

PROYECTO DE LEY LIDER Y LEY 9/2001 DEL SUELO: COMPARACIÓN TÉCNICA DEL NUEVO URBANISMO EN LA COMUNIDAD DE MADRID

El Consejo de gobierno de la Comunidad de Madrid ha aprobado el [anteproyecto de Ley para el Impulso del Desarrollo Equilibrado de la Región \(LIDER\)](#), una norma que reforma estructuralmente la planificación urbanística y la gestión del suelo con tres objetivos fundamentales: reducir los tiempos de desarrollo urbanístico, agilizar los trámites y procesos para la obtención de licencia y consiguiente construcción de vivienda y adaptar el planeamiento de los distintos municipios a las necesidades de crecimiento de la comunidad.

El pasado 22 de julio la Comunidad de Madrid anunció la [aprobación por parte del Consejo de gobierno del proyecto de la Ley](#) de Impulso para el desarrollo equilibrado de la Región, en adelante **LIDER**, que será remitido a la Asamblea de Madrid.
La documentación oficial previa situó [la aprobación prevista a finales de 2026](#), pero esa fecha es una previsión y no un plazo legal vinculante.

En este proyecto uno de los principales ejes de la ley es la reducción de la carga administrativa, la eliminación y sustitución de los instrumentos de ordenación, la simplificación de toda la planificación urbanística con una visión conjunta, como la clasificación y categorización del suelo, etc.

La comunidad de Madrid cuenta con un documento sobre el [contexto y novedades](#) de la nueva ley de impulso y desarrollo equilibrado de la región (LIDER)

Hay que tener en cuenta que **la Ley 9/2001, de 17 de julio, continúa siendo la norma vigente** en la [versión consolidada](#) cuya última actualización publicada por el BOE [es de 15 de junio de 2026](#), hasta la publicación parlamentaria del texto remitido, las equivalencias que siguen se basan en el anteproyecto oficial sometido a audiencia pública.

Quedan pendientes la tramitación parlamentaria, las enmiendas, el dictamen de comisión, la aprobación por el Pleno, la promulgación, la publicación en el BOCM y la entrada en vigor que fije la disposición final, por tanto, en este artículo [se resumen la NOVEDADES del proyecto LIDER](#).

1. El anteproyecto LIDER incluye un nuevo catálogo de instrumentos donde se incorporan nuevas figuras que no existían en la ley anterior:
 - **Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid:** será el documento principal de planificación.
 - **Planes Territoriales:** se dividen en tres tipos (regionales, sectoriales y especiales) y pueden contener normas urbanísticas obligatorias.
 - **Proyectos de Alcance Regional:** se mantienen, pero ahora tienen más efectos y un desarrollo más amplio.
2. Se conserva la distinción entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas, pero reorganiza el sistema mediante [nuevos instrumentos territoriales](#) de ordenación:
 - **Plan Estratégico Municipal,** ➡ reemplaza la PGOU
 - **Plan Ejecutivo,** ➡ sustituye parcialmente a los planes parciales y proyectos de urbanización, incluirán únicamente [información esencial](#) como la [edificabilidad, la calificación del suelo o el aprovechamiento](#)

- Estudio de Detalle, son instrumentos complementarios
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- **Ordenanzas urbanísticas municipales** → contendrán todo lo relativo a los **parámetros de edificación** que actualmente figura en los planes generales de ordenación urbana, como **condiciones de edificación, normas zonales** o claves de ordenanza

3. La norma simplificará también la **clasificación del suelo**, que pasará de cinco categorías a solo tres —urbanizado, rural protegido y rural no protegido—, con el objetivo de facilitar su gestión y aportar mayor seguridad y claridad a propietarios, ayuntamientos e inversores.

En este cuadro se detalla la clasificación y categorización del suelo propuesta.

Materia	Ley 9/2001 consolidada	Anteproyecto LIDER
Clases de suelo	Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable de protección. La ley contempla categorías internas, entre ellas urbano consolidado/no consolidado y urbanizable sectorizado/no sectorizado.	<u>Suelo urbanizado</u> , <u>Suelo rural protegido</u> y <u>Suelo rural no protegido</u> , conforme a los artículos 19 a 22 del anteproyecto.
Actuaciones	El régimen se vincula a la clase y categoría del suelo y a la ejecución del planeamiento.	Distingue actuaciones de transformación urbanística, edificatorias y de regeneración urbana.
Suelo rural	La regulación diferencia suelo urbanizable y suelo no urbanizable de protección.	Regula facultades y deberes del suelo rural protegido y no protegido, y diferencia usos primarios y excepcionales.

4. Los títulos habilitantes seguirán siendo las **licencias de obra**, donde se incorporan **nuevas modalidades de licencias** como las de proyectos parciales por fases, partes autónomas o licencias básicas o esenciales y las **declaraciones responsables**, se regulan con mayor precisión, incluyendo su contenido mínimo, efectos y plazos. Se aclaran los actos excluidos de título habilitante.
5. Se refuerza la colaboración público-privada mediante entidades privadas colaboradoras urbanísticas, **ECU's** regulando su régimen jurídico, inscripción, incompatibilidades y sanciones, puediendo ser operativas en todo el ámbito regional.
6. **Se unifican** las figuras de inspección técnica de edificios, **ITE**, y el informe de evaluación, **IEE**, **en una sola**, para facilitar el cumplimiento del deber de conservación.
7. **Se actualizará** también la normativa sobre **espectáculos públicos y actividades recreativas**, vigente desde hace casi 30 años, para adaptarla a la realidad actual del ocio, la cultura, la gastronomía y los grandes eventos que acoge la región.
8. Se homogeneiza y blinda el marco de la disciplina urbanística regional, estableciendo un plazo de **prescripción general de seis (6) años** para las infracciones urbanísticas y las medidas de restauración del orden físico alterado,