



En relación con el **ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN**, recibido en esta Dirección General con fecha de 11 de febrero de 2026, junto con la correspondiente Memoria Extendida del Análisis de Impacto Normativo de fecha 10 de febrero de 2026, este Centro Directivo desde la perspectiva de las competencias atribuidas en el artículo 7 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 artículo 67.3 de la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid, informa lo siguiente:

I.- Objeto y fin de la norma

La Comunidad de Madrid aborda, más de veinticuatro años después de la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y treinta desde la aprobación de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, una reforma integral de su ordenamiento urbanístico que atiende a tres vectores principales: la **adaptación a la legislación básica estatal y a la jurisprudencia** consolidada; la **incorporación de las políticas contemporáneas** de ciudad, territorio y paisaje y la **simplificación y clarificación de procedimientos**, reforzando la capacidad municipal y la cooperación interadministrativa.

Esta norma unifica en un único texto legal diversa normativa que actualmente se encuentra dispersa en las mencionadas leyes, haciendo necesaria que 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.

El objeto del proyecto de ley objeto es regular la ordenación del territorio y la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid para lograr el impulso y el desarrollo equilibrado de la región, promoviendo un orden urbanístico más flexible que permita una adaptación más rápida del territorio a las actuales demandas ambientales y sociales.

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

- Ofrecer un nuevo marco normativo que facilite la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico a las necesidades de la región.
- Simplificar tanto las categorías de suelo como los instrumentos urbanísticos, tanto en número como en contenido.
- Agilizar la tramitación del planeamiento urbanístico.
- Garantizar la participación de los vecinos en el diseño de las ciudades y en los proyectos.

II.- Contenido

El proyecto normativo consta de una parte expositiva y otra dispositiva integrada por 318 artículos, estructurados en 10 títulos, 7 disposiciones adicionales, 10 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 3 disposiciones finales.

En síntesis, cabe destacar:

Título Preliminar: Capítulos I y II. Artículos 1 a 16. Define el objeto y los principios generales que inspiran la Ley, estableciendo el marco normativo para la ordenación del territorio y la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid. Se fijan los principios rectores y objetivos que guiarán todas las actuaciones urbanísticas, garantizando la transparencia, la participación ciudadana y la coordinación interadministrativa. 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 y se establece un régimen jurídico completo para las situaciones de fuera de ordenación, con el objetivo de clarificar su alcance, efectos y condiciones.

Título I: Capítulos I a IV. Artículos 17 a 34. Se establece el régimen urbanístico del suelo. Se regula la clasificación del suelo en tres categorías-urbanizado, rural protegido y rural no protegido-, precisando sus condiciones, efectos y el régimen del suelo, suelo y subsuelo, junto con los requisitos para la consideración de solar. También se regula el régimen de facultades y deberes de los propietarios en cada tipo de suelo.

Como novedad destacada, en el anteproyecto de ley se configuran 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.

Título II: Capítulos I y II. Artículos 35 a 55. Regula la ordenación del territorio en la Comunidad de Madrid mediante 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. También regula las Zonas de Interés Regional y los Proyectos de Alcance Regional, concentrando ambos instrumentos 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.

Título III: Capítulos I a III. Artículos 56 a 64. 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. Su incorporación supone una novedad en la legislación urbanística española, al integrar la dimensión estratégica en la ordenación municipal.



Título IV: Capítulos I a III. Artículos 65 a 86. Regula el planeamiento urbanístico, estableciendo como novedad que los instrumentos de ordenación urbanística son autónomos entre sí y no existe relación jerárquica entre ellos. Se simplifica de manera significativa el catálogo de planes, reduciéndolo a dos instrumentos: el Plan Estratégico Municipal, que define el modelo general y las directrices estratégicas del municipio y el Plan Ejecutivo que 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.

Título V: Capítulos I a IV. Artículos 87 a 107. 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. 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.

Título VI: Capítulos I a VIII. Artículos 108 a 182. 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.

Título VII: Capítulos I a IV. Artículos 183 a 230. Hace referencia a la Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario regulando 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.

Título VIII: Capítulos I a IV. Artículos 231 a 267. Se regula el régimen de colaboración público-privada y 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.



Título IX: Capítulos I a V. Artículos 268 a 308. Dedicado a la disciplina urbanística estableciendo las potestades administrativas, los procedimientos aplicables, el régimen de competencias y la organización administrativa, 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. 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.

Título X: Capítulos I y II. Artículos 309 a 318. Hace referencia a la 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 regulan las técnicas de cooperación interadministrativa y los convenios urbanísticos.

Disposición adicional primera. Tecnologías de la información y las comunicaciones y cartografía oficial en la ordenación territorial y urbanística de la Comunidad de Madrid.

Disposición adicional segunda. Sistema de Información y Observatorio Territorial.

Disposición adicional tercera. Procedimiento electrónico y práctica de las notificaciones telemáticas.

Disposición adicional cuarta. Encargos a medios propios personificados.

Disposición adicional quinta. Excepciones a la reserva mínima de plazas de aparcamiento.

Disposición adicional sexta. Entidades privadas colaboradoras urbanísticas en materia de vivienda con protección pública.

Disposición adicional séptima. Tramitación ambiental de planes, programas y proyectos en municipios con una población igual o superior a 75 000 habitantes.

Disposición transitoria primera. Planeamiento vigente y nuevo planeamiento.

Disposición transitoria segunda. Planes en tramitación.

Disposición transitoria tercera. Régimen urbanístico del suelo en los municipios que cuenten con planeamiento de carácter general vigente.

Disposición transitoria cuarta. Régimen urbanístico del suelo en los municipios que no dispongan de planeamiento de carácter general vigente.

Disposición transitoria quinta. Actividad de ejecución y edificación.



Disposición transitoria sexta. Régimen aplicable a la reserva de vivienda de protección pública.

Disposición transitoria séptima. La disciplina urbanística.

Disposición transitoria octava. Régimen transitorio de la inspección técnica de edificios y el informe de evaluación de edificios.

Disposición transitoria novena. Adecuación de subvenciones para la redacción de instrumentos de ordenación.

Disposición transitoria décima. Régimen transitorio de las entidades urbanísticas de conservación constituidas sin plazo de disolución.

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

Disposición final primera. Modificación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Disposición final segunda. Habilitación normativa.

Disposición final tercera. Entrada en vigor

III.- Observación formal

En el índice de anteproyecto de Ley:

- En el Título V falta la referencia a los capítulos que contiene el mismo.

En el texto del anteproyecto de Ley:

- En el Título V únicamente se contienen los títulos del Capítulo II y IV.

IV.- Observaciones de contenido

El anteproyecto de Ley prevé dos órganos colegiados: la Comisión de Urbanismo de Madrid (artículos 309 y 310) y el Jurado Territorial de Expropiación (artículos 311 y 312) que ya estaban previstos en la normativa anterior y no son una creación *ex novo* del anteproyecto. La Comisión de Urbanismo de Madrid se regula actualmente en los artículos 238 y 239 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid y el Jurado Territorial de Expropiación en los artículos 240 y 241 de la citada ley.

V.- Repercusión en Capítulo 1 “Costes de personal”

En la ficha resumen ejecutivo de la Memoria extendida se indica que el anteproyecto de ley no afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.



En el apartado referido al impacto presupuestario de la MAIN, se establece que *“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”*.

Del mismo modo, el apartado relativo al impacto en materia de recursos humanos señala que *“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”*.

Por tanto, del contenido de la MAIN y del texto del anteproyecto de Ley, no se aprecia que tenga incidencia en capítulo 1 de gastos de personal del presupuesto de la Comunidad de Madrid.

VI.- Valoración general del contenido del Proyecto desde la perspectiva de la Dirección General de Recursos Humanos

Esta Dirección General, desde la perspectiva de las competencias atribuidas en el artículo 7 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 artículo 67.3 de la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid, emite informe favorable al anteproyecto de Ley analizado.

LA DIRECTORA GENERAL DE RECURSOS HUMANOS

**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR**