
Ley Ómnibus de Madrid: claves urbanísticas

El BOE ha publicado la [Ley 11/2022](#), que entró en vigor el 23 de diciembre de 2022, y establece importantes novedades en materia urbanística.

España - Legal flash

Mayo de 2023



Aspectos clave

- La Ley, que actúa sobre 50 textos normativos, modifica la [Ley 9/2001](#) del Suelo de la CAM, la [Ley 9/1995](#) de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y la [Ley 4/2014](#), de Medidas Fiscales y Administrativas, y establece importantes novedades en materia urbanística en la Comunidad de Madrid.
- Regula las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado y se positivizan las transferencias de aprovechamiento urbanístico.
- Nueva regulación de los patrimonios públicos del suelo.
- Flexibilización de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección.
- Nuevo régimen de modificación de determinaciones estructurantes y pormenorizadas.
- Flexibilización de la figura del Proyecto de Alcance Regional.
- Reformulación de los Planes Especiales.



Regulación de las actuaciones de dotación

La Ley Ómnibus detalla por vez primera la regulación de las denominadas actuaciones de dotación, que son esenciales para la regeneración de los suelos urbanos consolidados. Así, a través de la modificación de la Ley 9/2001 y la inclusión de un nuevo artículo (el artículo 19 bis), la Ley Ómnibus dispone expresamente que las actuaciones de dotación permiten establecer “una mayor edificabilidad, densidad o un nuevo uso característico” en un ámbito de suelo urbano consolidado.

A tal efecto, el instrumento de planeamiento sobre el que se fundamente jurídicamente toda actuación de dotación debe prever un incremento de las redes públicas locales del ámbito cuando sea necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento. En este sentido, la Ley Ómnibus realiza una relevante precisión a modo de advertencia: sólo si el aumento de las redes del conjunto de los servicios existentes en el ámbito es inferior al 50% de la superficie física de dichas redes resulta posible concluir que la actuación en cuestión es una actuación de dotación. Por el contrario, si el porcentaje fuese superior, la actuación debe ser considerada como obra de reforma o de renovación de la urbanización.

Asimismo, la Ley Ómnibus contempla también la reducción de las cargas asociadas a dichas actuaciones de dotación, que, ahora, se limitan a (i) la entrega de suelo a la Administración para destinarlo a dotaciones públicas en los casos en que así se requiera para reajustar su proporción y (ii) la cesión del aprovechamiento, que se reduce al 5% de la edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado que se defina en el planeamiento en cuestión. Ambos tipos de cargas, que pueden ser monetizados, deben satisfacerse en el momento del otorgamiento de la licencia de obras y, en su caso, de actividad o en el de la presentación de la declaración responsable.

Regulación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado

A través de la introducción de un nuevo artículo en la Ley 9/2001 (el artículo 85 bis), la Ley Ómnibus regula las transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado, de modo que ahora resulta jurídicamente posible proceder a la transmisión de parte del aprovechamiento privativo entre parcelas ubicadas en la misma área homogénea, un mismo ámbito de actuación o a las que le resulte de aplicación la misma ordenanza zonal de ordenación pormenorizada sin necesidad de alterar para ello el planeamiento urbanístico. No cabe, por tanto, entre sectores o áreas de reparto.

De modo particular, la Ley Ómnibus habilita a llevar a cabo este tipo de transferencias siempre y cuando (i) ambas parcelas se encuentren dentro de la misma área homogénea o ámbito de actuación; (ii) les sea aplicable la misma ordenanza zonal de ordenación pormenorizada; (iii) el incremento de aprovechamiento sea compatible con los parámetros urbanísticos recogidos en dicha ordenanza y (iv) ninguna de las parcelas quede sin aprovechamiento urbanístico, debiéndose “mantener las condiciones de ornato”.



A tal efecto, resulta necesario apuntar que dichas transferencias de aprovechamiento urbanístico deben ser suscritas por los interesados en documento notarial o certificación administrativa cuando proceda y deben ser aprobadas por el Alcalde (o, en su defecto, el órgano municipal que sea competente) antes de ser formalizadas en escritura pública y ser inscritas tanto en el Registro de la Propiedad correspondiente como en el Registro público de transferencias de aprovechamiento que se habrá de crear en cada uno de los municipios de la Comunidad de Madrid. El cumplimiento de dichos requisitos es especialmente relevante, ya que, de no ser así, el nuevo artículo 85 bis advierte que *“no se podrán conceder licencias o admitir declaraciones responsables para la ejecución de obras o implantación de actividades sobre la parcela o solar en la que se implante el incremento de aprovechamiento transferido”*.

Nueva regulación de los patrimonios públicos del suelo

La Ley Ómnibus modifica los artículos 173 y siguientes de la Ley 9/2001 a los efectos de introducir *“diversas mejoras”* en la regulación de los patrimonios públicos del suelo.

En primer lugar, cabe destacar que dicha Ley detalla las actuaciones de interés social a las que se pueden destinar los bienes integrantes del patrimonio público del suelo. Si bien no se articula como una lista cerrada, la Ley Ómnibus caracteriza dichas actuaciones como aquéllas que se encuentran encaminadas (i) a la satisfacción de las necesidades que requieran de operaciones de regeneración urbana (ya sean ejecutadas en régimen de actuaciones integradas o de forma aislada) o (ii) a la creación de suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o la ampliación de las existentes, siendo necesario en ambos casos que tales actividades sean compatibles con el desarrollo sostenible y hagan posible la creación de empleo.

De igual modo, la Ley Ómnibus amplía el destino posible de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo sujetos a un derecho de superficie, de forma que, como recoge el actual artículo 179.1 de la Ley 9/2001, éste se podrá destinar a *“cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística o fines de los patrimonios públicos de suelo”*. Antes de la entrada en vigor de la Ley Ómnibus, dichos bienes sólo podían ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, equipamientos u otros usos de interés social.

Por último, dicha Ley introduce un cambio significativo en el régimen jurídico relativo a la enajenación de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo al eliminarse toda referencia a la enajenación mediante concurso, que ha sido reemplazada por una remisión a la posible enajenación *“en la forma prevista en la legislación patrimonial”*.

Flexibilización de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección

A los efectos de promover la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid, la Ley Ómnibus modifica el artículo 29.1 de la Ley 9/2001 con el fin de hacer posible la ejecución de todas aquellas actuaciones que se encuentren *“permitidas por la legislación sectorial que no se encuentren prohibidas”*.



expresamente por el planeamiento territorial o urbanístico, frente al régimen precedente, en el que se exigía que la actuación estuviese expresamente *“permitida por el planeamiento”*. Para ello, se debe recabar la correspondiente calificación urbanística, que, como ahora destaca la Ley Ómnibus, debe ser otorgada por el Ayuntamiento en cuestión.

En este sentido, cabe señalar que dicha Ley introduce una nueva letra (la g) al artículo 29.3 de la Ley 9/2001 con el fin de autorizar, a modo de novedad, *“la implantación de instalaciones para el tratamiento de residuos orgánicos o de biomasa forestal”* en esta clase de suelos.

Nuevo régimen de modificación de determinaciones estructurantes y pormenorizadas

Por una parte, la Ley Ómnibus habilita la modificación de un buen número de determinaciones estructurantes a través de un Plan Especial en aquellos casos en los que el ámbito de referencia *“hubiese sido ordenado a través de un instrumento de planeamiento aprobado de acuerdo con lo dispuesto en la propia Ley 9/2001”*. En tales supuestos, los Ayuntamientos son, tras recabar el informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo, las entidades competentes para aprobar dichas modificaciones, lo cual estaba vedado en el régimen precedente, que exigía articular cualquier modificación de este tipo a través de un instrumento general de planeamiento.

En concreto, la Ley Ómnibus introduce un nuevo apartado (el quinto) al artículo 35 de la Ley 9/2001 con el fin de enumerar las determinaciones que ahora pueden ser modificadas por virtud de un Plan Especial, del modo que se detalla seguidamente:

- En suelo urbano consolidado, (i) *“el cambio de uso característico de una o varias parcelas lucrativas”* (siempre que la variación de aprovechamiento por cambio de uso no difiera en más del 15%); (ii) *“los incrementos de edificabilidad de una o varias parcelas”* (con un máximo del 15% de incremento sobre la superficie edificable fijada en el Plan General correspondiente) y (iii) *“la intensificación de usos en parcela o parcelas privadas que incrementen la densidad de población o usuarios”* (con un máximo de 15% sobre la densidad existente o prevista en el Plan General).
- Las determinaciones sobre condiciones higiénicas, estéticas, de edificación o de urbanización que no sean coherentes o impidan *“la adaptación de los edificios a la legislación ambiental, de la edificación o de eficiencia energética”*.
- Las determinaciones o los elementos de éstas que se encuentren incluidos en el planeamiento que contradigan, no sean coherentes o impidan la adaptación del *“régimen de usos autorizables en el suelo no urbanizable de protección, no protegido por legislación sectorial, a la legislación del suelo y ambiental vigentes”*.

Por otra parte, a través de la nueva redacción dada al apartado tercero del artículo 35 de la Ley 9/2001, la Ley Ómnibus concreta a su vez los instrumentos de planeamiento a través de los que resulta posible modificar la ordenación pormenorizada. De este modo, dicho precepto establece que (i) la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable puede



ser alterada a través de “*la modificación de un Plan General o de un Plan Especial*”; (ii) cabría modificar la ordenación pormenorizada en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado a través de “*la aprobación de un Plan Parcial salvo que haya sido establecida por Plan General*” y (iii) la ordenación ya pormenorizada por el Plan General podría ser alterada a través de “*una modificación del Plan General, del Plan Parcial o del Plan Especial*”.

Nuevas reservas de suelo para vivienda protegida

La Ley Ómnibus modifica el artículo 36 de la Ley 9/2001 con el fin de autorizar la implantación de “*viviendas públicas sujetas a un régimen de protección*” en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos sociales procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que dispongan de ordenación pormenorizada. Para ello, el nuevo tenor de dicho artículo exige el cumplimiento de dos condiciones específicas: (i) que la edificabilidad destinada a este uso sea inferior al 5% de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento aplicable al ámbito y (ii) que, al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.

De igual modo, la Ley Ómnibus adecúa las reservas de suelo para vivienda protegida reguladas en la Ley 9/2001 a la normativa básica estatal y fija, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (“*TRLRS*”), (i) la reserva mínima en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado en el 30% de la edificabilidad residencial y (ii) la reserva mínima en suelo urbano no consolidado en el 10% de la edificabilidad residencial. Antes de la entrada en vigor de la Ley Ómnibus, la Ley 9/2001 se limitaba a establecer “*reservas de suelo del 30% para vivienda protegida para el suelo urbanizable*”.

Flexibilización de la figura del Proyecto de Alcance Regional

Con carácter previo a la aprobación de la Ley Ómnibus, la versión original del artículo 33 de la Ley 9/1995 exigía que cualquier actuación susceptible de recibir la consideración de “*Proyecto de Alcance Regional*” debiera estar articulada como un instrumento de desarrollo del Plan Regional de Estrategia Territorial, de modo que, si no fuese así, dicha actuación quedaba obligada a acreditar con tal fin su carácter de “*urgente*” o su “*excepcional interés público*” antes de recabar la Declaración de interés regional por parte de la Consejería competente por razón de la materia. Toda vez que dicho Plan nunca llegó a ser aprobado, la aprobación de Proyectos de Alcance Regional quedaba vinculada a la satisfacción de, al menos, una de dichas notas, lo cual constituía una exigencia de difícil cumplimiento que ha lastrado tradicionalmente a esta figura.

Ante la casi total ausencia de proyectos aprobados siguiendo las determinaciones de la Ley 9/1995, la Ley Ómnibus elimina ahora las referencias al referido Plan Regional y a las “*razones de urgencia o excepcional interés público*”, limitándose a configurar el concepto de interés regional como “*aquel que, por su magnitud, proyección social o económica o importancia para la estructuración territorial, beneficie a la Región, implicando una necesaria utilidad pública*”.



Siguiendo estas premisas, la Ley Ómnibus flexibiliza ahora el procedimiento para la aprobación de Proyectos de Alcance Regional, de modo que, con tal fin, basta que la actuación se encuadre en uno de los supuestos recogidos en la nueva versión del artículo 33 de la Ley 9/1995 que introduce ahora la Ley Ómnibus: (i) “Infraestructuras regionales de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas, que propicien la articulación territorial interna o con el exterior de la Comunidad de Madrid”; (ii) “Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte a una vivienda pública de emergencia, servicios públicos, dotaciones y equipamientos”; (iii) “Instalaciones para el desarrollo de actividades económicas que tengan por objeto la investigación, la producción, la distribución y la comercialización de bienes y servicios”; (iv) “Proyectos que supongan la implantación de actividades económicas que revistan interés por su relevancia en la creación de empleo, por la inversión que comporten o por la creación de riqueza para la región” y (v) “Proyectos que supongan una mejora ambiental”. Este último supuesto resulta particularmente novedoso, ya que no se encontraba regulado, en modo alguno, en el régimen precedente.

También constituye una novedad que, tras la entrada en vigor de la Ley Ómnibus, resulte posible implantar un Proyecto de Alcance Regional en cualquier clase de suelo, por lo que dicha Ley ha eliminado la restricción que impedía que este tipo de proyectos afectasen a un suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial.

Reformulación de los Planes Especiales

La Ley Ómnibus modifica íntegramente el artículo 50 de la Ley 9/2001 con el fin de recoger una nueva definición de las funciones que tales instrumentos deben satisfacer, pasando a ser las siguientes: (i) la definición de “cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o interés general con independencia de su titularidad pública o privada”; (ii) la modificación de “la ordenación establecida en el suelo urbano” conforme a los criterios del TRLS; (iii) la regulación, protección y mejora del medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección y (iv) la conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico.

Sin perjuicio de las señaladas, la Ley Ómnibus admite que se puedan agregar, reglamentariamente, otras funciones.

Flexibilización de la tramitación del procedimiento de aprobación de Estudios de detalle y Planes especiales

Siguiendo lo dispuesto por, entre otras, la Sentencia núm. 86/2019 dictada con fecha 20 de junio de 2019 por el Tribunal Constitucional en relación con un recurso de inconstitucionalidad interpuesto frente a diversos artículos de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la Ley Ómnibus elimina el trámite de evaluación ambiental



incluido en el procedimiento para la aprobación de aquellos Estudios de detalle y Planes especiales que, como indica el artículo 10 de dicha Ley, *“regulan suelo urbano y, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un planeamiento superior”*.

Así, la Ley Ómnibus modifica las determinaciones reguladoras de dicho trámite que se contenían en la Ley 4/2014 con el fin de agilizar la tramitación de los procedimientos para la aprobación de este tipo de instrumentos, al considerar que los mismos ya se encuentran subordinados a planes que han sido objeto de evaluación ambiental, en línea con lo manifestado en dicha Sentencia, haciendo innecesaria la pervivencia del trámite.

Simplificación del procedimiento para la corrección de errores materiales en los instrumentos generales de planeamiento

Antes de la aprobación de la Ley Ómnibus, los procedimientos para la corrección de errores de un instrumento general de planeamiento debían ser tramitados y resueltos por el órgano competente para su aprobación, de modo que cualquier error detectado en un instrumento aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid debía ser subsanado por dicho Consejo a través de la adopción de un acuerdo específico.

Ahora, la Ley Ómnibus incorpora el artículo 69 bis a la Ley 9/2001 con el fin de flexibilizar tal trámite y permitir que sean los Plenos municipales correspondientes los encargados de adoptar tal decisión. Sólo los municipios con población inferior a 15.000 habitantes deben solicitar la emisión de un informe previo y preceptivo por parte de la Dirección General competente en materia de urbanismo, que se entenderá favorable en caso de no emitirse en un plazo máximo de tres meses.

Nuevos procedimientos para la alteración de planes urbanísticos

Más allá de las cuestiones referidas en cuanto al procedimiento para la corrección de errores materiales, cabe tener en cuenta que la Ley Ómnibus introduce modificaciones significativas en cuanto a la tramitación de los procedimientos para la alteración de diferentes instrumentos de planeamiento y de gestión.

En primer lugar, la Ley Ómnibus modifica los requisitos por los que procede la revisión de un instrumento general de planeamiento, pasando a ser necesaria cuando cualquier modificación del planeamiento general “conlleve por sí misma o en unión de los aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbano en ambas categorías o de suelo urbanizable sectorizado ya previsto en el planeamiento general del municipio o ámbito territorial”. Asimismo, dicha Ley introduce



también significativos cambios en cuanto a la modificación de los límites de los ámbitos o sectores. Así, procede ahora que un Plan Parcial pueda alterar tales límites siempre y cuando (i) dicha variación no exceda el 5% de la superficie total del ámbito o sector; (ii) se justifique tal modificación a través de un estudio topográfico y cartográfico y (iii) se expliquen, por supuesto, los errores del planeamiento superior.

Por último, la Ley Ómnibus contempla que, en aquellos casos en que se produzca la desafectación de las redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, el instrumento en cuestión está obligado a garantizar “el mantenimiento de las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida”. Sin perjuicio de ello, cabe tener en cuenta que esta previsión no será aplicada al resto de redes públicas que no se hayan obtenido por cesión obligatoria y gratuita, independientemente de que dicha desafectación pueda ser reconducida, en su caso, a un supuesto de actuación de dotación.

Modificaciones en el régimen aplicable a las licencias y declaraciones responsables

La Ley Ómnibus modifica el Capítulo III del Título IV de la Ley 9/2001 con el objetivo de delimitar, de forma clara, los actos sujetos a licencia y los que se encuentran sometidos a declaración responsable. Con carácter general, resulta conveniente señalar que la Ley Ómnibus reconduce la técnica autorizatoria previa a sus justos términos (adaptándola a las directrices marcadas por la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 y a la legislación posterior) y prioriza el mecanismo de la declaración responsable, especialmente en aquellas actuaciones que no tienen un impacto susceptible de control a través de dicha técnica autorizatoria.

En primer lugar, conviene tener presente que, a modo de *numerus clausus*, el actual artículo 152 de la Ley 9/2001 concreta los actos que se encuentran sometidos a licencia urbanística; a saber: (i) “los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización o edificación autorizado”; (ii) “los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que precisen de proyecto”; (iii) “las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva”; (iv) “la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes” y (v) “las obras y los usos provisionales que se regulan en esta Ley”.

Sin perjuicio de lo anterior, la Ley Ómnibus contempla también la posibilidad de que se otorguen licencias para la ejecución de obras de edificación a través de proyectos parciales sucesivos o programas de fases constructivas. A tal efecto, el Ayuntamiento en cuestión es competente para otorgar la licencia relativa al primer proyecto o fase a reserva de la integración en la misma de los sucesivos proyectos o fases. Del mismo modo, cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse un programa de autorización por partes autónomas para la ejecución de las obras, de forma que el Ayuntamiento pueda otorgar las autorizaciones que amparen la ejecución de cada parte autónoma bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva.



También la Ley Ómnibus dispone la modificación del artículo 154 de la Ley 9/2001 a los efectos de introducir novedades en la tramitación de los procedimientos para el otorgamiento de las licencias urbanísticas. La más relevante se deduce de la modificación del apartado séptimo de dicho precepto, el cual deja claro que las solicitudes para el otorgamiento de las licencias se deben entender desestimadas una vez transcurra el plazo máximo de tres meses sin que se hubiese dictado la preceptiva resolución al respecto. Asimismo, resulta conveniente apuntar que la Ley Ómnibus modifica el artículo 157 de la Ley 9/2001 para fijar en un año el plazo máximo para iniciar la ejecución de las obras a contar desde el otorgamiento de la licencia, al tiempo que se concreta el plazo máximo para la ejecución de tales obras en tres años desde su inicio.

Para el resto de supuestos (salvo en los referidos a las actuaciones cuya ejecución es previamente instada por una Administración), basta con la presentación de una declaración responsable, cuya presentación -como insiste la Ley Ómnibus a través de la modificación del artículo 157 de la Ley 9/2001 en línea con lo dispuesto en el artículo 28 del TRLS- habilita al interesado para la adopción de la actuación pretendida desde el día de su presentación.

A este respecto, conviene tener presente que la Ley Ómnibus incorpora una modificación significativa en el régimen jurídico de las declaraciones responsables al suprimir, a través de la modificación del artículo 159 de la Ley 9/2001, la referencia al “plazo máximo de tres meses” para la subsanación de las deficiencias detectadas en una declaración responsable, pasando a recaer en los Ayuntamientos la competencia para concretar, en detalle, el plazo máximo de este control material. Sin perjuicio de ello, la Ley Ómnibus deja claro que los requisitos de comprobación formales y materiales son inmediatamente ejecutivos tras la presentación de una declaración responsable independientemente de la aprobación, por parte del Ayuntamiento, de dichos mecanismos de control.

Regulación de las entidades colaboradoras para todos los municipios de la Comunidad de Madrid

A semejanza de otras comunidades autónomas (como Galicia, la Comunidad Valenciana o Andalucía) e incluso una ciudad de la región (Madrid), la Ley Ómnibus impulsa un régimen de colaboración público-privada entre los Ayuntamientos y las entidades privadas colaboradoras urbanísticas (ECU) a los efectos de mejorar la gestión y la eficacia de los servicios de gestión de los procedimientos para la tramitación de los permisos urbanísticos.

Con carácter general, la Ley Ómnibus habilita a las ECU a llevar a cabo las funciones de (i) intervención o control en el procedimiento de tramitación de licencias y declaraciones responsables urbanísticas, a instancia del ciudadano, mediante “la emisión de certificados de conformidad de dichas licencias y declaraciones responsables” y (ii) verificación e inspección de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación, a instancias del Ayuntamiento correspondiente, a través de “la emisión de actas e informes de inspección urbanística”.

Sin perjuicio de lo anterior, y teniendo en cuenta lo dispuesto en los nuevos artículos 165 y siguientes de la Ley 9/2001, los Ayuntamientos son competentes para aprobar ordenanzas que regulen la actividad de las ECU en su respectivo ámbito municipal, pudiendo limitar o excluir alguna de las funciones atribuidas a las mismas. En todo caso, cabe tener en cuenta que la Ley



Ómnibus autoriza expresamente a los interesados a utilizar los servicios que prestan estas entidades -independientemente de que hayan sido autorizados o no por un determinado Ayuntamiento- para el supuesto de que éste no hubiese resuelto, en plazo, la solicitud para el otorgamiento de una licencia urbanística.

Con el fin de poder desarrollar sus funciones, dichas entidades colaboradoras deberán estar, en primer lugar, acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación para, seguidamente, (i) recabar la autorización administrativa de la Comunidad de Madrid y (ii) ser inscritas en el Registro de Entidades Privadas de Colaboración Urbanística de la Comunidad de Madrid. Para ello, las ECU deben contar con “carácter técnico, personalidad jurídica propia y los medios materiales, personales y financieros” suficientes.

Modificación del régimen legal de las infracciones urbanísticas de la Ley 9/2001

Del mismo modo que las infracciones que afectan a las zonas verdes y a los espacios libres no están sujetas a plazo alguno de prescripción, la Ley Ómnibus modifica el artículo 236.1 de la Ley 9/2001 con el fin de incluir, entre dichos supuestos, el de “*las infracciones relativas al suelo no urbanizable de protección*”.

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.

©2023 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.

