

# GRUPO 2

06

## ADENDA

MODIFICACIONES EN LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, DESDE SU ENTRADA EN VIGOR.

# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

**INTRODUCCIÓN**

**MODIFICACIONES DE LA LEY 9/2001**

**CONSULTAS**

## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## INTRODUCCIÓN. Esquema básico de la Ley 9/2001.

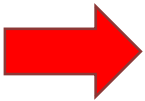
Título	Objeto
Preliminar	se establece el objeto de la Ley, sus principios rectores y los fines de la ordenación urbanística que comprende las actividades de garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo, del planeamiento urbanístico, de ejecución del planeamiento urbanístico y de intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario
Título I	se define el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, los derechos y los deberes y los principios del régimen urbanístico generales y particulares para cada clase de suelo. Se establecen tres clases de suelo: Urbano, urbanizable y no urbanizable de protección. La clasificación se ajusta a la legislación básica establecida por la Ley estatal 6/1998, modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000.
Título II	la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística municipal diferencia las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo.
Título III	se desprograma el planeamiento urbanístico y, por el contrario, se programa la gestión y ejecución urbanística. La finalidad de este cambio tiene por objeto evitar que el modelo de ordenación urbanística quede obsoleto por incumplimiento de los antiguos programas de actuación de la legislación urbanística, consiguiendo, por el contrario, que se desarrolle el suelo según las necesidades sociales mediante la creación de la figura del promotor.
Título IV	regula la intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario.
Título V	se regula la inspección urbanística, la protección de la legalidad urbanística y las infracciones urbanísticas y su sanción.
Título VI	La Organización y Cooperación Interadministrativa reguladas en el Título VI son los órganos de la Comunidad de Madrid ya existentes, Comisión de Urbanismo y Jurado Territorial de Expropiación, y las fórmulas y técnicas de cooperación, tales como la cooperación interadministrativa y los convenios urbanísticos.

# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIONES DE LA LEY 9/2001

### Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo.

1. Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2001).
2. Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3 de abril de 2003).
3. Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 1 de junio de 2004).
4. Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).
5. Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).
6. **Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30 de julio de 2007).**
7. Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).
8. Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).
9. Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2009).
10. Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM 29 de diciembre de 2010).
11. Ley 6/2011, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2011).
12. Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15 junio 2012).
13. Ley 6/2013, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 2013).
14. Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de diciembre de 2015).
15. Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales (BOCM de 18 de mayo de 2018).



## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 1. Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas

*“En el Capítulo XI se introducen modificaciones en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, consistentes en realizar correcciones terminológicas, introduciendo, asimismo, otras de carácter técnico para reordenar correctamente determinados apartados o dar una nueva redacción a los mismos que, sin producir modificación sustancial alguna, sin embargo, evite interpretaciones distintas a las que pretende dar la Ley aprobada.”*

**Destacan las modificaciones Veinte y Veintiuno.bis, especialmente el último:**

Cuarta, que queda redactada en los siguientes términos

«b) En suelo urbanizable no programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En este caso, el Plan de Sectorización establecerá las cesiones que fija esta Ley, sin que en ningún caso puedan minorarse las establecidas por el Plan General».

Veintiuno bis: Se modifica el punto 1.c) de la Disposición Transitoria Cuarta, que queda redactado en los siguientes términos

34

*Servicio de Coordinación Legislativa y Relaciones Institucionales  
Subdirección General de Régimen Jurídico y Desarrollo Normativo  
S.G.T de Vicepresidencia Primera y Portavocía del Gobierno*

Ley 14/2001



«c) En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación».

# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 2. Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid

*“La Disposición Adicional Primera establece que las infracciones tipificadas en la Ley se sancionarán con arreglo a la misma y declara la supletoriedad de las Leyes autonómicas del Suelo, de Subvenciones y de Medidas para la calidad de la edificación. La Disposición Adicional Segunda establece el régimen de ejercicio del derecho de retracto que se contiene en la Ley, básicamente por remisión a la regulación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La Disposición Adicional Tercera introduce algunas modificaciones en la regulación de la mencionada Ley del Suelo, para completar y clarificar el régimen de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que la misma reconoce a las Administraciones Públicas.*

*La Disposición Transitoria regula el régimen transitorio aplicable.”*

## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 3. Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas


Ley 9/2001, original	Ley 2/2004, modifica art. 240.4
<p>4. El Jurado Territorial de Expropiación se compone de los siguientes miembros, designados por el Gobierno de la Comunidad de Madrid:</p> <p>a) Presidente: un jurista de reconocido prestigio, con más de quince años de experiencia profesional en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión.</p> <p>La designación de Presidente se hará para un mandato de seis años, renovable por una sola vez, no pudiendo ser cesado sino por causas objetivas y tasadas fijadas reglamentariamente.</p> <p>b) Vocales:</p> <p>1.º Un Letrado de la Comunidad de Madrid, designado por el Gobierno de la Comunidad de Madrid.</p> <p>2.º Cuatro técnicos facultativos superiores al servicio de la Comunidad de Madrid, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación.</p> <p>3.º Dos técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios de Madrid.</p> <p>4.º Dos profesionales libres colegiados, en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.</p> <p>5.º Cuando se trate de expropiaciones municipales, un representante técnico del Ayuntamiento interesado.</p> <p>c) Secretario: actuará como Secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad de Madrid y perteneciente al cuerpo de técnicos superiores-rama jurídica.</p>	<p>«4. El Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid se compone de los siguientes miembros, designados por el Gobierno de Madrid:</p> <p>a)Presidente: un jurista de reconocido prestigio, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión. La designación del Presidente se hará para un mandato de seis años, renovable por una sola vez, no pudiendo ser cesado sino por causas objetivas y tasadas fijadas reglamentariamente.</p> <p>b)Vocales:</p> <p>1º. Un Letrado de la Comunidad de Madrid.</p> <p>2º. Un Técnico Facultativo Superior al servicio de la Comunidad de Madrid, propuesto por la Consejería competente en función de su especialidad en relación con la naturaleza del bien expropiado.</p> <p>3º. Cuando se trate de expropiaciones municipales, un representante técnico del Ayuntamiento interesado, designado con el mismo criterio de especialización. En este caso, el Técnico Facultativo previsto en el apartado anterior participará en el Jurado con voz y sin voto, salvo en el caso de que por el Ente Local no asistiera un técnico cualificado, previa solicitud justificada por parte de dicho Ente Local.</p> <p>4º. Un Técnico facultativo elegido por la Federación de municipios de Madrid con el mismo criterio de especialización.</p> <p>5º. Un Notario propuesto por el Decano del Colegio Notarial correspondiente.</p> <p>6º. Dos profesionales libres colegiados de acuerdo con el criterio de especialidad, propuestos por el correspondiente Colegio Oficial.</p> <p>a)Secretario: actuará como Secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad de Madrid y perteneciente al cuerpo de técnicos superiores-rama jurídica».</p>

## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

**MODIFICACIÓN Nº 4. Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid**

Se modifica la Disposición Transitoria Sexta para incorporar la necesidad de informe previo y favorable sobre redes generales y supramunicipales por parte de la Comunidad de Madrid en planes de desarrollo de planeamiento no adaptado.

Ley 9/2001, original	Ley 2/2005, modifica DT 6ª
Los terrenos efectivamente afectos al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que hubieran sido adquiridos, sea o no en ejecución de Planes de Ordenación Urbanística, mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, podrán computarse a efectos del cálculo, conforme a esta Ley, de los coeficientes de edificabilidad de los ámbitos de actuación o del aprovechamiento urbanístico unitario de los sectores en los que queden comprendidos. En tal supuesto, los terrenos o solares resultantes en los que deba localizarse el 90 por 100 del aprovechamiento imputable a dichos terrenos o solares, se adjudicarán a la Administración titular de las dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.	Los terrenos efectivamente afectos al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que hubieran sido adquiridos, sea o no en ejecución de Planes de Ordenación Urbanística, mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, podrán computarse a efectos del cálculo, conforme a esta Ley, de los coeficientes de edificabilidad de los ámbitos de actuación o del aprovechamiento urbanístico unitario de los sectores en los que queden comprendidos. En tal supuesto, los terrenos o solares resultantes en los que deba localizarse el 90 por 100 del aprovechamiento imputable a dichos terrenos o solares, se adjudicarán a la Administración titular de las dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.



***“En todo caso, los planes de desarrollo que incorporen estos terrenos requerirán, para su aprobación definitiva, el informe previo y favorable de la Comunidad de Madrid sobre la idoneidad de las redes generales y supramunicipales exteriores de infraestructuras de comunicaciones para la viabilidad de aquéllos.”***



## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 5. Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas

*“se introduce una modificación puntual en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que afecta al régimen de los convenios urbanísticos de planeamiento. En concreto, se determina que las estipulaciones que figuren en los convenios urbanísticos se supeditarán y no podrán hacerse efectivos hasta la aprobación del planeamiento que tuvo como base el convenio.”*

Ley 9/2001, original	Ley 4/2006, modificación art 245.4
<p>4. Los convenios a que se refiere el número anterior:</p> <p>a) Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la resolución y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación del planeamiento o, en su caso, de su modificación o revisión sea sometido al preceptivo trámite de información pública.</p> <p>b) Sus estipulaciones solo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por las Administraciones públicas, incluidas las que sean parte en ellos, de la potestad de planeamiento.</p> <p>c) Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.</p>	<p>4. Los convenios a que se refiere el número anterior:</p> <p>a) Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la resolución y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación del planeamiento o, en su caso, de su modificación o revisión sea sometido al preceptivo trámite de información pública.</p> <p>b) Sus estipulaciones solo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por las Administraciones públicas, incluidas las que sean parte en ellos, de la potestad de planeamiento.</p> <p>c) Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.</p> <p><b><i>"d) Serán nulos de pleno derecho aquellos convenios que incluyan estipulaciones que establezcan la obligación de hacer efectivos los deberes legales de cesión y, en su caso, los convenidos entre las partes, antes de la aprobación definitiva de la modificación o revisión del planeamiento que tuvo como base el convenio".</i></b></p>



## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

### MODIFICACIÓN Nº 6. Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid

*“La transparencia cobra especial relevancia en la materia señalada, ya que el mejor conocimiento por parte de los vecinos de las políticas urbanísticas es la más sólida garantía para dar un impulso a la solución de la aspiración de todos los ciudadanos, especialmente de los más jóvenes, a tener una vivienda. La nueva Ley pretende, por tanto, mejorar sustancialmente la información de los ciudadanos sobre las decisiones que los poderes públicos adopten en esta materia así como agilizar sustancialmente los trámites que hay que realizar.*

*Se introduce un nuevo procedimiento de aprobación de los Avances de los Planes Generales y de Sectorización, en el que será preceptivo y vinculante un Informe de Impacto Territorial emitido por el Consejo de Gobierno, lo que facilitará además que la posterior tramitación sea más rápida. Por otra parte, teniendo en cuenta la experiencia de determinados municipios de España, la Ley contempla la posibilidad de atribuir las competencias de planeamientos a la Consejería correspondiente en caso de incumplimientos graves por parte de los municipios.*

*Una de las principales novedades introducidas por la presente Ley es la limitación a tres alturas más ático en la construcción de los nuevos desarrollos urbanísticos, con el fin de impulsar un nuevo modelo de ciudad más humano y de acabar con un urbanismo que ya no se corresponde con el desarrollo y con las aspiraciones de calidad de vida de la actual sociedad madrileña. Por otra parte, siguiendo lo establecido en la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se contempla la posibilidad de construir determinadas instalaciones en los suelos rurales, incluyéndose las de carácter deportivo en los suelos de uso agrícola. Se eleva el rango de los órganos competentes para aprobar definitivamente los diferentes instrumentos urbanísticos, atribuyéndose al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid la competencia respecto a los Planes Generales y de Sectorización, así como sus modificaciones y revisiones.*

*Otra importante novedad de la Ley es la supresión de la figura del agente urbanizador, que durante su existencia no ha demostrado su eficacia y cuyas funciones podrían entrar en colisión con el derecho de propiedad de numerosos ciudadanos. Igualmente, debe destacarse la prohibición de los convenios urbanísticos de planeamiento, con lo que se fortalece la independencia de los ayuntamientos y se garantiza mejor la transparencia de todas las decisiones urbanísticas.”*

# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 6. Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid

*“La transparencia cobra especial relevancia en la materia señalada, ya que el mejor conocimiento por parte de los vecinos de las políticas urbanísticas es la más sólida garantía para dar un impulso a la solución de la aspiración de todos los ciudadanos, especialmente de los más jóvenes, a tener una vivienda. La nueva Ley pretende, por tanto, mejorar sustancialmente la información de los ciudadanos sobre las decisiones que los poderes públicos adopten en esta materia así como agilizar sustancialmente los trámites que hay que realizar.*

*Se introduce un nuevo procedimiento de aprobación de los Avances de los Planes Generales y de Sectorización, en el que será preceptivo y vinculante un Informe de Impacto Territorial emitido por el Consejo de Gobierno, lo que facilitará además que la posterior tramitación sea más rápida. Por otra parte, teniendo en cuenta la experiencia de determinados municipios de España, la Ley contempla la posibilidad de atribuir las competencias de planeamientos a la Consejería correspondiente en caso de incumplimientos graves por parte de los municipios.*

*Una de las principales novedades introducidas por la presente Ley es la limitación a tres alturas más ático en la construcción de los nuevos desarrollos urbanísticos, con el fin de impulsar un nuevo modelo de ciudad más humano y de acabar con un urbanismo que ya no se corresponde con el desarrollo y con las aspiraciones de calidad de vida de la actual sociedad madrileña. Por otra parte, siguiendo lo establecido en la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se contempla la posibilidad de construir determinadas instalaciones en los suelos rurales, incluyéndose las de carácter deportivo en los suelos de uso agrícola. Se eleva el rango de los órganos competentes para aprobar definitivamente los diferentes instrumentos urbanísticos, atribuyéndose al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid la competencia respecto a los Planes Generales y de Sectorización, así como sus modificaciones y revisiones.*

*Otra importante novedad de la Ley es la supresión de la figura del agente urbanizador, que durante su existencia no ha demostrado su eficacia y cuyas funciones podrían entrar en colisión con el derecho de propiedad de numerosos ciudadanos. Igualmente, debe destacarse la prohibición de los convenios urbanísticos de planeamiento, con lo que se fortalece la independencia de los ayuntamientos y se garantiza mejor la transparencia de todas las decisiones urbanísticas.”*

# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 7. Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas

- Se introduce la posibilidad de implantación de equipamientos, (además de infraestructuras y servicios) en suelo urbanizable no sectorizado y en SNUP (artículos 26 y 29.2). Instalaciones de carácter deportivo (29.4).
- Se introduce la posibilidad de que reglamentariamente se establezca el procedimiento para la tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales. Y se establece que los plazos para la emisión de informes sectoriales en las MP no sustanciales serán los de la Ley 9/2001 prevaleciendo sobre las legislaciones sectoriales (art 57.f).
- Se introduce la posibilidad de que mediante Modificaciones Puntuales se pueda variar tanto clasificación como calificación del suelo (art. 67)
- Se elimina la obligatoriedad del destino del tercio de la cesión para redes supramunicipales destinadas a VIS en suelo urbanizable sectorizado que no sea residencial (art 91.3)

MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

MODIFICACIÓN Nº 8. Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas

*“se permite a los municipios autorizar directamente, mediante licencia, instalaciones deportivas en suelo urbanizable no sectorizado.”*

Ley 9/2001, original	Ley 3/2008
<p>Artículo 25. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que no requieren cambio en la categoría del suelo.</p> <p>En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la presente Ley, los siguientes actos:</p> <p>a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.</p> <p>b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.</p>	<p>Artículo 25. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que no requieren cambio en la categoría del suelo.</p> <p>En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la presente Ley, los siguientes actos:</p> <p>a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.</p> <p>b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.</p> <p><u>c) Las instalaciones de carácter deportivo que podrán concederse mediante licencia municipal.</u></p>
<p>Artículo 27. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren proyecto de actuación especial.</p> <p>1. ...</p> <p>a) ...</p> <p>3º. Instalaciones deportivas, recreativas y de ocio y esparcimiento.</p>	<p>Artículo 27. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren proyecto de actuación especial.</p> <p>1. ...</p> <p>a) ...</p> <p><u>3º. Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.</u></p>



# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 9. Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas

- Redes locales: deja de existir la obligación de reservar el 50% de las redes locales para zonas verdes si existen zonas verdes privadas equivalentes en viviendas protegidas unifamiliares (art 36.6)
- Proyectos de Alcance Regional: se modifica la Ley 7/2007 que introdujo el apartado f) del artículo 57 para incluir también en ese procedimiento el trámite de los Proyectos de Alcance Regional, es decir, reduciendo plazos de informes.
- Redes supramunicipales: se introduce la posibilidad de promover viviendas en los suelos de redes públicas supramunicipales bien por la AA.PP. o mediante concesión demanial (art 91).
- Proyectos de Urbanización: se introduce la obligación de constituir garantía del 10% de los costes del Proyecto de Urbanización a favor del municipio (10%).

## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 9. Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas

Ley 10/2009

Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimiento de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

*e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda protegida con tipología unifamiliar que cuente con zonas verdes privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada.*

# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 10. Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público

- **Suelo urbanizable:** posibilidad de simultanear urbanización y edificación (art. 23)
- **Redes públicas:**
  - Añade a las redes de equipamientos “...y otros usos de interés social” (art 36.2.b)
  - Las redes supramunicipales cedidas a la C.M. serán patrimoniales salvo Ley en contra (art 91.3bis)
  - Se suprime el estándar para redes supramunicipales: modifica (suprime art 91.3). Los expedientes en trámite (que cuenten con Ap. Inicial), para eliminar las redes públicas supramunicipales deberán inicial su tramitación como nuevos (ver DT Octava).
- **Alteraciones de planeamiento:**
  - Exceptúa a la CM del trámite general para alteración de los planes (art 67.1)
  - Se elimina como causa de revisión de planeamiento el cambio de clasificación y la disminución de los espacios libres públicos (art 68.1).
  - Los planes podrán alterarse en cualquier momento, cambiar clase y categoría del suelo, y disminuir las zonas verdes excepto por debajo de los estándares del artículo 36.6 (art. 69)
- **Rehabilitación urbana:**
  - Las modificaciones de normas urbanísticas referentes a las obras de adecuación de edificios se tramitarán por el 57.f (art 168).



# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 11. Ley 6/2011, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas

- Redes públicas:
  - Redes generales: se eliminan las cesiones para los usos industriales, y se dejan en 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>e las de los otros usos calificadas según las necesidades (se pasa de 70 a 20, o de 70 a 0) (art 36)
  - Redes locales: se eliminan las cesiones para los usos industriales. Las zonas verdes privadas contabilizan aunque no sean viviendas unifamiliares protegidas. También cuentan los espacios libres privados, aunque no sean zonas verdes. Pudiendo ceder si no se alcanza hasta completar (art 36).
- Vivienda pública: se pone la obligación de 30% de edificabilidad para VP para adaptarse a la ley estatal, con excepciones tasadas. (art 38)
- Régimen Transitorio: Todas las modificaciones que introduce esta Ley pueden hacerse en cualquier momento antes de la Ap. Def, si el Pleno municipal así lo estima sin retrotraerse en el procedimiento y sin que suponga alteración del plan (DT 3)

# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 12. Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid

- Esta Ley incorpora una nueva Disposición Adicional en el texto de la Ley 9/2001 con el fin de favorecer la actividad comercial.

"Disposición Adicional Segunda. Actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios.

*El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación del resto de legislación sectorial aplicable en función de la naturaleza de las actuaciones a realizar y de los inmuebles en los que las mismas se ejecuten.*

*El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, en relación a la colaboración de entidades privadas en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación, inspección y control en el ámbito urbanístico".*

## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

### MODIFICACIÓN Nº 13. Ley 6/2013, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas

- Redes públicas
  - Redes locales: las cesiones para redes locales, que en suelo urbano son de 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>, pueden ser satisfechas en su equivalente económico si no hay suficiente suelo para cederse. Este deber se hará efectivo en el momento de la licencia (art.36). Por la DT de esta Ley, esta compensación solo puede aplicarse a expedientes que a la entrada en vigor de la Ley (enero 2014), no estuvieran aprobados definitivamente.
  
- Alteraciones de planeamiento. También las medidas compensatorias del artículo 67.2 en la alteración de los planes para mantener la proporción aprovechamiento/dotaciones pueden ser sustituidas por su equivalente económico al otorgamiento de licencia.

## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## MODIFICACIÓN Nº 14. Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

- Se deroga la limitación de tres alturas más ático establecida en el artículo 39.8 de la Ley 9/2001, mediante la modificación introducida por la Ley 3/2007.

*Artículo 13.- Modificación del artículo 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con las alturas de los edificios*

Se introduce un apartado 8.o en el artículo 39 con la siguiente redacción:

«8. No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables. No obstante lo anterior, los Ayuntamientos podrán autorizar la construcción de edificios singulares con una altura superior a la indicada en el párrafo primero, cuando concurren

6

*Servicio de Coordinación Legislativa y Asesoramiento Institucional  
Subdirección General de Régimen Jurídico y Desarrollo Normativo  
S.G.T. de Vicepresidencia Primera y Secretaría de Gobierno*

Ley 3/2007

circunstancias especiales, debidamente apreciadas y motivadas. Cuando esta autorización suponga la modificación del planeamiento vigente, será preciso el informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid. »

## MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

### MODIFICACIÓN Nº 15. Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales

La Ley del Suelo regulaba la posibilidad de dividir los ámbitos urbanísticos por etapas o unidades funcionales. Sin embargo, carecía de una regulación concreta sobre los requisitos para el desarrollo y ejecución de las llamadas obras de urbanización faseadas, así como sobre los efectos jurídicos de la recepción parcial de las obras de urbanización por parte de los ayuntamientos.

implicaba acudir a la normativa estatal para su tratamiento, en concreto, el artículo 41 del RGU contempla, desde 1978, la posibilidad de ocupar las edificaciones finalizadas en unidades funcionales (a través de la concesión de licencias de primera ocupación) siempre que:

- Se hubieran concluido la totalidad de las obras de urbanización en la etapa, fase o unidad funcional en la que se localizaran dichas edificaciones y hubieran sido objeto de recepción parcial por el ayuntamiento correspondiente.
- La etapa, fase o unidad funcional en cuestión contase con los servicios necesarios para obtener la condición de solar (e.g. agua, energía eléctrica, red de alcantarillado, etc.).

*“7. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.”*

# MODIFICACIONES EN LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

## CONSULTAS

Para poder conocer la última versión de las normativas, y en concreto sobre la Ley 9/2001, se ofrecen varias posibilidades:

- Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid [www.bocm.es](http://www.bocm.es)
- Boletín Oficial del Estado [www.boe.es](http://www.boe.es)

El BOE ofrece la posibilidad de trabajar sobre el vigente texto consolidado, o consultar las distintas redacciones según las modificaciones operadas o a través de los tiempos de vigencia.

Además, existe la posibilidad de recibir “alertas” sobre modificaciones legales de determinadas normas accediendo a la opción existente en la web del Boletín Oficial del Estado:

The screenshot shows the website interface for the Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. The main content area displays the consolidated text of Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Key information includes the publication date (27/07/2001), entry into force (27/08/2001), and the department (Comunidad de Madrid). A red warning icon indicates that the text is under a process of final update. Below the text, there are navigation buttons for 'Completo', 'Solo Texto', 'Índice', 'Análisis', 'PDF', 'ePub', and 'Ayuda'. A red circle highlights the 'Recibir alertas' button, with a red arrow pointing to it from the right. The page also shows the start of the preambule text, beginning with 'EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID'.