

D. Antonio Giraldo Capellán, Concejal del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid, cuyas circunstancias personales no se reseñan en razón del cargo que ostenta, domiciliado a efectos de notificaciones en Madrid C/ Mayor nº 71, comparecen ante el Área de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad y como mejor en Derecho proceda,

### **EXPONE**

El 6 de marzo de 2026 se publicó la Resolución de la Directora General de Urbanismo por la que se acuerda la apertura de los trámites de audiencia e información pública sobre el anteproyecto de Ley de Impulso para el Desarrollo Equilibrado de la Región (LIDER), en el portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid. A la vista de ello, se formulan las siguientes

### **ALEGACIONES**

#### **1. SOBRE LA SIMPLIFICACIÓN DEL SISTEMA DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

La simplificación del sistema de instrumentos de planeamiento es uno de los ejes del anteproyecto, que si bien puede contribuir a facilitar la tramitación urbanística, puede también efectos indirectos sobre la calidad del planeamiento, derivando en una menor profundidad en los análisis técnicos y ambientales y reduciendo los espacios de participación ciudadana.

La simplificación debe ir acompañada de garantías reforzadas de participación, evaluación ambiental y control técnico, que no están debidamente contempladas en el texto del anteproyecto.

Por otra parte, no regula el contenido ni el régimen aplicativo de las Memorias de Viabilidad Económica ni de los Complejos Inmobiliarios, instrumentos imprescindibles actualmente para garantizar una gestión eficaz, sostenible y transparente en la Ciudad Consolidada, hoy fundamental para la actividad inmobiliaria.

## **2. SOBRE EL RÉGIMEN DE INVALIDEZ DEL PLANEAMIENTO**

El anteproyecto introduce un cambio sustancial en el régimen de invalidez de los instrumentos de ordenación, limitando los efectos de la nulidad total de los planes, la regulación de una materia que está reservada para el legislador estatal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 149, apartados 1.6 y 18 de la Constitución Española.

Este cambio se justifica por los problemas derivados de la anulación de planes en los últimos años. Sin embargo, la solución adoptada plantea riesgos importantes.

El control judicial del planeamiento es una pieza esencial del Estado de derecho. Permite corregir decisiones ilegales y garantizar que el urbanismo se ajusta a la normativa. La limitación de los efectos de la nulidad puede reducir la eficacia del control judicial, debilitar la función disuasoria de los controles legales y consolidar de forma irreversible situaciones derivadas de actuaciones irregulares.

Debe revisarse el régimen de invalidez propuesto para garantizar la efectividad del control judicial y la seguridad jurídica de los instrumentos de planeamiento, así como sus posibles discrepancias con la legislación estatal.

## **3. SOBRE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

El anteproyecto introduce nuevas consideraciones relativas a las actuaciones urbanísticas, distinguiendo entre actuaciones de transformación urbanística,

actuaciones edificatorias y actuaciones sobre el medio urbano, otorgando especial relevancia las actuaciones de dotación y determinadas actuaciones sobre el medio urbano, que permiten intervenir en la ciudad consolidada con un alto margen de flexibilidad. Con su nueva regulación pueden ponerse en riesgo el modelo urbano, la equidad territorial y la garantía del interés general.

### **Riesgo de intensificación urbanística sin planificación integral**

El anteproyecto permite que, a través de actuaciones de dotación u otras actuaciones aisladas, puedan producirse incrementos de edificabilidad, densidad o cambios de uso en suelos ya urbanizados, sin necesidad de recurrir a instrumentos de planeamiento.

Esto supone un cambio importante respecto al modelo actual, en el que la intensificación se producía en el marco de instrumentos que permiten evaluar el impacto global sobre la ciudad, la capacidad de las infraestructuras existentes, la suficiencia de dotaciones públicas y la coherencia con el modelo urbano.

El nuevo enfoque consolida la intervención puntual sobre parcelas o zonas concretas, lo que puede suponer que se acumulen en el territorio transformaciones aparentemente aisladas que, en conjunto, alteren significativamente el equilibrio urbano.

### **Insuficiente garantía de incorporación de vivienda protegida**

Por otra parte, el régimen de actuaciones urbanísticas del anteproyecto no introduce mecanismos suficientes para garantizar la incorporación de vivienda protegida en los procesos de transformación urbana.

En un contexto en el que el acceso a la vivienda es uno de los principales problemas sociales de la Comunidad de Madrid, resulta imprescindible que cualquier

actuación urbanística esté vinculada de forma clara y efectiva incrementar el parque de vivienda protegida.

Las actuaciones urbanísticas deben ser instrumentos al servicio de la mejora de la ciudad y del interés general, y no herramientas para facilitar procesos de intensificación urbanística meramente especulativa. Por tanto, el anteproyecto debe garantizar, en lo relativo a estas actuaciones:

- Que cualquier incremento de edificabilidad o densidad esté expresamente vinculado a la creación de dotaciones públicas, evitando la monetización de las obligaciones.
- La incorporación obligatoria de vivienda protegida en todos los ámbitos donde se generen plusvalías urbanísticas.
- La evaluación del impacto urbano acumulado de las actuaciones, especialmente en relación con infraestructuras, servicios y calidad de vida.

No regula las reservas de Viviendas Protegidas, VPP del 50 % en los sectores de suelo urbanizable, como existen en el Plan General de Madrid por aplicación de la Ley 9/95 de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, ni tampoco con la fórmula de la Ley 9/2001, del 50 % en el 90 % del suelo urbanizable, lo que supone un grave retroceso en las políticas de viviendas asequibles en un momento de enorme necesidad. Se corre el riesgo de una evaluación a la baja de la reserva de vivienda protegida en los grandes desarrollos pendientes.

El anteproyecto no establece el régimen de determinación del porcentaje Público de Plusvalías, de suelo lucrativo de cesión hasta ahora del 10 % que debe recibir la Administración en función de la Rentabilidad Económica de las Actuaciones derivada del resultado de las Memorias de Viabilidad, señalando sobrevenida y

sorpresivamente, que en las Actuaciones de Dotación será de un exiguo y mínimo 5% fijo.

#### **4. SOBRE LA NECESIDAD DE ESTABLECER UN ÁMBITO METROPOLITANO DE COLABORACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO**

El anteproyecto reconoce de forma expresa la existencia de una realidad metropolitana en la Comunidad de Madrid, con una intensa interdependencia funcional entre municipios en aspectos como la vivienda, la movilidad, el empleo o la prestación de servicios. Sin embargo, esta realidad no se traduce en la creación de instrumentos de gobernanza adecuados para gestionarla.

Esta es una de las principales carencias del anteproyecto, especialmente si se tiene en cuenta que el área metropolitana de Madrid es una de las más relevantes de Europa en términos demográficos, económicos y territoriales.

El documento aborda la dimensión supramunicipal exclusivamente a través de instrumentos de planificación territorial autonómica, como la Estrategia Territorial o los planes territoriales. Aunque estos instrumentos pueden ser útiles, tienen limitaciones evidentes, ya que son únicamente instrumentos de planificación, no de gobernanza, no generan espacios de cooperación efectiva entre municipios y no permiten articular políticas públicas integradas a escala metropolitana.

En la práctica, el modelo propuesto refuerza una lógica de centralización autonómica, pero no construye un sistema gobernanza metropolitana compartida, lo que tiene consecuencias directas sobre algunos de los principales problemas urbanos de la Comunidad de Madrid.

Mientras las principales áreas metropolitanas europeas han avanzado en la creación de estructuras de gobernanza conjunta, Madrid carece de un instrumento equivalente. El anteproyecto, lejos de avanzar en esta dirección, mantiene y refuerza un modelo fragmentado.

Es necesario incorporar al anteproyecto:

- Un marco jurídico específico de gobernanza que reconozca formalmente el ámbito metropolitano de la Comunidad de Madrid como espacio de planificación y gestión.
- La creación de un órgano de coordinación metropolitana (específicamente en materia de ordenación territorial), con participación de la Comunidad de Madrid y de los municipios afectados, que permita la planificación conjunta del territorio, la coordinación de políticas de vivienda, movilidad y equipamientos, y la gestión de actuaciones de interés metropolitano.
- Mecanismos de cooperación intermunicipal estables en materia de ordenación del territorio.

## **5.- FALTA DE VINCULACIÓN DE LA AGENDA URBANA CON EL PLAN ESTRATEGICO MUNICIPAL**

La Agenda Urbana es un instrumento estratégico de intervención, que aporta un análisis global y veraz del diagnóstico del municipio a la ordenación del territorio y del urbanismo. Por tanto, sirve de base para el desarrollo de los Planes Estratégicos y la ausencia de la misma impediría la ejecución de las competencias municipales. A pesar de su relevancia, el anteproyecto omite y no reconoce la importancia de la Agenda Urbana, y no incluye muchos de los indicadores que hacen referencia al territorio, economía urbana, género y participación. Estos indicadores recogidos en la Agenda Urbana amplían, complementan y son compatibles con los indicadores incluidos dentro del Plan Estratégico Municipal.

No se puede obviar la existencia de la Agenda Urbana, dado que permite la participación del municipio en la elaboración del Plan Estratégico. Este anteproyecto obliga al municipio a solo aportar la documentación y las

determinaciones exigidas por la Comunidad de Madrid, sin que exista margen de decisión municipal vulnerando la autonomía local.

Para evitar esta desviación se propone la modificación del texto en el sentido de incluir la Agenda Urbana en su integridad como documento base para el Plan Estratégico Municipal, otorgando de esta manera a la Agenda Urbana carácter normativo urbanístico a nivel municipal, evitando, por otro lado, la duplicidad de documentos y estudios que incorporados en la Agenda Urbana se requieren de forma puntual en la documentación exigida para el Plan Estratégico Municipal, y acelerando considerablemente la elaboración del Plan Estratégico.

Con la incorporación de la Agenda Urbana la participación del municipio en la ordenación del territorio sería plena, evitando la vulneración de las competencias municipales que persiguen el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, al amparo de la autonomía reconocida en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por este motivo se propone modificar el texto del anteproyecto, de manera que en el caso de que un municipio disponga ya de Agenda Urbana, ésta se deberá incluir en su integridad dentro del Plan Estratégico. Además, el Ayuntamiento incorporará los indicadores que considere oportunos y aquellos incluidos en la Agenda Urbana en todo caso.

## 6. VULNERACIÓN DE LA AUTONOMÍA LOCAL

De la redacción del artículo 5.2 del anteproyecto se deduce con claridad el carácter residual de las competencias municipales, ya que se les otorga las competencias que no estén atribuidas a otras administraciones. Es decir, en principio la Comunidad de Madrid tiene el control y coordinación de todas las actuaciones que requieran autoridad, además de las anteriormente descritas que conforman las Funciones Públicas Urbanísticas que abarcan en resumen toda la actividad urbanística.

**Este artículo deja sin contenido las potestades urbanísticas municipales, limitándolas por dos frentes: el primero por la atribución de competencias que la norma reserva a la Comunidad de Madrid dejando escaso o casi nulo margen competencial a los Municipios; y el segundo por el otorgamiento a otras Administraciones generando incertidumbre legal y en consecuencia inseguridad jurídica al distorsionar las competencias urbanísticas de los Municipios.**

La futura Ley LIDER no puede alterar el marco competencial de los municipios que otorga la legislación básica del Estado en virtud del artículo 148.17 de la Constitución Española, materializada, entre otras, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

El art.25.2 de la LRBRL establece que el municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, entre otras, las de urbanismo, en las que incluye de forma específica las atribuciones sobre planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

La autonomía local en materia de urbanismo se refiere a la capacidad de los municipios para gestionar y regular sus propios asuntos urbanísticos y territoriales. Esta autonomía está garantizada por el artículo 137 de la Constitución Española, que reconoce a los municipios como entidades autónomas en la gestión de sus intereses. La autonomía local se manifiesta en la capacidad de los municipios para elaborar, tramitar y aprobar los instrumentos de planeamiento general, y ha sido ampliamente reconocida por la doctrina del Tribunal.

Por otra parte, el texto propuesto **vulnera la competencia municipal en la tramitación y aprobación de ordenanzas urbanísticas**, ya que otorga al Alcalde la competencia para la aprobación inicial. Sin embargo, el artículo 123.1,d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL) establece que el órgano competente para la aprobación y modificación de Ordenanzas y Reglamentos Municipales es Pleno. Esto podría suponer la inconstitucionalidad de la futura Ley.

Así mismo, el anteproyecto otorga a la Comunidad de Madrid la facultad de **“suspender cualquier instrumento de ordenación urbanística”** cuando afecte negativamente al interés regional, lo que supone una clara invasión de las competencias y autonomía municipales, sin un organismo activo de concertación de la acción territorial.

También es un grave retroceso en la autonomía municipal, delegar el inicio del planeamiento general en estos privados, que hasta ahora estaba limitado a las modificaciones puntuales.

## **7. SOBRE EL NUEVO MODELO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SUS EFECTOS**

El anteproyecto introduce un nuevo modelo de clasificación del suelo inspirado en el esquema del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

(TRLSRU), basado en la distinción entre suelo urbanizado y suelo rural, complementado con la diferenciación entre suelo rural protegido y no protegido.

Aunque esta adaptación del marco estatal puede aportar cierta coherencia formal, su plasmación concreta en el anteproyecto plantea importantes problemas de seguridad jurídica, control público del territorio y coherencia en la ordenación urbanística.

La redacción del anteproyecto supone que la desaparición de la categoría de suelo urbanizable conlleve que determinados suelos clasificados en el planeamiento vigente pasen automáticamente a las “situaciones básicas” del suelo. Así, existe el riesgo de que suelos clasificados como urbanos en planeamientos no adaptados (lo que sucede en numerosos municipios), si no cumplen estrictamente los requisitos del nuevo modelo, pasen a considerarse suelo rural no protegido. Así mismo los sectores que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada o esté caducada, o suelos no consolidados, pasan a situaciones básicas también.

Este mecanismo puede generar consecuencias muy relevantes, sobre todo inseguridad jurídica para los municipios y los ciudadanos, paralización de desarrollos en curso, conflictos a la hora de interpretar la situación jurídica del suelo... Por lo que debe revisarse la redacción del anteproyecto para evitar desclasificaciones automáticas y garantizar la continuidad y seguridad jurídica del planeamiento vigente.

En lo que respecta a la **nueva categoría de suelo rural no protegido**, definida casi por exclusión, en el anteproyecto, se convierte en un espacio susceptible de transformación urbanística mediante los instrumentos de ordenación, pero sin criterios suficientemente restrictivos especialmente en materia de sostenibilidad.

Debe por tanto reforzarse en el texto la protección del suelo rural no protegido, estableciendo criterios estrictos y objetivos para su transformación vinculados a necesidades reales y a una planificación territorial sostenible.

## 8. NUEVO MODELO PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

El artículo 6 otorga naturaleza jurídica a los Planes estratégicos municipales.

Los denominados planes estratégicos municipales se definen (art 6) como instrumentos de naturaleza mixta, urbanística y de ordenación del territorio. Ésta última se considera incorrecta de acuerdo con el propio Anteproyecto de Ley, además de que plantea problemas de constitucionalidad.

Es contradictorio con el propio art. 1, apartados 2 y 3, que define la ordenación del territorio como una función pública que corresponde a la Comunidad de Madrid, para la organización racional y equilibrada de la utilización del mismo y, en general, de los recursos naturales, que debe propiciar la cohesión e integración social, la dinamización económica y la responsabilidad medioambiental, de conformidad con el principio de desarrollo sostenible.

Nada de esto tiene que ver con un plan estrictamente municipal (piénsese, por ejemplo, en el PEM del Ayuntamiento de Madrid y lo que el mismo podría suponer para los Municipios de su entorno metropolitano, con la fortaleza de un instrumento de ordenación territorial con clara vocación supramunicipal que vinculará a todo el planeamiento urbanístico municipal).

De hecho, el posterior apartado 3 recuerda que la actividad urbanística se desarrolla “en el marco de la ordenación territorial”. Y el posterior artículo 5.1 vuelve a reconocer que “Corresponde a la Administración de la Comunidad de Madrid el ejercicio de la competencia sobre ordenación del territorio y la coordinación y el control de la actividad urbanística”. Este artículo no hace sino reproducir el mandato constitucional que reserva en exclusiva a las CC.AA. la competencia íntegra en materia de ordenación del territorio.

No se trata sólo de una cuestión formal, sino también sustancial, que nos permite rechazar lo recogido en el Anteproyecto de Ley, objeto de las presentes alegaciones.

## **G. PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL TEXTO**

El texto del anteproyecto carece de perspectiva de género, perdiendo la oportunidad de adaptarse a lo dispuesto en el artículo 20.1.c 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, cuando determina como criterios básicos de la utilización del suelo, tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación de los usos del suelo.

## **10. ENTIDADES COLABORADORAS**

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, incorporó en la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid la figura de entidades colaboradoras urbanísticas privadas que suplantán a los ayuntamientos en su función de control de la actividad urbanística, desde la concesión de licencia hasta la vigilancia e inspección.

Se estableció un nuevo capítulo: “CAPITULO IV Régimen de la colaboración público-privada”.

Carece de rigor que la actividad de control de la administración pueda delegarse en una entidad privada.

El Anteproyecto impone el uso de estas entidades a los Ayuntamientos, lo cual supone un ataque a la competencia de los Ayuntamientos, cuyas competencias están garantizadas constitucionalmente. Resulta paradójico, además, que un texto

que dice simplificar la actividad administrativa termine estableciendo una regulación tan extensa de una figura que solo busca privatizar un sector de la actividad administrativa municipal que ejercen los Ayuntamientos en el uso de sus propias competencias, generando una colisión competencial, falta de seguridad jurídica y una descoordinación en la gestión urbanística.

De forma homóloga se crean entidades colaboradoras ambientales, para gestionar procedimientos administrativos de carácter ambiental. Es un esfuerzo de última hora para privatizar la administración, esta vez en servicios ambientales y urbanísticos.

## **11. SOBRE LA SUSTITUCIÓN DEL MODELO DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL POR PLANES ESTRATÉGICOS Y EJECUTIVOS**

El anteproyecto introduce una modificación sustancial del sistema de planeamiento urbanístico municipal al sustituir el modelo tradicional, articulado en torno a Planes Generales de Ordenación Urbana, por un nuevo esquema de planificación municipal articulado en dos instrumentos: El Plan Estratégico Municipal, que definirá el modelo territorial general del municipio, los Planes Ejecutivos, que serán los instrumentos operativos para desarrollar actuaciones urbanísticas y pueden ser formulados por la administración o por particulares.

Aunque este cambio se presenta en la exposición de motivos y en el propio texto de la norma como una forma de dotar de mayor flexibilidad al planeamiento, simplificar su tramitación y permitir una adaptación más ágil a las nuevas necesidades del territorio, plantea serias dudas sobre su capacidad para atender al interés general.

Los Planes Generales han sido históricamente el instrumento que permitía ordenar la ciudad de forma global, aportando una visión coherente sobre las necesidades

de vivienda, movilidad, equipamientos, zonas verdes, desarrollo económico y determinaciones diversas. Su función principal es garantizar que el desarrollo urbano se produzca de forma ordenada, sostenible y equitativa, equilibrando los intereses particulares con el interés general.

El nuevo sistema, en cambio, otorga un papel muy relevante a los planes ejecutivos, que incluso pueden ser promovidos por particulares y pueden modificar la ordenación urbanística existente.

Esto puede favorecer actuaciones fragmentadas, puntuales y sin visión urbana amplia, donde los desarrollos se impulsen caso por caso, en función de iniciativas e intereses concretos, en lugar de responder a una visión global de ciudad. En nuestra opinión se pone en riesgo el papel principal del urbanismo: planificar la ciudad pensando en el interés general y en el largo plazo.

Por todo ello

### SOLICITO

Que teniendo por presentado este escrito, y por hechas las manifestaciones en él contenidas, se admitan las alegaciones formuladas y se proceda en su caso a retirar el Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región para un mejor estudio.