

INFORME TÉCNICO sobre Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado (Ley LIDER).

Antecedentes

La legislación urbanística en la Comunidad de Madrid ha experimentado diferentes modificaciones significativas entre finales de 2024 y principios de 2025, orientadas a agilizar trámites, fomentar la vivienda protegida y endurecer los plazos de prescripción de obras ilegales. La norma base continúa siendo la Ley 9/2001, pero sustancialmente reformada por la reciente normativa de 2024.

Norma Base: Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM)

A pesar de sus múltiples reformas, la Ley 9/2001 (revisada a diciembre de 2024) sigue siendo el marco general que regula la ordenación territorial y urbanística, clasifica el suelo (urbano, urbanizable, no urbanizable) y establece los derechos y deberes de los propietarios.

Normativa Subsiguiente y Reformas Clave (2024-2025)

- Ley 7/2024, de 26 de diciembre (desarrollo equilibrado): Esta ley reforma la Ley 9/2001 para endurecer el cerco a las obras ilegales.
 - Prescripción: Elimina el plazo anterior de cuatro años para actuaciones ilegales. Establece 15 años para actuaciones en suelo no urbanizable protegido y 6 años en el resto de los casos.
 - Reordena el régimen del suelo no urbanizable.
- Ley 3/2024, de 28 de junio (medidas para vivienda protegida): Introducida para fomentar la construcción de vivienda asequible, permitiendo incrementar la edificabilidad en determinadas parcelas.

Principales Cambios Recientes (Resumidos)

- Aceleradora Urbanística: Se refuerza para agilizar la aprobación de proyectos estratégicos.
- Vivienda Protegida: Aprobación de medidas para incrementar edificabilidad (hasta +10%) y densidad (hasta +20%) en parcelas de vivienda protegida.
- Cambio de Uso: Regulación del cambio de uso de locales a residencial (reforma de 2024/2025).
- Suelo no Urbanizable: Se refuerza el deber de proteger el suelo natural y se limitan los usos distintos a la explotación agrícola/ganadera.

Normativa en Proceso / Próximos Pasos (2026/2027)

La Comunidad de Madrid ha anunciado un "Plan de Choque 2026/2027" que incluye una nueva Ley del Suelo con el objetivo de reducir aún más la burocracia, aumentar la autonomía municipal y potenciar la vivienda asequible, conocida en el ámbito técnico como la "Ley LIDER".

1. Objeto del informe

Con fecha 12 de febrero, la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, solicita a esta Federación *"parecer, desde una visión general y colectiva, del impacto en los municipios de la Región del anteproyecto de la futura Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado"*, actualmente en tramitación.

El presente informe tiene por objeto realizar un análisis técnico-jurídico del Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado (en adelante, **Ley LIDER**) promovido en la Comunidad de Madrid, para atender desde aspectos puramente técnicos la solicitud de la Dirección General. Para ello, se ha procedido a efectuar una comparación sistemática con el régimen vigente establecido fundamentalmente por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y su normativa complementaria posterior.

El análisis se centra en:

- Estructura normativa.
- Régimen del suelo.
- Instrumentos de planeamiento.
- Gestión y ejecución urbanística.
- Evaluación ambiental.
- Régimen del suelo rural.
- Cambios estructurales del modelo territorial.

2. Marco normativo vigente

2.1. Ley 9/2001 del Suelo

La Ley 9/2001 constituye la norma básica reguladora del urbanismo en la Comunidad de Madrid. Su estructura responde al modelo clásico derivado de la legislación estatal básica, articulado sobre:

- Clasificación tripartita del suelo:
 - Suelo urbano
 - Suelo urbanizable
 - Suelo no urbanizable (con distintas categorías de protección)
- Instrumentos de planeamiento:
 - Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)
 - Planes parciales
 - Planes especiales
 - Estudios de detalle
- Gestión urbanística:
 - Sistemas de actuación (compensación, cooperación, expropiación)
 - Reparcelación
 - Urbanización

- Licencias urbanísticas
- Disciplina urbanística y régimen sancionador.

2.2. Problemática detectada en el régimen vigente

Desde un punto de vista técnico, el sistema actual presenta:

- Elevada complejidad normativa.
- Procedimientos prolongados (en ciertos casos superiores a 8–10 años para aprobación de planeamiento general).
- Tramitación rígida.
- Fragmentación normativa entre urbanismo, ordenación territorial y medio ambiente.
- Dificultad de adaptación ágil a cambios demográficos y económicos.

3. Finalidad y enfoque estructural de la Ley LIDER

El Anteproyecto de Ley LIDER plantea una reforma integral del sistema urbanístico y territorial con los siguientes objetivos estratégicos:

1. Integración normativa en un texto único.
2. Simplificación procedimental.
3. Reducción de plazos.
4. Refuerzo del equilibrio territorial.
5. Mayor autonomía municipal.
6. Integración efectiva de la dimensión ambiental.

Se trata por lo tanto de un cambio que trasciende lo meramente procedimental y propone una transformación del modelo territorial.

4. Análisis comparado

4.1. Régimen del suelo

4.1.1. Sistema vigente (Ley 9/2001)

Clasificación tradicional:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable (sectorizado o no sectorizado).
- Suelo no urbanizable, con distintos niveles de protección.

Este modelo responde a una lógica expansiva donde el suelo urbanizable actúa como reserva de crecimiento.

4.1.2. Sistema previsto en la Ley LIDER

El anteproyecto propone una simplificación conceptual:

- Suelo urbano.
- Suelo rural.
- Suelo especialmente protegido.

Aspectos técnicos relevantes:

- Reducción del protagonismo del "urbanizable" como categoría expansiva.
- Mayor énfasis en regeneración urbana.
- Clarificación de los criterios de protección ambiental.

Conclusión técnica:

Se da paso, en cierta forma, de un modelo de expansión planificada, a uno de consolidación y regeneración.

4.2. Planeamiento territorial y urbanístico

4.2.1. Modelo vigente

El PGOU constituye el instrumento central del sistema. Sus características principales:

- Contenido muy amplio y detallado.
- Procedimiento largo y complejo.
- Necesidad de múltiples informes sectoriales.
- Elevada intervención autonómica.

4.2.2. Modelo previsto: Planes Estratégicos Municipales (PEM)

La Ley LIDER introduce los PEM como instrumento alternativo o sustitutivo del PGOU tradicional.

Características técnicas:

- Diferenciación entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
- Procedimientos más tasados en el tiempo.
- Mayor flexibilidad para modificaciones parciales.
- Reducción de trámites duplicados.

Impacto estructural:

Se modulariza el planeamiento, permitiendo adaptar sectores concretos sin necesidad de revisar integralmente el Plan General.

4.3. Gestión y ejecución urbanística

4.3.1. Sistema vigente

La ejecución responde a una secuencia rígida:

1. Aprobación del planeamiento.
2. Reparcelación.

3. Proyecto de urbanización.
4. Licencia de edificación.

Este esquema genera dilaciones significativas.

4.3.2. Propuesta de la Ley LIDER

- Posibilidad de solicitar licencia desde fase de reparcelación.
- Solapamiento de trámites.
- Mayor utilización de declaración responsable en determinados supuestos.
- Simplificación de instrumentos de gestión.

Efecto técnico previsto:

Reducción de tiempos efectivos de desarrollo de actuaciones urbanísticas.

4.4. Evaluación ambiental

Régimen actual

- Evaluación ambiental estratégica separada del procedimiento urbanístico.
- Tramitación paralela o sucesiva.
- Posibles duplicidades administrativas.

Régimen previsto

- Integración o coordinación simultánea con el procedimiento urbanístico.
- Reducción de reiteraciones documentales.

Valoración técnica:

Mejora en eficiencia administrativa.

4.5. Régimen del suelo rural

Sistema vigente

- Régimen restrictivo.
- Usos muy limitados fuera de protección agraria o ambiental.

Propuesta Ley LIDER

- Ampliación de usos compatibles.
- Impulso a actividades agroalimentarias, energéticas o turísticas.
- Mejora de viabilidad económica del entorno rural.

Cambio que persigue:

Reforzar la función económica del suelo rural sin necesariamente recalificarlo.

4.6. Disciplina urbanística

La Ley LIDER no elimina el régimen sancionador, pero:

- Clarifica competencias.
- Sistematiza procedimientos.
- Introduce mayor coherencia entre control y simplificación.

5. Cambios que supone la reforma propuesta:

Desde una perspectiva técnica global, la reforma supone:

1. Paso de un modelo secuencial a uno simultáneo.
2. Sustitución de rigidez estructural por modularidad.
3. Integración real de urbanismo y medio ambiente.
4. Refuerzo de autonomía municipal.
5. Orientación hacia regeneración urbana frente a expansión indiscriminada.

6. Consideraciones finales

En términos técnicos, el anteproyecto configura un nuevo marco que pretende compatibilizar crecimiento económico, sostenibilidad y cohesión territorial mediante una estructura normativa más integrada y funcional.

Desde esas premisas, podemos concluir que el Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado constituye una reforma necesaria, proporcionada y adecuadamente orientada a la modernización del sistema urbanístico de la Comunidad de Madrid.

El texto proyectado aborda de forma directa problemas constatados en la aplicación práctica de la normativa vigente: excesiva rigidez procedimental, dilación y retrasos en la tramitación del planeamiento, superposición de controles sectoriales y dificultades de adaptación a la evolución territorial y económica de los municipios.

La simplificación de la clasificación del suelo, la introducción de instrumentos de planeamiento más flexibles, y la integración coordinada de la evaluación ambiental configuran un modelo más funcional, sin menoscabo de las garantías jurídicas ni de los principios constitucionales que rigen la ordenación del territorio.

Asimismo, el refuerzo de la autonomía municipal que inspira la reforma resulta coherente con la doctrina constitucional sobre el papel de las entidades locales en la gestión del urbanismo y responde a una demanda reiteradamente manifestada desde el ámbito municipal.

Sin perjuicio de las mejoras técnicas que puedan introducirse en el curso de la tramitación parlamentaria, la valoración global del anteproyecto resultaría por todo lo expuesto claramente favorable.

En Madrid, a 16 de febrero de 2026

El Coordinador de los Servicios Jurídico Técnicos
de la Federación de Municipios de Madrid