

## 2º INFORME DE IMPACTO RELATIVO AL ANTEPROYECTO DE LA LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN TRAS LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN SU TRAMITACIÓN

Área: Dirección de la Secretaría General Técnica

Fecha: según firma digital

## 1. ANTECEDENTES.

Se emite el presente en relación con el oficio de la Dirección General de Urbanismo, de fecha 10 de febrero de 2026, por el que se solicita la emisión de informe en relación con el nuevo texto de Anteproyecto de la Ley de Impulso en cuanto a las observaciones que se estimen oportunas, que deberán ser remitidas al referido centro directivo, habida cuenta de las modificaciones introducidas en el texto tras la valoración de los informes y consultas practicadas en la tramitación de la norma.

Cabe señalar que las modificaciones en líneas generales traen causa de la modificación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y de la introducción de la regulación de nuevas figuras, como las entidades colaboradoras ambientales, el agente regenerador, urbanizador y rehabilitador, respecto de las cuales no se considera oportuno efectuar observaciones a este respecto.

Seguidamente, se analizarán las cuestiones suscitadas en el informe emitido con anterioridad desde el punto de vista de su incorporación al nuevo texto.

## 2. BLOQUE A. EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS NECESARIAS PARA LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

### Artículo: 134. Redes públicas comunes a unidades de ejecución.

El artículo 134 introduce la novedad de regular la ejecución de redes públicas comunes a unidades de ejecución, mediante la constitución de una entidad urbanística colaboradora de coordinación (EUCCor) o bien a través de la suscripción de un convenio urbanístico.

Canal de Isabel II viene desarrollando desde hace décadas una actividad de ejecución de infraestructuras hidráulicas que resultan necesarias para satisfacer las demandas en esta materia de los nuevos desarrollos previstos en el planeamiento urbanístico.

A tal fin, se han suscrito con los Ayuntamientos adendas a los convenios de distribución y alcantarillado vigentes, o bien convenios de ejecución de infraestructuras hidráulicas (CEIH), en los que Canal de Isabel II se compromete a ejecutar aquellas y su coste, que constituye una carga urbanística, se reparte entre los propietarios de suelo. Actualmente existen 91 instrumentos convencionales sobre esta materia suscritos entre Canal de Isabel II y Ayuntamientos. Normalmente, la necesidad de suscribir estos convenios se recoge en el propio planeamiento general conforme a lo informado por Canal de Isabel II en su tramitación.

**Se han recogido parcialmente las propuestas realizadas en el informe anterior, si bien, para dar coherencia al precepto, se considera conveniente que se tengan en consideración las observaciones no acogidas,** tal y como se expone a continuación.

- Apartado 3, medios de gestión y ejecución:
  - Consideraciones previas:

En virtud de lo recogido en el informe anterior, **se ha modificado la redacción del apartado 3, con la sustitución del “deberá” inicial por el “podrá” propuesto,** que permite entender que no

se excluye la fórmula que viene desarrollando en esta materia Canal de Isabel II con los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

**Ahora bien, no se ha recogido expresamente como modalidad la correspondiente a los convenios de ejecución de infraestructuras hidráulicas entre Canal de Isabel II y los Ayuntamientos,** lo cual se considera necesario, puesto que dichos convenios no constituyen convenios de gestión urbanística en el sentido definido por el vigente artículo 246.3 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ni, en consecuencia, se ha tramitado conforme a las formalidades exigidas para dichos convenios urbanísticos (artículo 247 LSM).

- Propuesta de redacción (se resalta en azul lo modificado):

En consecuencia, se reitera la propuesta de recoger expresamente en el mismo precepto la fórmula seguida por Ayuntamientos y Canal de Isabel II en materia de infraestructuras hidráulicas, sin excluir, por supuesto, los otros mecanismos previstos en el artículo.

*3. Identificada la existencia de redes comunes en alguna de las formas previstas en el apartado 2, su gestión y ejecución coordinada podrá efectuarse mediante la constitución de una entidad urbanística colaboradora de coordinación o mediante la celebración de un convenio urbanístico con igual fin, que se ajustará a las normas previstas en el artículo 282, o bien mediante la suscripción de un acuerdo o convenio de colaboración con la administración o entidad que gestionará la red pública una vez ejecutada.*

- Apartado 3, elección del medio de gestión y ejecución:

- Consideraciones previas:

Se observa que, según el precepto, en defecto de determinación por el planeamiento, hace recaer la elección del medio de gestión y ejecución en la voluntad unánime de los ámbitos urbanísticos y, solo en falta de esta elección, desplaza la decisión a este respecto a la Administración actuante.

Se considera que esto puede paralizar la gestión de estas infraestructuras ya que es muy habitual que no todos los ámbitos urbanísticos se desarrollen a la vez, por lo que resultaría necesario tener que constatar la inconcurrencia de una mayoría de suelo promotora respecto de cada ámbito sin junta de compensación. Esta exigencia dificultaría tanto la decisión de la Administración actuante a este respecto, como la suscripción de un CEIH con Canal de Isabel II.

- Propuesta de redacción (se resalta en azul lo modificado):

Se propone que, en defecto de determinación por el planeamiento, se haga pivotar la decisión sobre el medio de ejecución sobre la Administración actuante:

*La elección del medio de gestión y ejecución coordinada se realizará en el planeamiento que identifique las redes comunes y, en su defecto, será la Administración actuante la que determine el medio de gestión y ejecución coordinada de las redes comunes, salvo que se comunique la elección del medio de gestión y ejecución de forma unánime por las diferentes unidades de ejecución a las que dará servicio la red pública común, previa formación dentro de cada una de ellas del propio criterio de elección por acuerdo de sus respectivas juntas de compensación o, en su defecto, por acuerdo de los propietarios que*

*representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie de cada unidad. A falta de esta elección, será la Administración la que determine el medio de gestión y ejecución coordinada de las redes comunes.*

- Apartado 4:
  - Consideraciones previas:  
Se observa que se ha recogido la propuesta de especificar que el convenio mencionado es de naturaleza urbanística.
  
- Apartado 6:
  - Consideraciones previas:  
Se observa que se ha recogido el contenido propuesto en el apartado 6 la alusión a la entidad que gestionará la infraestructura una vez ejecutada.
  
- Último párrafo del precepto (antiguo apartado 7, ahora sin numerar):
  - Consideraciones previas:  
De igual modo, en coherencia con las modificaciones realizadas en el precepto resultaría necesario recoger en este apartado la tercera vía como medio de gestión y ejecución.
  - Propuesta de redacción (se resalta en azul lo modificado):  
Se proponen redacciones que resulten comprensivas de los tres modos de gestión.

*En lo no previsto en este artículo, la gestión y ejecución de las redes comunes se regirá por lo dispuesto en los estatutos de la entidad urbanística de coordinación, **en los acuerdos o convenios suscritos al respecto o bien** ~~y~~, de forma subsidiaria y analógica, en las normas reguladoras de las juntas de compensación, de la reparcelación y del sistema de compensación.*

### Artículo 133. Gastos de urbanización.

No se ha recogido la propuesta efectuada en relación con el apartado 5 dirigido a dar coherencia al precepto respecto de lo previsto en materia de redes públicas comunes.

- Apartado 5, distribución de los gastos de urbanización:
  - Consideraciones previas:  
El precepto establece el reparto de gastos de urbanización proporcional al aprovechamiento de la actuación integrada, si bien en el caso de infraestructuras comunes puede existir criterios de reparto más justos, como contempla el propio artículo 126, en función del “servicio o beneficio que reporten a cada unidad de ejecución”, como ocurre en el caso de los CEIH, en los costes de

las infraestructuras hidráulicas se reparte en función de las demandas de abastecimiento y saneamiento de los ámbitos. En consecuencia, se propone recoger este matiz el precepto.

- Propuesta de redacción (se resalta en azul lo modificado):

*5. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios proporcionalmente al aprovechamiento que les corresponda en la actuación integrada de que se trate, **sin perjuicio de lo establecido el reparto de los costes por la ejecución de redes públicas comunes conforme a los medios de gestión y ejecución previstos en el artículo 126.***

- Apartado 6, límite a la modificación de gastos de urbanización interior

- Consideraciones previas:

El precepto establece un límite del 20% para el eventual aumento de los gastos de urbanización. Es práctica habitual que el coste de las obras de urbanización supere ampliamente el previsto en el proyecto de urbanización, a lo cual contribuye la propia inflación derivada del largo periodo que media entre la redacción del citado instrumento y la terminación de las obras de urbanización.

En cualquier caso, aunque se eliminara de dicho porcentaje el efecto de la inflación, la concurrencia de un incremento significativo de los gastos de urbanización sería en todo caso fruto de una mala praxis en la redacción del proyecto de urbanización, por no haber considerado las circunstancias o afecciones concurrentes, la no realización de los estudios previos necesarios o haber efectuado una estimación temeraria a la baja o incorrecta de los gastos de urbanización, sin que esto pueda afectar al fin público intrínseco a la ejecución del planeamiento, ni al contenido del deber de propiedad definido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en cuanto a la obligación de asumir en su totalidad el coste de las obras de urbanización.

- Propuesta de redacción: **se propone eliminar el apartado.**
  - Subsidiariamente, se propone circunscribir los efectos del apartado a los gastos de urbanización interiores (se resalta en azul lo modificado), de forma que no se perjudiquen los medios de gestión y ejecución de redes comunes establecidos conforme al artículo 126 (si los hubiere).

*6. La modificación de los gastos de urbanización **interiores del ámbito** no podrá implicar un aumento superior al 20 por 100 de los inicialmente previstos salvo que presten su conformidad el Ayuntamiento y los propietarios que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie de la actuación integrada.*

#### Artículo 163. Obtención mediante cesión en actuaciones integradas.

Se ha recogido la propuesta realizada de forma que se contempla la cesión de todas las redes dotacionales a favor de la Administración, y no solo las destinadas a sistema locales a favor del Ayuntamiento.

### Artículo 167. Ejecución de redes públicas.

No se ha recogido la propuesta realizada, dada su relevancia en relación con las infraestructuras que ejecuta Canal de Isabel II con motivo de los convenios de ejecución de infraestructuras hidráulicas vinculadas a desarrollos urbanísticos, se considera necesario reiterar la propuesta siguiente.

- Apartado 3. Clarificar el deber de costear redes públicas obtenidas fuera de actuaciones integradas.

- Consideraciones previas:

El precepto prevé la ejecución por la Administración en cada caso competente de los terrenos obtenidos fuera del marco de actuaciones integradas, si bien, en el caso de los CEIH suscritos entre Ayuntamientos y Canal de Isabel II, se expropián por esta entidad los terrenos necesarios y se ejecutan las obras de las infraestructuras.

- Propuesta de redacción (se resalta en azul lo modificado).

Se propone clarificar que el hecho de que se ejecuten estas obras por la Administración competente no empece el deber de costearlas de los propietarios cuando se correspondan con una carga urbanística:

*3. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico, **sin perjuicio del deber urbanístico de los propietarios de costear estas obras.***

## 3. BLOQUE B. INFRAESTRUCTURAS PROMOVIDAS POR CANAL.

Se tratan en este bloque diversas cuestiones del articulado que tienen incidencia en la legitimación de obras promovidas por Canal de Isabel II y que no han sido consideradas en el nuevo texto articulado.

### Artículo 33. Autorizaciones para usos primarios y usos excepcionales en suelo rural

- Consideraciones previas:

El artículo 31 incluye en los usos primarios del suelo rural las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos estatales, autonómicos y locales y las obras necesarias para su implantación.

Ahora bien, el artículo 33 establece que la legitimación de los usos primarios se realizará mediante título habilitante municipal, lo que puede entrar en colisión con el artículo 15 de la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de la Comunidad de Madrid, que establece un procedimiento específico para la legitimación de las obras promovidas por Canal de Isabel II sin necesidad de autorización municipal previa.

- Propuesta de redacción (se resalta en azul lo modificado).

Se propone eliminar el adjetivo “municipal”:

1. La legitimación de los usos primarios, junto con las edificaciones, construcciones, infraestructuras e instalaciones que les sean precisas, se realizará mediante el título habilitante municipal que corresponda, sin perjuicio del resto de autorizaciones o informes que pudieran resultar necesarias en función de la legislación sectorial y, de modo concreto, del procedimiento ambiental que resulte aplicable.

Redacción propuesta:

1. La legitimación de los usos primarios, junto con las edificaciones, construcciones, infraestructuras e instalaciones que les sean precisas, se realizará mediante el título habilitante que corresponda, sin perjuicio del resto de autorizaciones o informes que pudieran resultar necesarias en función de la legislación sectorial y, de modo concreto, del procedimiento ambiental que resulte aplicable.

#### 4. BLOQUE C. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS TERRENOS DEMANIALES OBTENIDOS ONEROSAMENTE.

##### Artículo 132. Régimen de bienes de dominio público en actuaciones integradas.

Se observa que se ha incorporado al precepto la propuesta realizada con carácter subsidiario consistente en la necesidad de un informe del titular del dominio público objeto de la exclusión de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 132. Régimen de bienes de dominio público en actuaciones integradas.

1. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público, se actuará del siguiente modo:

a) Si se tratara de suelos obtenidos a título oneroso cuya superficie hubiera sido tenida en cuenta para el cómputo del aprovechamiento, la Administración titular participará en dicho aprovechamiento en la proporción que le corresponda. Solo se podrán excluir los suelos de dominio público del cómputo del aprovechamiento en el supuesto de que el planeamiento justifique que la funcionalidad del uso o servicio al que se encuentran afectos los terrenos de dominio público no se verá menoscabada directa o indirectamente por el desarrollo urbanístico, manteniéndose su destino, idéntica configuración y titularidad inicial, recabando en este caso el informe favorable del titular del dominio público sobre las afecciones producidas por la actuación urbanística.

#### 5. BLOQUE D. SUELO URBANIZADO Y CONDICIÓN DE SOLAR.

##### Artículo 20. Suelo urbanizado

- Consideraciones previas:

**Se debe reiterar la solicitud de inclusión de la referencia a la depuración de aguas residuales en la definición de condición de solar, ya que el hecho de que una parcela cuenta con evacuación de aguas residuales no comporta por sí mismo que exista garantía en cuanto a su correcta depuración, lo cual resulta de especial relevancia a fin de no provocar daños al medioambiente con vertidos.**

- Propuesta de redacción:

2. Tienen la condición de solar aquellos terrenos que dispongan de los servicios urbanísticos exigidos por el planeamiento. Entre otros deberá contar, como mínimo, con conexión a la vía pública, las redes de abastecimiento de agua, evacuación y correcta depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

## 6. BLOQUE E. ACTUACIONES DE DOTACIÓN Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

### Artículo 119. Actuaciones de dotación.

- Consideraciones previas:

No se ha recogido la propuesta relativa a que se considere el impacto de la actuación en las redes exteriores que den servicio a la actuación de dotación, puesto que puede darse el supuesto de que no se impacte en la urbanización del ámbito, pero sí se generen externalidades respecto de redes exteriores al ámbito. En consecuencia, se reitera la propuesta efectuada para su reconsideración:

- Redacción propuesta (se resalta en azul la modificación):

1. El instrumento de planeamiento que, en una o más parcelas de suelo urbanizado, establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito o de las redes que le dan servicio, deberá contemplar un incremento de los sistemas locales del ámbito de suelo urbanizado 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.

### Artículo 121. Transferencias de aprovechamiento en suelo urbanizado.

- Consideraciones previas:

No se ha recogido la propuesta realizada consistente en que se incluya en el precepto la necesidad de que se mantenga la funcionalidad de las infraestructuras que den servicio a la parcela o solar que ve incrementado su aprovechamiento, debiendo el propietario beneficiado costear los gastos de urbanización que resulten necesarios.

- Propuesta de redacción:

2. Para que pueda realizarse la transferencia de aprovechamiento, el incremento de aprovechamiento que comporte a la parcela o solar deberá ser compatible con los parámetros urbanísticos de la ordenanza zonal que sea de aplicación a la parcela, sin que sea posible que alguna de las parcelas afectadas quede sin aprovechamiento urbanístico y debiendo mantenerse las correspondientes condiciones de ornato, así como la funcionalidad de las infraestructuras que den servicio a la parcela o solar sobre la que se

**incrementa el aprovechamiento, cuyo coste constituirá un gasto de urbanización que asumirá el titular del aprovechamiento transferido.**

## 8. BLOQUE F. EUC DE CONSERVACIÓN

Disposición Transitoria Décima. Régimen transitorio de las entidades urbanísticas de conservación constituidas sin plazo de disolución.

- Consideraciones previas:

No se ha recogido la propuesta realizada en relación con esta disposición transitoria, relativa al supuesto de una EUCCon de un ámbito en el que las infraestructuras urbanísticas que gestiona hayan devenido obsoletas por deficiente mantenimiento y conservación. En este caso, se considera necesario que por dicha EUCCon se realice la correspondiente inversión a su costa para actualizar las infraestructuras urbanísticas, de lo contrario se trasladaría al Ayuntamiento la obligación de conservar unas infraestructuras en deficiente estado de conservación.

- Propuesta de redacción:

*A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las entidades urbanísticas de conservación que se hubieran constituido sin establecer un plazo determinado para su disolución dispondrán de un plazo máximo de cinco años para optar por alguna de las siguientes alternativas:*

*a) Proceder a su disolución voluntaria, conforme a lo previsto en sus estatutos y en la normativa aplicable.*

*b) Formalizar, mediante sus órganos representativos, la suscripción de un convenio con el Ayuntamiento correspondiente, en el que se regule el régimen de colaboración, conservación y mantenimiento de las infraestructuras urbanísticas, así como las condiciones de participación en la gestión urbanística municipal.*

*Transcurrido dicho plazo sin que se haya ejercido alguna de las opciones anteriores, el Ayuntamiento deberá instar o iniciar de oficio el procedimiento de disolución de la entidad, previa audiencia a la misma y conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y urbanística aplicable. En tal supuesto y una vez disuelta la entidad el Ayuntamiento asumirá el mantenimiento de la urbanización afectada.*

**En cualquiera de los supuestos anteriores, la entidad urbanística de conservación deberá costear las inversiones necesarias para asegurar la actualización y funcionalidad de las infraestructuras urbanísticas que entregará al Ayuntamiento para su mantenimiento, lo cual será requisito imprescindible para su disolución.**

## 9. BLOQUE G. OTRAS CUESTIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Al igual que se menciona en ocasiones “infraestructuras básicas y las redes de energía y comunicaciones”, se considera necesario que se haga alusión igualmente en toda la ley a “infraestructuras

hidráulicas de abastecimiento, saneamiento, depuración y reutilización de agua”, proponiendo la siguiente redacción: “infraestructuras básicas, entre ellas las de abastecimiento, saneamiento, depuración y reutilización de agua y las redes de energía y comunicaciones”.

- Se considera conveniente homogeneizar las alusiones a sistemas locales y generales por un lado, y redes locales, generales y supramunicipales por otro lado.
- Sería conveniente incluir un glosario de términos urbanísticos previamente al texto articulado.
- Se deberá completar la redacción del artículo correspondiente a los órganos de aprobación definitiva de los diferentes instrumentos.

## 10. CONCLUSIÓN.

Se emite el presente informe de observaciones al anteproyecto de la Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región a fin de que se tengan en consideración en la tramitación de la referida norma, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1. del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.