

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 1 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejál de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



DECRETO: A la vista de la comunicación electrónica de 29 de diciembre de 2025 donde se remite comunicación de la DG de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid referida al ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN, así como la memoria de análisis normativo con el fin de que se formulen, en caso de estimarlo necesario, las consideraciones que se consideren oportunas, concluyendo el plazo el 7 de enero de 2025, me cumple informar:

I ASPECTOS GENERALES

I A) AUSENTE PARTICIPACIÓN

En línea de principio es justo destacar el absoluto desinterés de la comunidad de Madrid por la participación de los municipios en la norma, en una ley de vital transcendencia para el futuro económico, social y medioambiental de estos. Y este desinterés se manifiesta en un proyecto de norma que va a **sustituir** nada menos que a esenciales **leyes como lo son las del suelo de la comunidad de Madrid, en vigor desde hace 24 años y la ley de Política Territorial, suelo y urbanismo de 30 años**, se aprueba un 29 de diciembre y el plazo de observaciones es hasta el 7 de enero del 2026. Los apenas 10 días naturales de los que la mitad son festivos. Una ley compleja desarrollada en nada menos que 285 artículos y disposiciones.

I B) OBJETIVOS

En cuanto a la categorización del suelo, así como en otros aspectos, la ley hace una traslación del 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 distingue dos situaciones básicas del suelo, la rural y la urbanizada. En coherencia con lo anterior, en consonancia con lo estatal y con decretos de urgencia anteriores a esta revisión total, la ejecución del suelo también se adapta íntegramente a lo establecido en la ley estatal.

Podría la ley haberse adaptado en cuanto a la regulación que también hace la ley 7/20015 en el artículo **20.1.c “...Atender teniendo en cuenta la perspectiva de género...”**. La dimensión de género no está EN ABSOLUTO contemplada, con alusiones a la “igualdad” tan solo 4 veces, para anudarla a participación en la mitad de ellas.

Es tal la ignorancia o indiferencia, **que la norma se refiere al “Alcalde”** como persona que preside los ayuntamientos o a la exclusiva preponderancia del género masculino en cuanto al “promotor” o “técnico”, ampliamente superadas ya por la sociedad. Podrían considerarse cuestiones menores, sin embargo, obvian una realidad social de los avances en esta materia desde hace 30 y 24 años de la normativa derogada.

Por otro lado, es destacable el esfuerzo por establecer la nulidad, anulabilidad o la incapacidad por contener la acción pública ante la falta de acuerdos en el parlamento para la aprobación del anteproyecto de ley por la que se modifica el texto refundido **de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre para delimitar estas cuestiones que son el verdadero escollo del planeamiento**, y que dicho sea de paso ha sido refrendado por la FEMP y la mayoría de las CA así como colectivos diversos.



Por otra parte, se echa muy en falta, y se trata de una cuestión más práctica que de otra índole, la absoluta **ausencia de alusión a la Agenda Urbana**. Se desperdicia una gran oportunidad por traer este documento estratégico, ya no como un verdadero instrumento de intervención urbana, sino que sirve de base ya a muchos ayuntamientos para la obtención de sendas ayudas de la CE que se canalizan a través de estos documentos. No reconocer que una buena parte de los ayuntamientos cuentan con esta estrategia es no reconocer una realidad explícita, que además desconoce la jurisprudencia en la materia.

La reciente sentencia de la sala tercera de 15 de julio de 2024 (rec. 2063/2023) afirma:

“La planificación urbanística, que regula los asentamientos humanos y las ciudades, es una preocupación primordial para el Legislador. No solo es relevante para los poderes públicos nacionales, sino que adquiere un alcance internacional, como se refleja en la Nueva Agenda Urbana aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible en diciembre de 2016. También mantiene su importancia en la Unión Europea, que, aunque ha evitado integrar los aspectos más específicos del urbanismo en su normativa, ha incorporado elementos básicos de la materia, tal como se observa en el Manual de Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible y la Agenda Urbana para la UE fruto del Pacto de Ámsterdam, aprobado en la Reunión Informal de Ministros de Desarrollo Urbano de la UE, celebrada el 30 de mayo de 2016, y de la que deriva la Agenda Urbana Española documento estratégico, sin carácter normativo, y por tanto de adhesión voluntaria, que, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano. Constituye, además, un método de trabajo y un proceso para todos los actores, públicos y privados, que intervienen en las ciudades y que buscan un desarrollo equitativo, justo y sostenible desde sus distintos campos de actuación. Para los fines presentes, es suficiente referirse al artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aborda el contenido, finalidad y efectos de las potestades públicas de «regulación, ordenación, ocupación y transformación y uso del suelo». Mediante los instrumentos de planeamiento urbanístico se determinan, entre otras cuestiones, el régimen jurídico de los usos del suelo. En la regulación de estos usos, es innegable que se implica la libre prestación de servicios y establecimientos”.

De hecho, el Plan Estratégico municipal hace una traslación casi absoluta de los indicadores generales de la agenda urbana española, y decimos casi absoluta porque **dejan atrás los importantes indicadores del territorio, economía urbana, género y participación** y se centran en exclusividad en los urbanos en detrimento de los territoriales.

INDICADORES AGENDA URBANA ESPAÑOLA	INDICADORES DEL PLAN ESTRATÉGICO MUNICIPAL
1.TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD 1.1. ORDENAR EL SUELO DE MANERA COMPATIBLE CON SU ENTORNO TERRITORIAL.	-



1.2. CONSERVAR Y MEJORAR EL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL Y PROTEGER EL PAISAJE. 1.3. MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES Y AZULES Y VINCULARLAS CON EL CONTEXTO NATURAL.	
2. MODELO DE CIUDAD 2.1. DEFINIR UN MODELO URBANO QUE FOMENTE LA COMPACIDAD, EL EQUILIBRIO URBANO Y LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS 2.2. GARANTIZAR LA COMPLEJIDAD FUNCIONAL Y DIVERSIDAD DE USOS 2.3. GARANTIZAR LA CALIDAD Y LA ACCESIBILIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS. 2.4. MEJORAR EL MEDIO AMBIENTE URBANO Y REDUCIR LA CONTAMINACIÓN 2.5. IMPULSAR LA REGENERACIÓN URBANA. 2.6. MEJORAR LA CALIDAD Y LA SOSTENIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS. 9. ERA DIGITAL 9.1. FAVORECER LA SOCIEDAD DEL CONOCIMIENTO Y AVANZAR HACIA EL DESARROLLO DE CIUDADES INTELIGENTES (SMART CITIES) 9.2. FOMENTAR LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA Y REDUCIR LA BRECHA DIGITAL.	Compacidad de la ocupación del suelo. Integración y conectividad. Densidad e intensidad edificatoria. Calidad del espacio público. Habitabilidad urbana del espacio público. Funcionalidad. Organización de las redes. Servicios e infraestructuras.
5. MOVILIDAD Y TRANSPORTE 5.1. FAVORECER LA CIUDAD DE PROXIMIDAD. 5.2. POTENCIAR MODOS DE TRANSPORTE SOSTENIBLES.	Información organizada. Mezcla de usos y funciones urbanas. Ciudad del conocimiento. Actividades de proximidad. Infraestructura verde y conectividad del verde urbano. Estructura orgánica.
3. CAMBIO CLIMÁTICO 3.1. ADAPTAR EL MODELO TERRITORIAL Y URBANO A LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y AVANZAR EN SU PREVENCIÓN. 3.2. REDUCIR LAS EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO. 3.3. MEJORAR LA RESILIENCIA FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO. 4. GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR 4.1. SER MÁS EFICIENTES ENERGÉTICAMENTE Y AHORRAR ENERGÍA. 4.2. OPTIMIZAR Y REDUCIR EL CONSUMO DE AGUA. 4.3. FOMENTAR EL CICLO DE LOS MATERIALES. 4.4. REDUCIR LOS RESIDUOS Y FAVORECER SU RECICLAJE.	Gestión de la energía. Gestión del agua. Gestión de los residuos. Calidad del aire y cambio climático.



6.COHESION SOCIAL E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES 6.1. REDUCIR EL RIESGO DE POBREZA Y EXCLUSIÓN SOCIAL EN ENTORNOS URBANOS DESFAVORECIDOS. 6.2. BUSCAR LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES DESDE UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EDAD Y CAPACIDAD. 8.VIVIENDA 8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE. 8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES.	Mezcla de población Vivienda Equipamientos
7.ECONOMÍA URBANA 7.1. BUSCAR LA PRODUCTIVIDAD LOCAL, LA GENERACIÓN DE EMPLEO Y LA DINAMIZACIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA. 7.2. FOMENTAR EL TURISMO SOSTENIBLE Y DE CALIDAD Y LOS SECTORES CLAVE DE LA ECONOMÍA LOCAL.	-
10.INSTRUMENTOS 10.1. LOGRAR UN MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO ACTUALIZADO, FLEXIBLE Y SIMPLIFICADO QUE MEJORE, TAMBIÉN LA GESTIÓN. 10.2. ASEGURAR LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, LA TRANSPARENCIA Y FAVORECER LA GOBERNANZA MULTINIVEL. 10.3. IMPULSAR LA CAPACITACIÓN LOCAL Y MEJORAR LA FINANCIACIÓN. 10.4. DISEÑAR Y PONER EN MARCHA CAMPAÑAS DE FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN EN MATERIA URBANA, ASÍ COMO DE INTERCAMBIO Y DIFUSIÓN DE LA INFORMACIÓN.	-

Es importante destacar que La agenda urbana ha sido adoptada ya por muchos de los municipios madrileños de gran relevancia, lo que es desconocido por el proyecto de ley.

Merece especial atención la regulación que establece la ley sobre el planeamiento urbanístico en el que ya se avanza **que “...los instrumentos de ordenación urbanística son autónomos entre sí y no existe relación jerárquica entre ellos...”**, aunque con anterioridad se definen los

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 5 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejál de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



PEM (Planes Estratégicos municipales) “...como instrumentos de ordenación territorial y urbanística que definen la estructura, objetivos y elementos básicos de la organización del municipio...”. No puede entonces entenderse que el plan ejecutivo no tenga una necesaria relación jerárquica con éste, porque incluso en lo conceptual, más allá de otros condicionantes, coordinar es establecer jerarquías... Es desconcertante, y sobre todo en lo referente a la seguridad jurídica, porque si no existe jerarquía, **existe anarquía, que empieza a convertirse en sinónimo de libertad.**

Lo que parece trasladarse de la norma es que el Plan estratégico sería como un plan estructural o avance, y el ejecutivo sería el detallado, pero con un peso de determinaciones estructurantes de la norma actual muy alto, y este último sustituiría a los instrumentos de desarrollo actuales; planes parciales, planes especiales, obras públicas...Finalmente, y ante la ausencia de jerarquía parece que el plan estratégico será irrelevante (al menos a efectos de coordinar al resto de planes) por cuanto el plan ejecutivo contiene las determinaciones para el desarrollo completo de un sector y puede incluso modificar las del estratégico o estructural se convierte en un **auténtico plan de ordenación, gestión y desarrollo.**

La ley establece claramente que la relación entre los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se someten al principio de competencia.

Teniendo en cuenta esta anarquía y que como reza el artículo 28, en su apartado 3 que dice: “...3. La propiedad del suelo estará **facultada para elaborar y presentar el plan ejecutivo** que corresponda, **previa la consulta, en su caso,** a las administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y si procede, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación...”

Se ha trasladado aquí a la facultad de los particulares para la ejecución del planeamiento DE DESARROLLO de las anteriores leyes. La diferencia es que, el PLAN GENERAL solamente puede ser realizado por las administraciones públicas y en ningún caso por particulares, y este establecía el marco general y estructurante (incluidos usos y aprovechamientos) y delegaba la EJECUCIÓN en los particulares, en todo caso.

Cualquier suelo no especialmente protegido puede ser desarrollado, independientemente de que esté o no programado, la mera exclusión de ser suelo protegido habilita a los particulares para promover en ellos cualquier transformación, lo que puede ser contrario a las normas que disciplinan el suelo como un recurso natural escaso o las que disciplinan la obtención de recursos demaniales escasos como los energéticos o hidráulicos.

La falta de regulación específica de los planes estratégicos en cuanto a usos globales y de aprovechamiento deja fuera de juego el análisis ambiental y de capacidad de redes como infraestructuras hidráulicas, carreteras, industria...que serán decisivas en los planes ejecutivos, dejando sin virtualidad al estratégico.

En el artículo 31 se especifica que se entienden los centros de procesamiento de datos como “infraestructura de telecomunicaciones”, y en virtud de este principio el informe urbanístico municipal deberá versar exclusivamente sobre la “coordinación de la implantación de la

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 6 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejal de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



infraestructura...”no sabiendo muy bien cuál es el alcance de dicho informe ni su contenido. Es importante regular esta cuestión porque son actividades interesantes para los municipios.

La ley que ahora se plantea recoge la ordenación urbanística y la territorial. Recordemos que la ordenación territorial parece que se corresponde con las funciones que debe desarrollar la comunidad autónoma, y que hasta la fecha **y en treinta años ha sido inexistente.**

A pesar de la aparente autonomía de cada uno de los planes, la norma no tiene otro remedio que establecer:

En todo caso VINCULAN a los instrumentos de ordenación urbanística y al conjunto de las administraciones. Cosa que parece coherente.

En cuanto a la estrategia territorial nada se dice, sino todo lo contrario, de las previsiones económicas para su ejecución. Por tanto, y aunque se habla del seguimiento de la estrategia, este seguimiento se producirá a efectos del libre cumplimiento de parámetros que no dependerían de previsiones económicas. Es decir, si, la estrategia territorial proyectará por ejemplo; depuradoras, carreteras, equipamientos por territorios, sistemas supramunicipales y generales, **...y no recoge una cuantificación de lo que puede suponer esta estrategia, pudiera ser que este documento quedase en el ámbito teórico.**

Capítulo aparte, y merece especial atención por parte de los municipios, lo son las inquietantes figuras, que no por heredadas dejan de ser altamente invasivas, como lo son las: **“ACTUACIONES DE INTERÉS REGIONAL”.**

Teóricamente deben venir recogidas en ZONAS DE INTERÉS REGIONAL O EN PROYECTOS DE ALCANCE REGIONAL.

Estas actuaciones podrían invadir competencias municipales si no están recogidas en las correspondientes estrategias territoriales y con el debido consenso y con un más que demostrado interés público y social.

Es del todo inquietante, como decimos, que la declaración de interés “regional” se establezca por una determinada consejería; **la declaración de interés REGIONAL debe venir avalada y propuesta por decreto de consejo de gobierno, por el interés transversal y extraordinario que supone.**

Y es más inquietante el apartado 3 del citado artículo:

“...3. Las actuaciones de interés regional tienen por objeto, además del desarrollo y la ejecución de las políticas territoriales formuladas en los instrumentos de ordenación territorial, regular, integrar o armonizar las actuaciones **públicas o privadas** con incidencia en la ordenación del territorio...”

Regular, integrar, armonizar actuaciones privadas, parece del todo inapropiado y contradictorio con el interés regional y con las competencias autonómicas y suponen para nosotros claramente una invasión en competencias municipales.

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN N° 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 7 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejales de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



Es decir, que el famoso “Eurovegas”, que fue un proyecto de iniciativa privada, puede ser considerado estratégico, y de interés regional, y cercenar la posibilidad de crecimiento ordenado y de interés general de los ciudadanos de un municipio. También podría serlo la instalación igualmente “privada” de una macro planta fotovoltaica para todo nuestro suelo vacante, porque así se decida, nada menos que por la consejería que lleve industria, por los problemas de falta de energía de la comunidad. Cualquiera de estos proyectos ha sido declarado en su momento como de “indudable” interés político/social, cuestión está que con posterioridad se ha demostrado falaz y con la consecuente inseguridad jurídica.

Cualquiera de estos proyectos “privados” es de DUDOSO RETORNO PARA LAS CIUDADES, y están en contra de lo que estamos trabajando algunos, que es un **MODELO TERRITORIAL EQUILIBRADO**; con vivienda, empleo de calidad y servicios sociales, culturales y deportivos PÚBLICOS. En definitiva, lo que viene siendo la planificación ordenada, sostenible, y sobre todo de competencias municipales.

En cuanto al contenido, sería conveniente armonizar las zonas de interés regional, proyectos de actuación regional, actuaciones de interés regional y proyectos de alcance regional.

Cuestión aparte merece el hecho de que, entre las normas de aplicación directa de este tipo de figuras, el artículo 38.2. 5º recoja las **determinaciones para la promoción de vivienda...** esta cuestión como analizaremos **debe ser valorada por los municipios**, y no es asimilable a las dotaciones y equipamientos supramunicipales, que pudieran existir de forma autónoma.

En cuanto a los planes territoriales, ya si se habla de forma expresa de que contengan una “estimación económica de las acciones comprendidas en el plan y sus prioridades de ejecución”

En cuanto a las zonas de interés regional dos cuestiones que claramente podrían invadir competencias municipales:

El apartado 1. b “El despliegue ordenado e integrado del desarrollo económico y social de la región, la superación de situaciones de crisis o de transformación de sectores económicos o la **corrección de desequilibrios intrarregionales en materia de vivienda**, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios...” Cuestiones estas que, de ser de ámbito local, como es el caso de la proyección de viviendas y dotaciones municipales deben ser abordadas por la planificación municipal.

Y la “gatera” por la que entra todo, y a pesar de que el art. 41.1 dice que deben ser contempladas en los planes estratégicos:

“...2. Las Zonas de Interés Regional pueden establecerse, **sin necesidad de estar previstas en instrumento de ordenación territorial**, mediante proyecto de alcance regional, siempre que se justifique que se trate de una actuación de interés regional...” y recordemos que esto podía hacerlo una consejería.

Y ... el desequilibrio de viviendas ¿Cómo se justifica? ¿con la proyección poblacional de ese municipio? ¿Con la proyección poblacional del municipio de al lado? ¿Cómo son esas viviendas públicas o privadas? ¿en qué tipo de suelo? ¿desconectado del municipio en suelos más baratos y así abaratar su coste?

Tan seguros están los legisladores de que esta, la de las actuaciones de interés regional va a ser la herramienta de intervención -(recordemos pública o privada)- que se destina:

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 8 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejal de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



Sección 2 de estrategia territorial de la comunidad; 3 artículos y en apenas dos páginas.

Sección 3 de planes territoriales; 4 artículos en apenas 3 páginas.

Sección 4 proyectos de alcance regional 10 artículos y 6 páginas, más del doble para un procedimiento extraordinario y carente de ordenación reglada.

Para muestra, la derogada ley de 1995 que aquí se entierra que entierra también la inactividad que desde esta aprobación ha tenido la CAM.

No es hasta el artículo 43 en el que centran ya la definición del “proyecto de Alcance regional”.

Ha de tenerse en cuenta que si hablamos de “Proyecto” este no puede exceder de un proyecto, no se trataría por tanto de una operación de transformación urbanística, una actuación urbanística. **La inseguridad jurídica puede provocar anulaciones de actuaciones que sean transformaciones o verdadera planificación frente a los proyectos de una determinada actuación urgente y no prevista.**

Por eso es inquietante el 43.1.b en lo que se refiere a “...vinculadas a actuaciones de interés territorial en materia de vivienda que contemplen la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública...”

En este caso **se trataría de una auténtica y encubierta, ACTUACIÓN URBANIZADORA**, ya que la creación de vivienda protegida en ningún caso estará exenta de contar con equipamientos y dotaciones, así como de zonas verdes y su correspondiente urbanización. Por otro lado, se podrían generar la creación de bolsas de vivienda protegida sin la adecuada mezcla de usos y tipología de viviendas; es por esto que la ley estatal habla de una reserva mínima para los nuevos crecimientos para que se produzca la adecuada integración y mezcla de usos.

De hecho, se habla en el apartado 46.1.h de los “...instrumentos de urbanización, gestión urbanística...”, en el apartado K ya habla directamente de los deberes legales del promotor derivados de la transformación urbanística...Esto de llamarse “proyecto” cuando quiere hacerse una transformación o actuación urbanística pudiera derivar en inseguridad jurídica, incluso hasta en la tramitación ambiental que distingue entre proyectos y planes.

Más inquietante es el punto 5 del artículo 48 cuando dice: “En el caso de actuaciones de iniciativa privada, la aprobación del Proyecto de Alcance Regional legitimará inmediatamente su ejecución. Las modificaciones posteriores a su aprobación requerirán el correspondiente título habilitante de la administración municipal competente...” ¿Cuáles pueden ser las modificaciones posteriores?

En el apartado siguiente prácticamente pueden delimitar cualquier tipo de suelos, que se definirán en el propio instrumento. Las dotaciones en función de la ley...más adelante expondremos cómo esto pueden convertirse en verdaderas modificaciones de planeamiento encubiertas.

Y ya para rematar el abordaje a la autonomía municipal, en el apartado siguiente, se tiene:

8. Las cesiones correspondientes al aprovechamiento urbanístico se entregarán a la comunidad de Madrid, y podrán cumplirse mediante la entrega de suelo, edificabilidad construida o mediante su compensación en metálico equivalente a su correspondiente valor,

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 9 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejal de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



de conformidad con los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, siendo la Comunidad de Madrid la beneficiaria de dichas cesiones..."

Es decir, nada se dice de los títulos habilitantes para la implantación, se implantan en suelo municipal y las plusvalías para la comunidad...**un verdadero negocio para la comunidad autónoma.**

No se puede utilizar estos instrumentos para la ejecución de la política pública de vivienda que seguramente tendrá su asiento en el suelo rústico o no urbanizable porque nada se dice de su localización.

Y es que estamos ante el mismo escenario que **propicio una cascada de sentencias en contra de los proyectos de interés regional que "facilitaron" la solución a la falta de vivienda asequible o de protección en momentos de escalada de precios de la anterior burbuja inmobiliaria.** Las razones que han llevado a articular estos instrumentos extraordinarios se apoyan en la lentitud de aprobación de los planes municipales como mal endémico. Este abuso se podría estar produciendo en la actualidad en los terrenos clasificados de dotacionales para los que pudiera ser que se estuviera ejerciendo un uso abusivo, aunque al menos, y de momento, estos suelos no pueden ser enajenados, aunque si esquilados por parte de los "Plan vive". Esto está derivando ya en otras regiones en verdaderos problemas registrales y judiciales.

La utilización de esta figura menosprecia la autonomía municipal del ejercicio de planificación social económica y medioambiental de los municipios.

Con respecto a la vivienda, aun pudiendo estar contenidas en planes regionales, nada se dice de la estrategia territorial urbanística ¿quién se encargará de declarar el interés regional; urbanismo, vivienda o servicios sociales? De nuevo la lógica se impone, la incoación y declaración del interés regional debe hacerse por consejo de gobierno, y que este de cuentas y sea responsable.

ES IMPORTANTE ENTENDER QUE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO SON CONCEPTOS DISTINTOS, y la legislación establece las competencias entre las distintas administraciones en razón de la materia, como así reconoce este anteproyecto, aunque luego se difumina con instrumentos híbridos, que enmascaran más una incapacidad de estrategia regional que una auténtica descentralización de competencias.

El plan general municipal, prevé, ordena, clasifica y califica en función de variables físicas, demográficas y económicas. No deja de ser llamativo que se haya articulado nada menos que la figura híbrida de plan estratégico municipal y que sin embargo se haya asimilado esta otra figura heredada de la anterior ley en la que existe, a juzgar por los proyectos de interés que han sido propuestos, al menos en este municipio, a lo largo de la historia, una manifiesta invasión e intromisión por parte de la CAM, con el consiguiente desequilibrio territorial.

Esta figura puede romper la programación municipal de crecimiento de vivienda en detrimento de un supuesto interés regional que ni siquiera puede sustentarse en una estrategia regional que es inexistente y por tanto que no ha sido aprobada con la debida participación, ya no social que sería lo deseable, sino del resto de las administraciones concernidas.

Ni siquiera se habla de la insuficiencia de suelos en el municipio para este tipo de asentamientos para la justificación de implantaciones.

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 10 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejal de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



Alguna de las sentencias recaídas sobre este tipo de figuras extraordinarias y que deberían servirnos de aviso:

Sentencias del TSJ de Extremadura (Sentencia del TSJ de Extremadura sobre el PIR del Junquillo de Cáceres y sobre el PP 3 de Plasencia):

Sentencia del TSJEX del 23 julio 2009 ; “ No desconocemos que un PIR puede desarrollarse en cualquier clase de suelo, y que permiten modificar la clasificación y calificación urbanística de los terrenos a los que afecta, pero tampoco puede desconocerse que si un PIR es contrario a planeamiento vigente, el examen de los requisitos debe ser mucho más rigurosa...pues está en juego, no sólo la compatibilidad con la ordenación en vigor, sino **también-lo que puede ser un desvío decisivo en muchos supuestos-las competencias municipales de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento...**”

En la misma línea de la intromisión en competencias municipales, El PIR de San Miguel en Plasencia **fue declarado nulo en sentencia de 20 de enero de 2009 estimando el órgano judicial que la pretensión de la administración regional superaba el interés social que suponía la construcción de vivienda pública. Constituía una verdadera modificación del Plan general.**

UN EFECTO COLATERAL DE ESTE INTERÉS REGIONAL DEBE SER LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO Y NO EL OBJETO PRINCIPAL.

Alguna de estas promociones que se ejecutaron a través de estas figuras, por promotores privados, y por los mismos intereses y justificaciones actuales, quedaron en concurso de acreedores, otros se quedaron en la urbanización pero sin edificación, otras desconectadas... Un verdadero limbo jurídico que en algunos casos acabaron en verdaderos desastres para la administración. Una cosa es diferir a los privados la ejecución del planeamiento, aprobado, participado y decidido por la administración, y otra delegar la iniciativa en manos privadas y que en ellos recaiga el interés municipal.

IMPONER UNA LÓGICA TERRITORIAL TIENE SENTIDO SI PREVIAMENTE HUBIERA UN ESQUEMA ORGANIZATIVO A NIVEL REGIONAL. SIENDO PROCEDENTE DEJAR CLARA LA DIFERENCIA ENTRE INTERÉS REGIONAL E INTERÉS POLÍTICO.

Es impensable que, en municipios de gran capacidad técnica, con dinamismo socioeconómico y demográfico existan este tipo de intervenciones por parte de la CAM, en municipios que tiene capacidad para desarrollar estas políticas por sí mismos.

Es llamativo que a estas alturas se establezca, nada menos que para la estrategia territorial que, **“si se considera necesario se podrá desarrollar un proceso participativo con entidades locales”** sería muy conveniente, por las repercusiones en los municipios.

LA PARTICIPACIÓN DEBERÍA SER OBLIGATORIA.

Consideración independiente merece las DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. Pocos son los elementos que quedan ya como estructurantes. La clasificación del suelo, los sistemas generales, delimitación suelo urbanizado y el suelo rural protegido. Esto adquiere su importancia por cuanto **será el plan ejecutivo el que determine el resto de las cuestiones** que sin duda **serán las que evaluarán desde los sectoriales con mayor detenimiento.** Es decir, el

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 11 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejal de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



plan estratégico puede no servir para nada y provocar la duplicidad de tiempo y esfuerzo de análisis por parte de los sectoriales.

No se han deshecho de los estándares cuantitativos de la anterior ley, queremos suponer que por falta de tiempo.

I C) PLAN EJECUTIVO

Sobre ámbito o sector de transformación urbanística cualquier clase de suelo, FIJANDO APROVECHAMIENTO, ASOCIADO A UNA INVERSIÓN PÚBLICA O PRIVADA.

Fijará, Fases temporales, ámbitos, reglamentación del uso principal, aprovechamiento...

Recordemos que pueden existir sin plan estratégico, como así lo refleja la “**Disposición transitoria primera**” **además pueden modificar las determinaciones de los planes**. Los particulares lo presentan con instrumento de ejecución y de gestión. ES “**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO a la carta**” podría un particular por ejemplo presentar la iniciativa de todos los sectores de un municipio. ¿Establecen ellos los ámbitos? El plan estratégico no tiene que establecer ámbitos (Zonificaciones). Y todo ello pese a que la tramitación se produce por parte de los municipios y en el caso de los de dimensiones mayores en exclusividad, y esta vez sí, con total autonomía, curiosamente.

El plan ejecutivo podrá ser aprobado provisional o definitivamente...

Si el municipio no cuenta con plan estratégico y a través de este plan modifica determinaciones estructurantes (Han quedado algunas con carácter residual) se solicitará informe a CU. Tenemos en cuenta que los sectoriales que van a trabajar estas áreas se enfrentarán por primera vez al aprovechamiento y usos globales del área. No estarán limitados, en ningún caso, si no existe plan estratégico.

Eso sí, toda la tramitación queda en mano de los municipios de más de 15.000 habitantes como si del desarrollo de un plan parcial se tratase.

Debemos destacar los siguientes artículos pensados para “suspender” o “subrogarse”. Parece que deberían darse razones muy justificadas para estas decisiones.

“---ART. 81. No se entiende este artículo y parece que puede contravenir gravemente la autonomía municipal. Podría la CAM suspender todo un planeamiento cuando contravenga el interés regional...”

“--Art. 82 subrogación

...Cuando concurren circunstancias de interés regional...necesidad de viviendas de promoción pública, suelo para actividades productivas....el consejo de gobierno podrá atribuir el ejercicio de competencia urbanísticas del municipio...”

Claramente habrá que justificar la incapacidad del municipio, y sobre todo de los municipios de mayores dimensiones, y por tanto de mayor capacitación técnica, para no poder llevar a cabo las **competencias en materia de urbanismo**, porque pudiera suceder que esto le pase al propio ayuntamiento de Madrid que no está dando respuesta al grave problema de la vivienda y que la comunidad pudiese suspender la ordenanza que regula los usos turísticos, el cambio de

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 12 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejál de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



uso de local comercial a vivienda o subrogarse porque no dan respuesta a la demanda de vivienda protegida de sus ciudadanos.

Sin tener análisis y estrategia regional, así como de plazos de ejecución y demás, parece irónico que la comunidad pueda establecer esta subrogación cuando ella misma no ha tramitado sus figuras de planeamiento territorial, para las que es competente.

Por otra parte, y contradice lo anterior en el artículo 119 dice que la administración elegirá el sistema de ejecución.

Por otra parte, el 121.3, heredado, ya carece de sentido, tal y como está planteado el planeamiento ahora, de que el ayuntamiento deba compensar a los propietarios por la falta de viabilidad.

El artículo 122. Dice que los planes ejecutivos, que recordemos pueden ser presentados por los particulares delimitarán en suelo no protegido una o varias áreas de reparto...

Por último, y para evitar que se tenga que sacar un decreto de medidas urgentes ampliando plazos, **se recomienda ampliar el plazo de dos años para la aprobación de los planes estratégicos, por parte de los municipios de más de 20.000 habitantes, con una ley que será de inmediata aplicación, y que sólo la redacción y aprobación del pliego que posibilita la redacción de esta figura lleva aparejado un plazo de 6 meses a 1 año.**

II ASPECTOS ESPECÍFICOS

El régimen transitorio no prevé situaciones de revisiones de plan general ya contratadas y con equipo redactor trabajando muy intensamente, que como consecuencia de lo dilatado de la tramitación de la fase de avance e informe de impacto territorial muy difícilmente llegarán a la aprobación inicial posterior al avance al momento de la entrada en vigor de la nueva norma, hito éste el de la aprobación inicial que permitiría dar viabilidad a lo contratado de conformidad con la legislación anterior. Como quiera que el plan estratégico municipal se concibe como algo diferenciado del plan general, quizás a estos efectos fuese prudente equipararlos para no dejar sobrevenidamente sin efecto lo contratado, con las responsabilidades económicas, personales y morales a que ello pudiera dar lugar.

El plazo máximo de 5 años de la Disposición transitoria décima dentro del cual la Entidad puede disolverse **es un automatismo irreflexivo que** no da cuenta ni entra en las razones por las cuales cada Entidad se ha constituido. La disolución de las entidades permitidas por dicha disposición puede dar lugar a que éstas **puedan llegar a disolverse aun subsistiendo los motivos y causas que dieron lugar a su constitución, lo que supondría trasladar a los Ayuntamientos una carga que no le corresponde.**

El art. 283 creemos debería redactarse de tal manera que se diferencie entre, en primer lugar, *“Los criterios (...) para la planificación y ejecución coordinada de las infraestructuras del ámbito afectado y grado de vinculación de las determinaciones correspondientes a los instrumentos de planificación”* y *“los términos en que deba preverse en la ordenación territorial o urbanística”* en segundo, por cuanto de otro modo podría llegar a pactarse en un convenio con sujetos de derecho privado lo segundo, cuando en realidad lo que la norma pretende es que ésto tan solo se pacte con sujetos de derecho público, salvo que lo pretendido sea que los criterios de planificación sean pactados con particulares.

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 13 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejal de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



El art 281 consideramos que donde dice “*actividad urbanística*” debe decir “*actividad territorial y urbanística*”, pues de otro modo la Comunidad de Madrid podría tener vetada la posibilidad de convenir en materia territorial. Por otro lado, debería hacerse compatible el art. 281.3 con la duración que CYII tiene pactados en determinados convenios de gestión del Planeamiento (ejecución de infraestructuras hidráulicas y su gestión), con muchos Ayuntamientos.

Parece desusado que el art. 239.2 de la norma atribuya al municipio la potestad del restablecimiento de la legalidad territorial cuando solo parece corresponderle la urbanística.

Podría aprovecharse el nuevo art. 228 de la ley para extender el derecho de tanteo y retrato, en materia de vivienda protegida, más allá de los 8 años inicialmente previstos, pudiendo perverse que tal derecho pueda ejercitarse al menos mientras dure el régimen de protección.

El nuevo art. 222 podría aprovechar para clarificar si el producto de la monetización de redes demaniales tiene o no tiene la condición de Patrimonio Público de suelo (particularmente el art. 222.2.b y c) y 222.1.d). Es evidente que su equivalente económico, con destino a la mejora de los sistemas locales del área homogénea que deberá materializarse en un plazo máximo de cinco años desde su entrega, pero rigiendo tal plazo tanto para monetización de suelos lucrativos y no, se insiste, debería aprovecharse para clarificar qué es y no PMS. La terminología “área homogénea” del art. 112 de la ley, no parece coherente con la terminología “área de referencia” del art. 65.

Consideramos que el art. 209 debería contener la expresa prohibición de bonificar tasas e ICIO a aquellos propietarios obligados a realizar obras y adaptaciones como consecuencia de una orden de ejecución derivada de un incumplimiento del deber de conservar contenido en el informe de evaluación de edificios. Si así no fuera, el propietario cumplidor de sus obligaciones destinatario de una orden de ejecución sería de mejor condición que aquel propietario que por haber cumplido con sus deberes, sí ha realizado las obras correspondientes pagando tasas e ICIO.

Puede resultar contrario al paradigma liberal de inspira la norma que la Comunidad Autónoma renuncie a establecer las tarifas máximas y mínimas con las que retribuir la actuación de las Entidades Privadas Colaboradoras Urbanísticas en aras al libre mercado, para posteriormente transferir dicha potestad a los Ayuntamientos en su art. 192.2, pero al precio de que éstos tengan que eliminar o reducir la tasa municipal reguladora de servicios urbanísticos cuando la propia norma reserva a los Ayuntamientos importantes deberes como son:

- La ratificación de los certificados de no conformidad.
- La rectificación de tales certificados.
- Control de las actas de comprobación, certificados e informes.
- Elaboración u dispensación a favor de las Entidades de la información necesaria sobre los antecedentes de los expedientes en los que intervengan, con el fin de que estas puedan desarrollar sus funciones con todas las garantías, facilitando la tramitación de los informes preceptivos requeridos para la correcta tramitación del expediente.
- La función de verificación y control propia de los servicios técnicos municipales sobre las Entidades.
- La función de formar y dar soporte a las Entidades sobre la propia normativa

Lo anterior no podría sino suponer una transferencia de recursos públicos a las entidades privadas sin motivación para ello.

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN N° 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 14 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejál de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



Tal y como contemplaba el viejo pero vigente art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística podría ser coherente que la misma Comisión de Urbanismo que aprueba definitivamente el proyecto de expropiación y notifica a los expropiados tal acuerdo, remita el expediente al Jurado Territorial de Expropiación en caso de disconformidad por parte del expropiado en el plazo de 20 días, y no, como prevé el nuevo art. 167.5 que lo remita una administración expropiante que ni aprueba definitivamente ni notifica la aprobación definitiva.

Que el nuevo art. 161.8 de la norma permita recepciones parciales de obras de urbanización de redes públicas siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás, podría ser contrario al concepto de red cuyos elementos se relacionan para dar un servicio integral y el concepto de unidad funcional independiente. Toda red individualmente considerada puede destinarse al uso previsto con independencia de las que no se consideran. Tal previsión solo puede generar confusión.

Probablemente, debieran aprovecharse los arts. 156 y 157 de la nueva Ley (permuta y ocupación directa) para aclarar que el derecho al aprovechamiento de los particulares puede ser neto o bruto. Si neto, se considerarán descontados los gastos de urbanización y resto de los deberes de las promociones urbanísticas con cargo al aprovechamiento, si bruto, el particular se integrará costeando en metálico sus obligaciones a cambio de un mayor aprovechamiento. En todo caso, como en toda permuta, deben indicarse los criterios de valoración de los suelos del PMS y del suelo de reemplazo del particular en su situación (rural o urbanizada), como si estuviera o no terminada la actuación.

Parece que del anteproyecto de ley se deriva alguna confusión entre los planos estratégicos (objetivos a largo plazo y dirección general propios del planeamiento territorial de escala autonómica), tácticos (planes de acción para tales objetivos de escala municipal) y operativos (tareas materiales y concretas de ejecución de tácticas y estrategias, como proyectos de ejecución material y reparcelaciones). Para una ley autonómica la estrategia nunca debería poder ser de escala municipal (lo que supondría transferir la iniciativa de la estrategia regional a los municipios), cuanto siendo dicho planeamiento de iniciativa municipal, la comunidad autónoma se limita a aprobarlo definitivamente. Por ello mecanismo de subrogación el art. 82 de la nueva norma parece no tiene sentido en términos de autonomía local teniendo la comunidad autónoma sus propios planes de ordenación del territorio verdaderamente estratégicos y coherentes con su competencia. Por lo tanto, tal y como está escrita la Ley autonómica trasfiere la iniciativa de la estrategia regional, a través de los planes estratégicos municipales, a unos municipios que solo tienen competencias tácticas y operativas, cerrando el sistema un art. 82 que en vez de atribuir a cada cual su competencia, hace que la Comunidad Autónoma se subrogue en lo táctico cuando no es su cometido, que para eso tiene lo estratégico.

A la vista de lo establecido en el art. 79, bien puede comprenderse lo que es una instalación o edificación fuera de ordenación, pero no así que el uso lo sea.

Que el art. 75 de la norma sustraiga del planeamiento cuestiones como el régimen de compatibilidad de usos y el régimen de usos pormenorizados, atribuyéndolos a las ordenanzas propias del régimen local no urbanístico supone sustraer del planeamiento cuestiones como los aprovechamientos urbanísticos (que son edificabilidades asociadas a unos usos), y aprovechamientos ponderados (que son aprovechamientos de uso global relacionados con los

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN Nº 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 15 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejál de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



por menorizados). No hace falta extenderse en los peligros de tal proceder, dada su incidencia territorial, ni su falta de coherencia con el art. 71 b) de la norma, que atribuye la cuestión de los aprovechamientos al Plan, no a las ordenanzas, afirmando el nuevo art. 63.4.c y sobre todo d) y f) que en realidad son determinaciones de la ordenación urbanística, no simples guarismos regulatorios objeto de ordenanzas de régimen local.

Consideramos el art. 70 debería definir los requisitos y documentos mínimos del compromiso de inversión pública o privada, así como una orientación de las cantidades y formas (aval, seguro de caución, por el 30 o 50 por 100 de la inversión, con o sin informe de auditor de cuentas...)

El nuevo art. 64 vuelve a confundir, como ya lo hiciera el art. 36 de la norma vigente, cesiones para redes públicas demaniales con suelos privados no cedidos, haciéndolos computar como si lo estuvieran, lo que es una determinación que no solo confunde la naturaleza jurídica de ambas clases de bienes, sino que además las equipara, en detrimento del demanio. Parece inusual que el art. 64.2 incluya dentro de los sistemas generales las dotaciones supramunicipales que sean necesarias, cuando necesarias deben serlo todas. Quizás el problema es que las supramunicipales no deban incluir las generales, sino tener sustantividad propia.

Consideramos que el nuevo art. 62.5 debería resolver el problema de los informes extemporáneos desfavorables. No debería bastar con afirmar que transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable, sino que se debe analizar el efecto en el plan del desfavorable extemporáneo, afirmando que se tendrá por no emitido. El art. 62.6 debería no recurrir al automatismo de afirmar que toda alteración derivada de un informe sectorial no es una modificación sustancial por cuanto i afecta al modelo de ocupación, puede serlo.

Siendo un uso excepcional en suelo rural las infraestructuras de generación de energía (art. 29.2), y debido a la incidencia que dichos usos pueden tener en el territorio en términos de su gran consumo y afectación a otras infraestructuras (con las cicatrices en el agro que éstas conllevan), parece poco coherente con el nivel estratégico propio de la Comunidad Autónoma que, en defecto de plan de ordenación del territorio sectorial sobre la materia, se haga depender su implantación exclusivamente de la licencia municipal (art. 30.3), como que en todo lo relativo a infraestructuras de distribución, transporte y almacenamiento de energía y telecomunicaciones (art. 31), pueda legitimarse la actuación con un simple informe urbanístico municipal, que además debe tratar de aspectos ajenos al municipio como la coordinación de la implantación de la infraestructura (lo que incluye aspectos de compañía eléctrica, ambientales y de coordinación con otras AAPP). Las potestades de coordinación territorial, se insiste, no son municipales. Los informes urbanísticos son urbanísticos, no de coordinación. De todo lo anterior se deduce que la nueva ley legitima una abstención de la instancia autonómica en sus verdaderas competencias

III CONCLUSIONES

Se trata de una ley, que lejos de querer simplificar o articular mecanismos para facilitar la correcta ordenación equilibrada de la CAM, se deshace de toda ordenación jerárquica, y delega en el denominado PLAN EJECUTIVO el desarrollo urbano de los municipios. Planes ejecutivos que se realizan a golpe de impulsos, autónomos y sin estar supeditados a una organización general, y que establecen usos, aprovechamientos, sistemas locales, sistemas de gestión... y en

DOCUMENTO RESOLUCIÓN: RESOLUCIÓN N° 2026/45 DE AGENDA URBANA - EXPTE. ALEGACIONES A LA LEY LIDER	IDENTIFICADORES Nº RESOLUCIÓN: 2026/45	
OTROS DATOS Código para validación: F3PPY-LL9QF-61VMB Fecha de emisión: 7 de Enero de 2026 a las 13:48:53 Página 16 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Concejál de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:36 2.- Titular Oficina Apoyo J.G.L - Sustituta del AYUNTAMIENTO DE ALCORCON. Firmado 07/01/2026 13:43	ESTADO FIRMADO 07/01/2026 13:43



cualquier tipo de suelo, y por particulares, aunque deban ser tramitados por el ayuntamiento. Una ley, que se ha apoyado hábilmente en la clasificación de suelo de la estatal para no ejercer las funciones de clasificación y ordenación del suelo.

Es el sueño de cualquier especulador. Si el Plan ejecutivo falla, no se preocupen que tenemos las ACTUACIONES DE INTERÉS REGIONAL, que por gracia de una consejería y enarbolando el interés regional pueden hacer de todo en todas partes, con absoluto desprecio a la autonomía municipal y a las competencias de los municipios para su planificación.

Y si esto no le resultase, pueden acudir a la suspensión o subrogación por parte de la comunidad autónoma, que ya, para cuando se haya recurrido el interés regional los efectos de ocupación sobre el suelo se habrán ejercido por particulares.

Y ello teniendo en cuenta que la actual ley establece claramente en su artículo 56 que podrán formularse por particulares avances y modificaciones, pero NO PLANES GENERALES, cuya promoción es exclusivamente por la administración. Curiosamente este es uno de los preceptos que estorbaban y han desaparecido.

Es de interés por parte de este municipio que se suspenda la tramitación de la ley hasta que no se consensue su redacción y colaboración con los municipios que tienen la competencia para la práctica aplicación de la misma y todo ello apoyado en las consideraciones anteriores y las posteriores que pudiesen venir de una explicación más pormenorizada por parte de la CAM de una ley tan compleja.

Corresponde al Concejál Delegado de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento de la Ciudad D. Miguel Ángel González García, la competencia para la emisión de la presente resolución, según lo dispuesto en el Decreto de la Alcaldesa-Presidenta de fecha 10 de julio de 2023 en el apartado PRIMERO, puntos 13 y 20.

VENGO A DECRETAR:

1º) APROBAR las alegaciones informadas en el presente documento.

2º) DAR TRASLADO de la presente resolución a la **Federación de Municipios de Madrid**.

En Alcorcón, a la fecha que figura en el presente documento como ESTADO FIRMADO (en su parte superior derecha), de lo que, como Titular de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, doy fe a los efectos de su transcripción al Libro de Resoluciones, de conformidad con lo previsto en el art. 3.2. e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.