de planeamiento y los diversos procedimientos previstos en la ley, dentro de la esfera de competencias que tiene atribuida la Comunidad de Madrid y en el marco de la correspondiente legislación básica y sectorial.
- No se han acogido favorablemente las propuestas en relación con la regulación de los requisitos para ejercer la labor de mediación y gestión inmobiliaria y establecer un régimen disciplinario al respecto, pues esta materia no es objeto de la materia regulada en el anteproyecto de ley.
- Un gran número de las aportaciones recibidas versaban sobre diferentes ramas en materia de vivienda (entre otras, la regulación de vivienda protegida, su superficie máxima, renta o la calificación de estas). No se puede incorporar en el articulado del anteproyecto de ley estas propuestas por no estar comprendidas en el ámbito de regulación de la norma proyectada.
- Se ha repetido en diversas aportaciones que se señale expresamente los informes sectoriales preceptivos de cada tipo de plan, imponiendo condiciones temporales y clarificando el alcance de cada informe que se exija. Esta propuesta excede lo que puede ser regulado por esta norma, pues la regulación de la emisión de los informes sectoriales (su carácter preceptivo, vinculante, alcance y plazos para su emisión, entre otros) dependerá de lo dispuesto, en cada caso, por la legislación sectorial (no solo autonómica, sino estatal) aplicable vigente en cada momento.

2. SOLICITUD DE INFORMES DE IMPACTO

A continuación, se han solicitado la **emisión de todos los informes preceptivos y facultativos**:

De forma simultánea se han solicitado, los siguientes informes preceptivos:

- **Informe de coordinación y calidad normativa** de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, que se solicita de conformidad con lo dispuesto en los artículos 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, 4.2.c) y 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y 25.3.a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.
- **Informe de impacto presupuestario** a la Dirección General de Presupuestos, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, que se solicita de conformidad con el artículo 29.1 y la disposición adicional primera de la Ley 9/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2025, y los artículos 5.1.k) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
- **Informe de impacto en materia de recursos humanos** de la Dirección General de Recursos Humanos, de la Consejería, Economía, Hacienda y Empleo, que se solicita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1.h) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, y el informe de la Dirección General de Recursos Humanos, de 8 de abril de 2024, en relación con la creación de órganos colegiados y grupos o comisiones de trabajo.
- **Informe de impacto económico** de la Dirección General de Economía e Industria, de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.3.b) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, el artículo treinta y tres de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, y el artículo 7.3.a) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.
- **Informes de impacto por razón de género** de la Dirección General de la Mujer, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, que se solicita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.
- **Informe de impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia** de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, que se solicita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.
- Informes de las **secretarías generales técnicas** de las consejerías, en virtud de lo establecido en el artículo 4.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del

Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Igualmente, de forma simultánea con los anteriores, se han solicitado, los siguientes informes por considerar que el anteproyecto de ley pudiera tener impacto en las materias que dichos órganos y centros directivos gestionan.

- **Informe de impacto de los municipios** de la Federación de Municipios de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1.e) de los Estatutos de la Federación de Municipios de Madrid.
- **Informe** de la **Dirección General de Carreteras** de la Comunidad de Madrid de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.
- **Informe** de la **Dirección General de Reequilibrio Territorial**, de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.
- **Informe** sobre el impacto en los consumidores del **Consejo de Consumo**.
- **Informe** al Canal Isabel II.
- **Informe de impacto de calidad de los servicios** emitido por la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia, de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, que se solicita de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.g) y criterio 12 del Decreto 85/2002, de 23 de mayo, por el que se regulan los Sistemas de Evaluación de la Calidad de los Servicios Públicos y se aprueban los Criterios de Calidad de la Actuación Administrativa en la Comunidad de Madrid, y al artículo 9.2.f) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

A continuación, y de forma previa a solicitar el informe **de la Abogacía General**, a tenor del artículo 4.1.a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, se solicitará el **informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería** de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, según lo establecido en el artículo 8.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, así como

Con todo ello, se procederá a la redacción definitiva de la propuesta normativa y de su MAIN para su elevación a la comisión de viceconsejeros y secretarios generales técnicos y su aprobación por Consejo de Gobierno.

2.1. Contenido de los informes recibidos.

En primer lugar, se advierte de que las menciones a números de artículos realizadas en esta parte se han de entender conforme a la versión del anteproyecto de ley que se ha informado.

De forma general, a grandes rasgos, las modificaciones realizadas en: la introducción de la modificación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas; una nueva organización del título II, reorganizando el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos e incorporando un nuevo título de régimen de colaboración público-privado, donde se incorpora la regulación de las entidades colaboradoras ambientales, el agente urbanizador, el agente rehabilitador y el agente regenerador.

2.1.1. El **informe** emitido por la **Oficina de Calidad Normativa** de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local formula las siguientes observaciones y apreciaciones:

En el apartado 3, sobre el análisis del anteproyecto, se valora adecuadamente el rango normativo del anteproyecto de ley. En el epígrafe 3.3.2, se señala en el informe que el título de la ley no concuerda con el objeto de la norma y se sugiere la adaptación de este a la ordenación del territorio y la actividad urbanística de la Comunidad de Madrid. No obstante, se mantiene el título del anteproyecto de ley, por razones de oportunidad política, en tanto en cuanto el anteproyecto normativo regula diversas materias que quedan comprendidas en la finalidad de la ley.

Se ha modificado la regulación de los principios de buena regulación en la MAIN, conforme a lo sugerido por Calidad Normativa.

En lo relativo a la calidad técnica:

- Se ha revisado toda la numeración, de acuerdo con el punto 3.3.1.(i) del informe. Se han unificado las referencias a los plazos señalados en días, modificando estos de forma que siempre se presenten en días hábiles conforme al punto 3.3.1. (ii).
- En general, se han aceptado las consideraciones relativas a la composición, formato, sangría, extensión de artículos, tiempos verbales y citas y referencias normativas de los capítulos y secciones señalados en el informe en el punto 3.3.1. (iii), (iv), (v), (vi) y (vii). Igualmente, se ha unificado en la medida de lo posible el uso de la terminología en cuanto a denominaciones y uso de mayúsculas, aceptándose todas las sugerencias, conforme a la observación (viii).
- Se ha revisado la parte dispositiva del anteproyecto de ley para unificar y restringir el uso de mayúsculas y se ha ajustado la forma de citar artículos. Igualmente, se ha cumplido con las normas gramaticales y ortográficas propuestas en relación con la forma de expresar porcentajes y cifras y el uso de la puntuación en los artículos, de conformidad con los puntos 3.3.1 (ix), (x), (xi), (xii), (xiii) y 3.3.2.(ii) del informe.

En relación con las sugerencias y observaciones del apartado 3.3.2, sobre el título, índice y exposición de motivos del anteproyecto de ley:

- Se ha sustituido el formato del título.
- Se han acogido todas las observaciones relativas al formato del índice, añadiendo también los artículos a este, y se han incluido PENDIENTE las divisiones de la parte dispositiva junto con sus rúbricas, según lo sugerido 3.3.2.(ii)

Respecto a lo observado sobre la exposición de motivos, se ha profundizado en su redacción, añadiendo lo correspondiente a las nuevas incorporaciones del anteproyecto. Se han cumplido y trasladado al texto, en la medida de lo posible, todas las sugerencias relativas al apartado I y parcialmente la letra a), por entender que los tres vectores a los que se refiere el texto ya están lo suficientemente diferenciados. Asimismo, se han aceptado las observaciones del apartado II, incluyendo el texto alternativo sugerido, simplificando los párrafos y ajustando los apartados que se señalan en el epígrafe 3.3.2. Igualmente, sobre la eliminación, por superflua, de la mención de la constitución de la Comunidad de Madrid como comunidad autónoma uniprovincial se hace necesario mantener esta mención para explicar y contextualizar el régimen previsto para los municipios de menor tamaño y las funciones de apoyo y asesoramiento que la Comunidad de Madrid desarrollará de forma análoga a las funciones que tendría una diputación provincial en una comunidad autónoma pluriprovincial.

Asimismo, se ha modificado el índice de la norma para incluir todos los artículos, conforme a lo observado.

En cuanto al apartado 3.3.3 del informe:

- Se ha cumplido con la observación relativa a la disposición del título preliminar, eliminando la división en dos capítulos del anteproyecto de ley y modificando el título del capítulo I, según el epígrafe 3.3.3 (i).
- En relación con el epígrafe 3.3.3. (iii) el artículo 1 se mantiene en el mismo artículo objeto y finalidad. Se ha aceptado la observación del punto 3.3.2.(iv) se ha ajustado la división y redacción y se han reordenado los objetivos previstos en el artículo 2 del anteproyecto de ley.
- Se han aceptado todas las observaciones especificadas en los puntos 3.3.2.(v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xii), (xiii), (xiv), (xv), (xvi), (xvii), (xx) y, en consecuencia, se ha revisado la redacción, contenido, divisiones y sustitución y unificación de terminología de los artículos 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 11 del anteproyecto de ley.
- Se ha aceptado la observación (xii) y, como resultado de esta, se ha dividido el anterior artículo 7 en dos artículos, distinguiendo, por un lado, naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, por otro, su clasificación. Como consecuencia de esta división, se ha revisado y reordenado el título preliminar incluyendo en él artículos que por su contenido encajan mejor en este título, como es el artículo 62, corrigiendo en este además las observaciones sobre redacción previstas en el epígrafe 3.3.7.(i) letras b) y c).
- Se han aceptado las observaciones (xviii) y (xix) del informe y se ha mejorado y aclarado la redacción de los artículos 9.4 y 10.2.a).

Respecto a las observaciones sobre el título I del anteproyecto de ley, formuladas en el apartado 3.3.4:

- Se han aceptado todas las observaciones formales en relación con las sustituciones de términos, citas y estructura y contenido de los artículos mencionados en el informe, de acuerdo con los puntos (i), (ii), (iii), (iv), (vii) y (viii).
- Se ha revisado, conforme la observación (vi) la redacción del artículo 26.2. Por su parte, no se pudo aceptar la observación (v) en relación con los artículos 26.1 y 26.2, sobre la diferenciación o separación de los derechos y deberes del suelo

urbanizado, puesto que, en función de las circunstancias, determinados derechos pueden configurarse como deberes, y viceversa, por lo que deben ir en el mismo artículo.

En cuanto a las observaciones sobre el título II recogidas en el apartado 3.3.5 del informe:

- Se ha estructurado y revisado redacción y contenido el título II. En concreto, sobre las secciones, por un lado, se ha adaptado el título de la 1.^a, 2.^a y 3.^a y, por otra parte, se ha ajustado su composición y se han incluido las subsecciones del anteproyecto de ley al índice, todo ello de conformidad con lo sugerido en los números (i), (ii), (iii), (iv), (vi), (vii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xvi), (xvii), (xviii), (xix), (xx), (xxi), (xxii), (xxiii).
- De forma general, como consecuencia de varias observaciones, entre otras (viii), (xviii), se ha estructurado de forma diferente los capítulos y secciones del título II, simplificando su estructura y unificando trámites idénticos de figuras que son iguales, para así evitar reiteraciones o remisiones confusas.

Sobre el título III del anteproyecto de ley, el informe de calidad en su apartado 3.3.6. realiza las siguientes observaciones:

- Se ha eliminado la sección primera del capítulo I por solo constar de un artículo, ajustado la composición de los títulos, revisado el contenido y uso de mayúsculas, conforme a las sugerencias propuestas en los apartados 3.3.6. (i), (ii), (iii), (iv) y (vi).
- En cuanto a la observación (v), se ha clarificado el artículo 59, estructurándolo en varios artículos y mejorando la redacción.

En relación con el título IV del anteproyecto de ley, el informe de coordinación y calidad normativa en su apartado 3.3.7:

- Se han aceptado todas las observaciones formales propuestas, eliminando reiteraciones, ajustando los títulos de los artículos a su contenido, las remisiones y el uso de mayúsculas y minúsculas a lo largo del todo el título, cumpliendo así lo observado en los apartados (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), (xii), (xiii), (xxii), (xxiii).
- El artículo 62 se ha ubicado en el título preliminar, como consecuencia de una revisión a este artículo a raíz de la observación. Se conserva el inciso final pues es necesaria hacer esta previsión legal en los informes sectoriales urbanísticos.

El informe de coordinación y calidad normativa en su apartado 3.3.8 analiza el título V y en consecuencia:

- Se ha sustituido la mención a municipios y mancomunidades de la Comunidad de Madrid por «municipios y mancomunidades», eliminado referencias innecesarias a normativa, redundancias y reiteraciones, revisado y corregido las divisiones de los artículos señalados, conforme a las observaciones de los puntos 3.3.8. (i), (iii), (v), (vii), (viii), (x), (xi), (xii), (xiii), (xv) y (xvi).
- Respecto al artículo 100, observación (xii) del informe, se ha aceptado parcialmente lo propuesto, revisando la redacción para clarificar el contenido y eliminando incisos redundantes, pero no se ha modificado el título del artículo,

como se sugería, dado que se regula un régimen especial del general relativo al solar, así como se ha mejorado la redacción para simplificarla y aclararla.

- En cuanto a la observación (xiv) relativa al cambio del título del artículo 101, se ha aceptado parcialmente, y se ha revisado el título por otro más acorde al contenido del artículo, así como se ha revisado la redacción. Por otra parte, no se ha aceptado la eliminación en el apartado primero del inciso en actuaciones de transformación urbanística, en el primer apartado del artículo, pues existen más actuaciones de transformación urbanística que las de dotación, como las de nueva urbanización y las de reforma o renovación, por ello, para la correcta comprensión del artículo se debe mantener dicho inciso.
- No se ha aceptado, en cambio, la sustitución del presente título por el presente capítulo pues desvirtúa la comprensión del título, ya que es un artículo que se refiere a todo el título.

Sobre el apartado 3.3.9 del informe de coordinación y calidad normativa que se refiere al título VI del anteproyecto de ley:

- Se han sustituido los términos (tales como administración) y referencias, se ha dividido el artículo 106 en dos artículos independientes para ajustar su extensión a las directrices de técnica normativa, se ha ajustado la extensión del artículo 107, revisado la redacción para evitar redundancias, se han estructurado los artículos de forma más clara aceptando las propuestas alternativas de redacción sugeridas, se ha revisado y ajustado el uso de mayúsculas y minúsculas, concordancias, remisiones, numeración y subdivisiones de apartados y artículos, de acuerdo con las observaciones recogidas en los puntos (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv) y desde el punto (xxiii) al (xxxix), ambos inclusive.

En cuanto al título VII, el informe de coordinación y calidad normativa se pronuncia al respecto en el apartado 3.3.10:

- A lo largo de todo el título, se ha revisado el uso de las mayúsculas, minúsculas, negrita y cursiva.
- Se han modificado la denominación del título VII y de su capítulo II para adaptarlo a su contenido, se ha revisado la numeración de los artículos, sustituido las referencias al capítulo por redundantes, se ha ajustado el uso incorrecto de cursiva y negrita y de mayúsculas y minúsculas, se ha ajustado la composición y divisiones de los artículos señalados (ii), (iii), (iv), (viii) al (xx).
- Capítulo III, se ha unificado el uso de las siglas de la ENAC a lo largo del articulado, se han precisado las remisiones, se han aceptado las sugerencias de denominaciones de títulos de algunos artículos, uso de mayúsculas y minúsculas (xi al xx).
- Sobre el capítulo IV, se han aceptado todas las sugerencias las sugerencias (xxi) al (xxx) y, por ello, se han eliminado reiteraciones.
- Capítulo V, (xxxi), se ha ajustado el título al contenido y mejorado la redacción del articulado, mayúsculas y minúsculas, se ha revisado las citas de los artículos conforme al principio de economía de la cita.
- Se han aceptado en su mayoría las observaciones (xxii) al (xxxiii).

Sobre el título VI, el informe en su apartado 3.3.11.:

- En cuanto a la propuesta de un nuevo índice, conforme al punto 3.3.11. (i), se ha aceptado parcialmente la propuesta de la composición relativo al título de disciplina urbanística.
- Sobre los puntos (ii), (iii), (v) al (xxii) se ha seguido el principio de economía de la cita eliminando referencias a la presente ley, se ha modificado el título de los artículos conforme las sugerencias del informe, se ha eliminado el formato con sangría en algunos de los artículos, siguiendo las directrices de técnica normativa, revisado redacción del artículo 254 ajustando la remisión al artículo correcto, reordenado los párrafos de los artículos.

En relación con el apartado 3.3.12:

- Se han aceptado en todos sus términos todas las observaciones recogidas en los puntos del (i) al (x).
- Se han aceptado todas las observaciones al título IX del anteproyecto de ley y sobre la parte final del anteproyecto de ley.

Respecto a las observaciones realizadas sobre la MAIN, se han acogido favorablemente todas las relativas a la revisión gramatical del texto, el índice, ficha resumen ejecutivo, adecuación de los títulos, rango normativo y principios de buena regulación. Igualmente, se ha revisado, para una mejor comprensión, el apartado relativo a las cargas administrativas. Igualmente, se ha profundizado en el análisis del trámite de consulta previa.

2.1.2. Se ha solicitado el **informe de impacto presupuestario** emitido por la **Dirección General de Presupuestos** de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, que informa favorablemente el anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región. En dicho informe se detalla la memoria económica remitida por el centro directivo proponente, donde se especifican las partidas presupuestarias que pueden verse afectadas como consecuencia de la aprobación del anteproyecto de ley:

- Subvenciones a municipios para la redacción de instrumentos de planeamiento: PROYECTO 2026/000248 CENTRO GESTOR 160120000 · FUNCIONAL 261P · ECONÓMICO 76309, por importe máximo anual en 2026 y 2027 de 1.1140.000€.
- Subvenciones nominativas a mancomunidades, por importe de 760.615€, que se imputarán a: CENTRO GESTOR 160120000 · FUNCIONAL 261P, ECONÓMICO 46316 (MISECAM) y 46354 (MSSN).
- Cartografía en pequeños municipios: CENTRO GESTOR 160120000· FUNCIONAL 261P · ECONÓMICO 64101 Información cartográfica (proyecto de inversión 2026/000537).

Igualmente, se señala en su informe que «cualquier gasto que pudiera producirse por la aprobación e implantación del anteproyecto de ley deberá ser asumido con los créditos disponibles en el presupuesto vigente de la sección presupuestaria

correspondiente y presupuestarse adecuadamente en ejercicios futuros dentro de los techos de gasto asignados a dicha sección».

2.1.3. El informe de impacto en **materia de recursos humanos** de la **Dirección General de Recursos Humanos** de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo realiza, en primer lugar, una serie de observaciones de carácter formal REVISAR, que se han cumplido en su totalidad. En segundo lugar, recoge observaciones al contenido del anteproyecto de ley e indica que no se ha creado ningún nuevo órgano *ex novo*, pues tanto la Comisión de Urbanismo como el Jurado Territorial de Expropiación son órganos colegiados que ya se encuentran regulados en la Ley 9/2001. En su informe, la Dirección General de Recursos Humanos considera que dado que no se producen gastos del capítulo ni supone un aumento de los créditos consignados en el capítulo I, al no implicar nuevos puestos de trabajo, el anteproyecto de ley tiene un impacto nulo en materia de recursos humanos y, por tanto, su informe es favorable.

2.1.4. El informe de impacto económico de la **Dirección General de Economía e Industria** de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo traslada un análisis de impacto económico de las medidas previstas en el anteproyecto de ley, donde entre otros aspectos analiza los mercados afectados por la norma y plantea tres escenarios de impacto económico de la norma, que se reproducen a continuación:

1.- Desarrollo urbanístico y promoción inmobiliaria:

Mercado anual estimado 6.000–8.000 M€ (edificación + urbanización asociada).

El impacto proyectado del AL sería:

Escenario	Incremento anual	Razón
Prudente	+10–15% (6.600–9.200 M€)	Simplificación planeamiento (PEM/PE)
Central	+20–30% (7.200–10.400 M€)	Mayor suelo ejecutable, seguridad jurídica
Optimista	+40%+ (>11.200 M€)	Atracción inversión extranjera

2- Servicios de planeamiento y gestión urbanística:

Mercado anual estimado: 200–250 M€ (redacción planes, estudios, asistencia).

El impacto proyectado por el AL sería:

Escenario	Incremento anual	Razón
Prudente	+5–10% (210–275 M€)	Título V: asistencia genera demanda
Central	+15–25% (230–310 M€)	Digitalización + mancomunidades

Escenario	Incremento anual	Razón
Optimista	+30%+ (>325 M€)	Estandarización de Planes estratégicos Municipales

3- Ejecución de infraestructuras y urbanización:

Mercado anual estimado: 1.800–2.200 M€ (urbanización + infraestructuras básicas). El impacto proyectado del AL sería:

Escenario	Incremento anual	Razón
Prudente	+10–20% (1.980–2.640 M€)	Sistemas ejecución simplificados
Central	+25–40% (2.250–3.080 M€)	Redes comunes coordinadas
Optimista	+50%+ (>3.300 M€)	Ejecución forzosa ágil

Igualmente, recoge los impactos de la norma proyectada en las actuaciones de interés regional y regeneración, destacando que en todas las previsiones el impacto económico del AL es positivo, incrementando la inversión entre un 20 y un 35%, generando entre 65.000–130.000 puestos de trabajo, con un impacto del 30% en el PIB regional, así como en la recaudación prevista. Así, se estima por esta dirección general que cada euro invertido produce entre 1,8 y 2,2 € de PIB y genera de 5 a 7 empleos directos/indirectos.

2.1.5. El informe de impacto por razón de género de la **Dirección General de la Mujer** de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales aprecia un impacto neutro por razón de género del anteproyecto de ley, sin incidencia en la igualdad efectiva de hombres y mujeres.

2.1.6. El informe de impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia de la **Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad** de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales no formula observaciones al estimar que el anteproyecto de ley no genera ningún impacto en materia de familia, infancia y adolescencia.

2.1.7. El informe emitido por la **Federación de Municipios de Madrid** se limita a remitir las alegaciones realizadas por dos ayuntamientos, en concreto, de Móstoles y de Alcorcón.

2.1.8. El informe de la **Dirección General de Carreteras** de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras se aceptan parcialmente, y se modifica en ese sentido, las observaciones referidas al artículo 126.

2.1.9. El informe de la **Dirección General de Reequilibrio Territorial** de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local formula una serie de observaciones:

- Sobre la primera observación en relación con el título del anteproyecto de ley (Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región) como se ha explicado anteriormente se mantiene el título propuesto por las razones ya expuestas.
- Respecto a la segunda de las observaciones, indica la Dirección General de Reequilibrio Territorial que el anteproyecto de ley en su sección 2ª del capítulo I del título II solo regula la naturaleza, finalidad y funciones de la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid, pero no regula un procedimiento de aprobación. Proponen añadir un nuevo artículo, pero este artículo ya está previsto en el título II, en su capítulo II, en la sección 2ª, bajo la rúbrica de “Formación, procedimiento y aprobación de la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid”. Como consecuencia del informe de Calidad Normativa, este artículo se ha dividido en diversos artículos, previendo así, por un lado, el régimen de elaboración y, por otro, su tramitación y aprobación.
- En relación con la propuesta número diez del informe y su propuesta alternativa de redacción del artículo 239.4 sobre la distribución de competencias en materia de disciplina urbanística no se acoge la propuesta formulada pues la atribución a las comunidades autónomas de la disciplina urbanística en suelo rural no vulnera la autonomía local porque esta potestad constituye simple ejecución y control de legalidad, no una función estratégica vinculada al autogobierno municipal. Por ello, trasladar o compartir esta competencia resulta coherente, eficaz y compatible con que los ayuntamientos mantengan intactas sus competencias esenciales de ordenación y gestión urbana. Además, queda garantizada la autonomía local en su núcleo esencial, planeamiento, gestión urbanística y servicios municipales.

2.1.10. Sobre el impacto en los consumidores, el **Consejo de Consumo** considera en su informe que el anteproyecto de ley recoge adecuadamente los derechos de los consumidores y usuarios, al recoger el derecho a una información urbanística clara, garantizando el derecho universal de acceso a la información urbanística y definiendo el alcance del derecho y los límites por protección de datos. Señala también que se reconoce en el anteproyecto de ley el derecho a la consulta urbanística. En cuanto a los instrumentos de incidencia en el mercado inmobiliario, se incluye la obligación de los profesionales y empresas de dar información y publicidad a la administración sobre los precios del suelo (observatorio precios suelo).

Por todo ello, el Consejo de Consumo no formula observaciones y valora positivamente el efecto positivo en consumidores usuarios del anteproyecto de ley.

2.1.11. El informe del **Canal de Isabel II** se han aceptado parcialmente las sugerencias sobre el artículo 126, pues parte de la redacción actual se considera más adecuada y se han revisado los artículos señalados para tratar de conseguir una mejor comprensión. En cuanto a lo sugerido sobre fosas sépticas, la legislación sectorial ya lo prohíbe y esta prevalece por ser legislación especial.

2.1.12. El **informe de impacto de calidad de los servicios de la Dirección General de Atención al Ciudadano y Transparencia**, de la Consejería de Presidencia, Justicia

y Administración Local propone una observación en relación con la disposición final tercera de la ley sobre la posibilidad de autorizar el uso de medios no electrónicos. Considera que no se ajusta la disposición a la regulación prevista en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común. Se mantiene la redacción dada a dicha disposición al considerar que se encuentra amparada dentro de la regulación prevista en la Ley 39/2015, de 1 de octubre,

2.1.13. El informe de la **secretaría general técnica de la consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local** se acompaña del informe de la Dirección General de Reequilibrio Territorial (informe que fue solicitado), así como el informe de Planifica Madrid.

2.1.13.1. Sobre el informe de la Dirección General Reequilibrio Territorial, hay que remitirse a lo expuesto anteriormente.

2.1.13.2. Del informe de **Planifica Madrid** se ha aceptado la sugerencia sobre incluir en la disposición adicional la posibilidad expresa de encargos directos a medios propios personificados.

2.1.14. El informe de la secretaría general técnica de la **consejería de Economía, Hacienda y Empleo** adjunta, aparte de su informe, los informes de la Dirección General de Comercio, Consumo y Servicios, de la Dirección General de Economía e Industria (que ya se había solicitado de forma independiente) y de la Dirección General de Patrimonio y Contratación. En su informe, la SGT valora positivamente la simplificación normativa al refundir en único texto legal varias disposiciones, así como la simplificación administrativa.

2.1.15. La **Dirección General de Salud Pública** en su informe, remitido vía secretaría general técnica de la Consejería de Sanidad, formula una serie de observaciones sobre conceptos en materia de salud pública que deberían incorporarse al anteproyecto de ley:

- Respecto a los efectos de preservar la salud pública, esto se ha tenido en cuenta en el anteproyecto de ley, puesto que los planes, programas y proyectos urbanísticos ya se someten a evaluación ambiental, donde, según la normativa correspondiente que lo regula, se evalúan los efectos significativos de estos sobre el medio ambiente, el clima, el cambio climático, la población y la salud humana, entre otros.
- En relación con la observación sobre el urbanismo amigable, hay que tener en cuenta diversos conceptos. Sobre los espacios de encuentro y convivencia y la presencia de zonas verdes siguen quedando garantizados en el anteproyecto de ley, puesto que todo instrumento de ordenación urbanística para ser implementado debe garantizar unas reservas o estándares cuantitativos mínimos, donde se encuentra el estándar mínimo de 30 metros cuadrados por cada 100 edificables, de los cuales, al menos, deben destinarse a infraestructura verde urbana. En cuanto a la accesibilidad, de acuerdo con la normativa sectorial, todo instrumento de ordenación urbanística debe acreditar o garantizar los criterios de accesibilidad tanto en el entorno urbano como en los edificios que afecta, por lo que ya se ha tenido en cuenta este concepto. Asimismo, el

anteproyecto de ley regula la obligatoriedad de someter en los casos que se especifica a los inmuebles al informe de evaluación de edificios, entre cuyos extremos se recoge la evaluación de la accesibilidad universal.

- Expone el centro directivo en su informe que la nueva ley debe considerar un urbanismo amigable con grupos más vulnerables, destacando los grupos envejecidos y previendo para envejecimiento saludable viviendas adaptadas para personas mayores. Parcialmente se recoge esta posibilidad, no de forma específica sino para varios colectivos al preverse en la norma proyectada las actuaciones de regeneración urbana e incluyendo en el deber de conservación la accesibilidad universal. Propone también garantizar espacios públicos accesibles y seguros e infraestructuras que fomenten la actividad física y social. En cualquier caso, el anteproyecto de ley garantiza un estándar mínimo de 20 metros cuadrados para cada 100 metros edificables, de los cuales 7,5 metros cuadrados se dedican a equipamientos.
- En relación con la brecha digital que se plantea, se debe remitir en este punto al epígrafe donde se analiza el informe de la secretaría general técnica de digitalización.

2.1.16. El informe de la **secretaría general técnica de la consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras** contiene informes de diversas direcciones generales de la consejería, en concreto, incluye el informe de la Dirección General de Carreteras, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, así como del Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Respecto al informe emitido por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación., analizadas las aportaciones, se ha aceptado la observación número ocho del informe.

2.1.17. El informe de la **secretaría general técnica** de la consejería de **Digitalización** formula las siguientes observaciones:

- En primer lugar, sustituir la mención a página web por portal institucional. Se acoge la observación y se sustituye en el artículo indicado, así como se revisa el resto de menciones a este concepto en la ley y se sustituye (artículos 81 y 11, entre otros).
- Se estima parcialmente la observación sobre la disposición adicional primera y segunda del anteproyecto de ley en relación con la necesidad de solicitar informe preceptivo a la consejería competente en materia de digitalización. En consecuencia, se ha añadido en la disposición adicional primera en su primer apartado que «El centro directivo competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de las competencias de coordinación en administración digital de la consejería competente en materia de digitalización, incluirá todas las novedades tecnológicas que permitan agilizar sin perjuicio de las competencias de coordinación con la consejería competente en materia de digitalización [...]». Idéntica mención se ha añadido en el apartado 5 de la disposición adicional segunda.

2.1.18. El informe de la **secretaría general técnica de la consejería de Educación** no formula observaciones en cuanto a su adecuación al orden competencial del anteproyecto de ley.

2.1.19. Sobre el **informe de la secretaría general técnica de la consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales**:

- Se ha previsto, previo informe técnico, que existan dotaciones inferiores de aparcamiento respecto a las reservas mínimas de plazas de aparcamiento previstas en el anteproyecto para suelos dotacionales públicos. Se ha acogido favorablemente esa observación, modificando a tal efecto el artículo 64.6 y generando un apartado 7, pero parcialmente pues no se ha previsto una dotación específica para centros residenciales para personas dependientes, tal como se proponía, por considerar que no es necesario incluir esta precisión específicamente.
- Como consecuencia de esta observación, se ha añadido una mención que se entiende necesaria, tras consultas con la Dirección General de Suelo, para incluir la posibilidad de que las redes generales vacantes, bajo ciertas condiciones, puedan ponerse a disposición de los intereses supramunicipales. Con esta adición, en estos suelos se pueden destinar políticas destinadas a la atención de personas mayores, para paliar el reto de longevidad, como se sugería en el informe, así como otro tipo de equipamientos que pudieran ser necesarios.
- No se ha aceptado la observación relativa a que el anteproyecto de ley imponga a los municipios el aparcamiento en superficie en la parcela donde se ubican en los centros residenciales para personas dependientes, pues es el municipio el mejor conocedor de las necesidades de estacionamiento y las condiciones de las parcelas donde se desarrollan estas actividades.

2.1.20. El informe de la **secretaría general técnica de la consejería de Cultura, Turismo y Deporte** no formula observaciones en cuanto a la adecuación del anteproyecto de ley al orden competencial y de atribuciones de la misma.

2.1.21. Como consecuencia del traslado del anteproyecto normativo a otras direcciones generales, organismos y entes dependientes de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, se ha recibido informe de la **Dirección General de Gestión Económica y Personal de la Agencia de Seguridad Madrid y Emergencias 112**, incluyendo una propuesta de redacción para una de las disposiciones finales, que incluyera la modificación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Se han incluido estas modificaciones en la disposición final primera del anteproyecto, dada su conexión con la regulación del régimen de títulos habilitantes urbanísticos prevista en la norma.

2.2. Otros informes y consultas practicadas.

El centro directivo ha recibido diversos informes durante este trámite, a pesar de no haberlos solicitado formalmente ni enviar el anteproyecto de ley y MAIN para informar. En concreto, se han recibido informes de Cosital y diversos ayuntamientos de la Comunidad de Madrid. La valoración de las aportaciones y sugerencias de estos

informes se llevará a cabo durante el trámite correspondiente de audiencia e información pública.

Igualmente, también se han recibido aportaciones de órganos de la consejería a la que pertenece el centro proponente de la norma proyectada que se han tenido en cuenta y se han recogido diversas aportaciones durante todas las consultas practicadas en el seno de colegios profesionales, despachos de abogados, ayuntamientos y otros actos y jornadas informativas realizadas con ocasión de la tramitación del Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región.

2.3. Nueva solicitud de informes.

Por último, como consecuencia de la valoración de los informes y consultas practicadas, se han incluido nuevas consideraciones no previstas en la versión del anteproyecto que, en su momento, informaron los órganos y centros directivos. Se pueden citar: la modificación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, prevista a través de una disposición final; se ha introducido la regulación de nuevas figuras, como las entidades colaboradoras ambientales o el agente regenerador. Todo ello, ha dado pie a reformular un nuevo título, donde se regula el régimen de colaboración público-privada, estructurado en cuatro capítulos. Igualmente, se han reordenado diversas partes del anteproyecto, siguiendo las observaciones de los informes y consultas, simplificado y organizado la regulación de diversos artículos reguladores de procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, entre otras cuestiones. Por ello, dada la importancia y profundidad de las modificaciones, se considera pertinente volver a solicitar los informes enumerados en el apartado 2 de la MAIN. Igualmente, y siguiendo la sugerencia de Calidad Normativa, se va a solicitar en este momento el informe de los siguientes órganos y centros directivos:

- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Informe del Consejo de Promoción de la Accesibilidad Universal.

Por otra parte, en relación a la sugerencia de Calidad Normativa de solicitar informe a la Dirección General de Salud Pública, este ha sido trasladado a través de la correspondiente secretaría general técnica de su consejería y cuyo análisis se ha llevado a cabo en el correspondiente epígrafe de la MAIN. En cambio, no se considera necesario solicitar informe del Consejo de Medio Ambiente, como se proponía, habida cuenta de que la regulación prevista en la norma proyectada no es una normativa ambiental.

XII. EVALUACIÓN EX POST

De conformidad con los artículos 3.3, 3.4, 7.4.e) y 13 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se debe llevar a cabo la evaluación *ex post* en los términos a continuación descritos.

En cuanto a los indicadores para la evaluación, se tomarán, entre otros, los siguientes:

- Número de Planes Estratégicos Municipales aprobados en municipios con una población superior a 20.000 habitantes, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la ley.
- Número de Planes Estratégicos Municipales aprobados en municipios con una población igual o inferior a 20.000 habitantes, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la ley.
- Número de Planes Estratégicos Municipales aprobados en los cinco primeros años, a contar desde la entrada en vigor de la ley.
- Número de planes ejecutivos aprobados en los cinco primeros años, a contar desde la entrada en vigor de la ley.
- Número de municipios de menor población que se han acogido a alguna de las medidas previstas en el título V de la ley.
- Porcentaje de expedientes disciplinarios competencia de la Comunidad de Madrid que terminan con restitución de la legalidad urbanística.

EL JEFE DE DIVISIÓN DE MODERNIZACIÓN NORMATIVA

Raúl Herranz Muñoz

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO

Sara Emma Aranda Plaza