



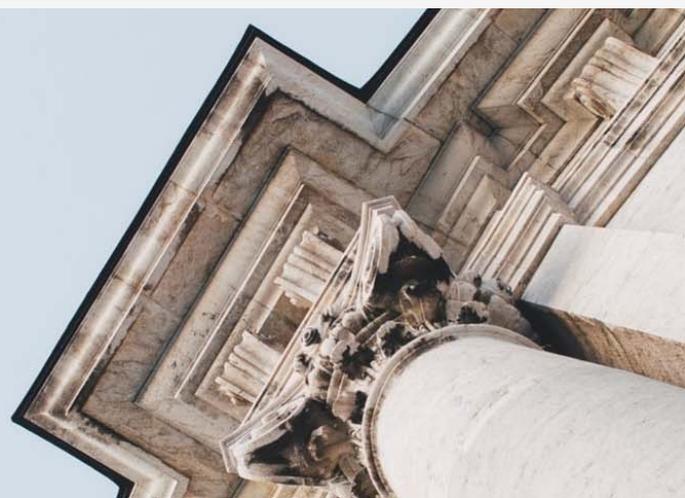
Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio

Aprobada una nueva Ley Ómnibus en la Comunidad de Madrid con relevantes cambios normativos en el ámbito urbanístico, energético y medioambiental.

España | Legal Flash | Enero 2025

ASPECTOS CLAVE

- Importantes cambios en materia urbanística (nuevos instrumentos de ordenación territorial; modificaciones en la regulación de las entidades urbanísticas colaboradoras; ampliación de los plazos de prescripción, entre otros).
- Posibilidad de solicitar y tramitar licencias desde la aprobación definitiva de la reparcelación.
- Fomento de la implantación de centros de datos en suelo no urbanizable a través de los proyectos de actuación especial.
- Se posibilita la tramitación simultánea del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y el de evaluación de impacto ambiental.
- Se introducen modificaciones en materia de energía y aguas. Se declaran de interés autonómico las obras de regadío.





Introducción

La Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (en adelante, “**Ley 7/2024**”) publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 308 de 27 de diciembre de 2024, presenta una renovación profunda de la normativa autonómica en materia de urbanismo, medio ambiente y energía. Su objetivo principal es garantizar un desarrollo territorial equilibrado, promoviendo la sostenibilidad, la modernización administrativa y la protección medioambiental.

La normativa se articula en torno a tres grandes metas estratégicas:

- **Promoción de un desarrollo sostenible:** Equilibrando el crecimiento económico con la protección del entorno natural y el uso racional de los recursos.
- **Simplificación administrativa:** Facilitando procesos más ágiles y eliminando trabas burocráticas para mejorar la competitividad.
- **Impulso de la innovación local:** Potenciando el papel de los municipios en la planificación y ejecución de políticas públicas.

Modificaciones en materia de urbanismo

Se introducen importantes modificaciones en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (“**Ley 9/1995**”) y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“**Ley 9/2001**”), de las que podemos destacar las siguientes.

Modificaciones de la Ley 9/1995

Se introducen dos nuevos instrumentos de ordenación territorial: (i) los **Planes Territoriales**, que pueden desarrollar el Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid o, en su ausencia, establecer una ordenación territorial directa en un ámbito comarcal o subregional; y (ii) los **Planes Estratégicos Municipales**, enfocados en atender las necesidades específicas de cada localidad, permitiendo a los municipios definir objetivos específicos y prioritarios en ámbitos como la movilidad, la infraestructura y el desarrollo económico. El objetivo de estas nuevas figuras es paliar la falta de un Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid y permitir abordar la estrategia regional de forma paulatina atendiendo con mayor agilidad a las necesidades particulares de cada ámbito de ordenación.

Se modifica el **régimen de los Proyectos de Alcance Regional** para permitir la concreción de su contenido mínimo y, en su caso, del contenido complementario, por Orden del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo (previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid).

Modificaciones de la Ley 9/2001

Se realiza una importante modificación de la Ley 9/2001, con cambios de gran calado, entre los que podemos destacar los siguientes:

- **Modificaciones al régimen de calificación urbanística:** Se precisan las construcciones e instalaciones que pueden implantarse en suelo urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable de protección sin calificación urbanística (siempre que el uso no esté prohibido por el planeamiento o normativa sectorial de aplicación y con el objeto de impulsar el desarrollo del medio rural y la agricultura); y se concretan las actividades susceptibles de desarrollo con previa calificación urbanística en la misma línea de garantizar la actividad agrícola y ganadera de la región e impulsando el sector primario madrileño.



En línea con lo anterior, conviene destacar que **se permite la implantación, en suelo urbanizable no sectorizado, sin necesidad de cambiar la categoría de suelo**, de 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, así como los requeridos por las **infraestructuras de distribución o transporte de energía y de telecomunicaciones**, y sus construcciones estrictamente necesarias, para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

- **Se fomenta la implantación de centros de datos en suelo urbanizable no sectorizado mediante la figura del Proyecto de Actuación Especial** (al permitir la implantación a través de esta figura de los establecimientos para el desarrollo de infraestructuras relativas a tecnologías de la información, comunicación y digitalización). Asimismo, se simplifica el procedimiento para la aprobación de este tipo de proyectos.
- **Cambios en el régimen de revisión del planeamiento:** se introducen cambios para flexibilizar el desarrollo urbanístico acotando los supuestos de revisión de los planes generales. Se modifica la redacción del apartado 2 del artículo 69 de la Ley 9/2001, para incluir que las modificaciones puntuales del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo sin requerir de otro instrumento de planeamiento general.
- Entre **las funciones del Plan Especial**, se incorpora la ordenación de determinaciones estructurantes –uso, edificabilidad y condiciones de construcción–, bajo determinadas condiciones y sin que en ningún caso generen derecho a aprovechamiento urbanístico alguno. Asimismo, se modifica la Disposición Adicional Quinta de la Ley 9/2001 para introducir la posibilidad de que, aun cuando el planeamiento previo de un ámbito territorial no esté adaptado conforme a las modificaciones de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 9/2001, si el ámbito del plan especial en suelo urbano coincide con un área homogénea, podrán modificarse las determinaciones de ordenación estructurante previa delimitación por el propio plan especial del área homogénea.
- **Eliminación de cargas burocráticas en la tramitación de licencias y ampliación de los supuestos sometidos a declaración responsable**, incluyendo la instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables para autoconsumo y de puntos de recarga de vehículos eléctricos (salvo que exista afección al patrimonio histórico artístico, al dominio público o a un área con protección medioambiental).
- Se establece la posibilidad de solicitar y tramitar licencias de parcelación, edificación y cambio de uso desde el mismo momento en que la aprobación definitiva de la reparcelación tenga lugar. Con ello, se pretende reducir los plazos de tramitación e impulsar proyectos como el de Madrid Nuevo Norte.
- **Introducción de medidas para facilitar el acceso al Registro de la Propiedad de la evolución de la cuenta de liquidación provisional:** para los casos en los que el proyecto de reparcelación haya sido aprobado y exista un proyecto de urbanización por fases o unidades funcionales independientes, se regula la posibilidad de que el titular registral del dominio o de un derecho real sobre cualquier finca de resultado del ámbito o sector en cuestión pueda **solicitar (sin necesidad de tramitar una operación jurídica complementaria) la reducción del importe de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación que conste inscrito en el Registro de la Propiedad** en relación con dicha finca. La reducción deberá ser autorizada por la Administración actuante previa acreditación de (i) la recepción de las obras de urbanización de cualquiera de las fases o unidades funcionales; y (ii) del pago del importe que se pretende reducir asociado a los gastos correspondientes a la fase o unidad funcional terminada y recibida.
- Se introducen cambios en las **actuaciones de transformación de suelo urbano, con modificaciones en las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y en las actuaciones de dotación:** Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos no serán necesarias nuevas dotaciones públicas ante aumentos de edificabilidad, número de viviendas o cambio de uso o tipología (o incremento del aprovechamiento urbanístico en el caso de



actuaciones de reforma o renovación), cuando se garanticen que las nuevas viviendas cuenten con determinados niveles de eficiencia energética.

- Se introducen modificaciones en la regulación de las **Entidades Urbanísticas Colaboradoras**. Se modifica el sistema de acreditación, sustituyendo la autorización administrativa y se incluye la regulación del régimen de obligaciones, infracciones y sanciones, y el régimen de precios de los servicios prestados por las mismas.
- **Disciplina urbanística:** Se introducen diversas modificaciones, pudiéndose destacar las siguientes:
 - Se amplían los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas y sus sanciones para el ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, de **4 a 6 años**, y a **15 años** para el caso del **suelo no urbanizable de protección, y sin que estén sometido a plazo alguno** el ejercicio de potestades por parte de las Administraciones en los terrenos calificados por el planeamiento como **viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público** delimitado con arreglo a su legislación sectorial.
 - Se amplía el plazo previsto para la resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad actos de edificación o uso del suelo en curso de ejecución de diez meses a 1 año.
 - Se establece la nulidad o ineficacia de todo título que habilite actos constitutivos de infracción urbanística muy grave.
 - Se amplían los supuestos de nulidad de pleno derecho de las licencias y las órdenes de ejecución que impongan actos o usos que afecten a zonas verdes y espacios libres incluyendo también aquellas que afecten al dominio público.

Modificaciones en materia de medio ambiente

Modificación de la Ley 2/1991

La Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la protección y regulación de la flora y fauna silvestre de la Comunidad de Madrid queda afectada por la inclusión de un sistema de autorizaciones para el control y erradicación de las especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, mediante el cual se otorga la competencia para su otorgamiento a todos aquellos municipios con una población superior a 50.000 habitantes. De esta provisión quedan exceptuados los parques urbanos y periurbanos gestionados por la Comunidad de Madrid.

Modificación de la Ley 8/2005

Se incorporan dos artículos a la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid introduciendo una serie de obligaciones que se deben de acometer como compensación tras llevar a cabo la tala de arbolado y distintas excepciones a las prohibiciones previstas para esa misma actividad.

Modificación de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre: ampliación de los proyectos sujetos a EIA simplificada

Se amplía el número de proyectos (o sus modificaciones) que estarán sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificado, al extender la necesidad de dicha evaluación a aquellos no incluidos en el anexo I y en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental, que puedan tener efectos apreciables, directa o indirectamente, sobre espacios protegidos Red Natura 2000.



Se habilita al titular de la consejería competente en materia de biodiversidad para determinar, mediante reglamento, aquellas actuaciones (no sometidas a evaluación ambiental conforme a la Ley 21/2013) que no se consideran susceptibles de causar ese efecto adverso apreciable a espacios protegidos Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, humedales de importancia internacional, montes en régimen especial, zonas húmedas y embalses protegidos, Reservas de la Biosfera, hábitats de interés comunitario u otras áreas importantes para la conservación de especies en régimen de protección especial.

Modificación de la Ley 2/2002: Tramitación simultánea del procedimiento EAE y de la EIA

Mediante la reforma introducida en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se habilita al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid para **tramitar de forma simultánea el procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) y de la evaluación de impacto ambiental (EIA)**.

Asimismo, **se amplían los plazos de vigencia** de las Declaraciones Ambientales Estratégicas – de 2 a 5 años – y de las Declaraciones de Impacto Ambiental – de 4 a 5 años –.

Modificaciones en materia de energía

Se modifica la Ley 2/2007, de 27 de marzo, por la que se regula la garantía del suministro eléctrico de la Comunidad de Madrid. A través de la inclusión de una disposición adicional, se regulan las solicitudes de conexión de suministros individuales de grandes consumidores, de tal manera que estas quedan sujetas a las excepciones previstas en la normativa autonómica y bajo las condiciones que la propia disposición establece.

Modificaciones en materia de aguas

Se modifica la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid con el propósito fundamental **de declarar de interés autonómico** determinadas **obras de regadío** de la Comunidad de Madrid que requieran de evaluación de impacto ambiental previa.

Asimismo, **se declaran de interés general para la comunidad autónoma** las obras promovidas por Canal de Isabel II para garantizar ininterrumpida y adecuadamente los servicios de aducción, depuración y reutilización del agua; y aquellas obras necesarias para garantizar ininterrumpida y adecuadamente los servicios de distribución y alcantarillado encomendados por los municipios a la Comunidad de Madrid mediante el correspondiente convenio; y se simplifican los trámites administrativos para su ejecución.

Otras modificaciones

Modificaciones a la Ley de protección de animales de compañía

Se modifica la Ley 4/2016, de 22 de julio, de Protección de los Animales de Compañía de la Comunidad de Madrid, adaptando su articulado a las exigencias introducidas por la Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales en distintos aspectos como son las definiciones, las obligaciones y prohibiciones con respecto a los animales, los registros, la identificación, la cría y venta, los requisitos de los núcleos zoológicos, la recogida de animales abandonados, y el régimen sancionador.



Reforma del Instituto Madrileño de Investigación Agraria y Alimentaria

Se reforma el Instituto Madrileño de Investigación Agraria y Alimentaria (IMIA) a través de la modificación de la Ley 26/1997, de 26 de diciembre, de Creación del Instituto Madrileño de Investigación Agraria y Alimentaria de la Comunidad de Madrid, introduciendo la formación como parte de sus fines; se adapta su estructura orgánica para promover la actividad del órgano colegiado asesor con el objetivo de evaluar y guiar su estrategia; y se adaptan las referencias de la Ley 26/1997 a las denominaciones en vigor.

Modificación Ley 9/2017, de 3 de julio

Se deroga el artículo de la Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del IBI a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida, en el que se suprimía la tipología de vivienda protegida para arrendamiento con opción de compra y se ajusta el art. 3 de la misma en coherencia.

Régimen transitorio y derogatorio

Se recogen cuatro disposiciones transitorias.

Las dos primeras Disposiciones Transitorias se centran en la Ley 9/2001. Se establece la aplicación inmediata de las modificaciones de la Ley 9/2001 en cuanto a los artículos 14.2, 17.e), 20 bis, 25 a), 26, 27, 29, 29 bis, 31, 35, 36.2c), 2º, 36.6, 39, 42.6 c), 50, 59.5, 67.1, 68.6, 69.2, la anulación del artículo 69.3, 79.3 d), 86.2, 87, 98.1, 99.1 a), 100.1, 104 a), 135.6 y 7, 150.1, 155 n) y ñ), 156.2 g) y h), y 160 g); si bien se recoge la posibilidad de que los interesados puedan solicitar en el plazo de 1 mes la continuación de los expedientes en tramitación y pendientes de resolución definitiva bajo normativa anterior.

En relación con el régimen establecido para la revisión del Plan General (artículo 68.6 de la Ley 9/2001) se establece la particularidad de que será de aplicación inmediata y directa, desplazando las previsiones que al respecto tenga el planeamiento vigente, si bien se otorga al Pleno municipal la posibilidad de acordar voluntariamente la aplicación del anterior régimen legal de revisión.

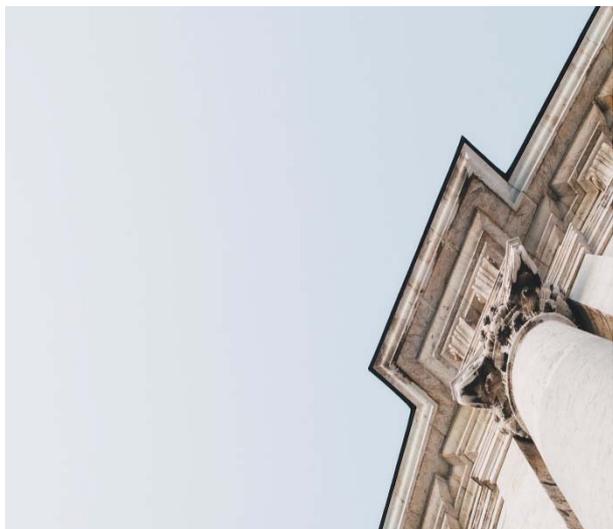
Respecto a la tramitación de licencias antes de la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación, la Disposición Transitoria Segunda indica expresamente que se aplicará el régimen de la Ley 7/2024 con independencia de lo que establezca el planeamiento urbanístico, los convenios suscritos o cualquier otro documento que contradiga el procedimiento de solicitud y tramitación de licencias modificado por esta nueva norma.

La Disposición Transitoria tercera se centra en las entidades privadas colaboradoras, los municipios con ordenanzas aprobadas podrán mantener las mismas si son compatibles con la Ley 7/2024 y, en caso contrario, dispondrán del plazo de un año para adaptarse al nuevo régimen jurídico.

Por su parte, las entidades privadas colaboradoras ya homologadas por la Comunidad de Madrid y registradas, disponen de un año para adaptarse al nuevo régimen. De no hacerlo, sus homologaciones quedarán automáticamente extinguidas. Este plazo se reduce a seis meses para el caso de entidades con autorización administrativa otorgada según el art. 167 quarter de la Ley 9/2001.

Por último, la Disposición Transitoria Cuarta se centra en los expedientes de evaluación ambiental estratégica y de evaluación de impacto ambiental, para señalar que sin perjuicio de la aplicación del nuevo régimen, podrán beneficiarse de los efectos favorables de la disposición adicional novena de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al régimen derogatorio, además de la derogación de las disposiciones de igual o inferior rango que sean incompatibles con el nuevo marco normativo, se deroga expresamente el artículo 122 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid y el artículo 167 duodécies y la disposición adicional sexta de la Ley 9/2001.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del **Área de Conocimiento e Innovación** o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2025 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

