

INFORME DE IMPACTO ECONÓMICO Y REGULATORIO SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSEJO DE GOBIERNO POR EL QUE SE CREA Y REGULA LA ACELERADORA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe analiza el impacto económico y regulatorio del Proyecto de Decreto por el que se crea la Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid, un órgano colegiado interdepartamental que centraliza y coordina la emisión de informes sectoriales requeridos para la tramitación de instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

Sus principales conclusiones son:

- El Proyecto de Decreto mejora la eficiencia administrativa, sin imponer cargas adicionales ni alterar competencias ni condiciones de mercado.
- Su impacto económico, aunque indirecto, es positivo, especialmente por su capacidad para desbloquear proyectos, anticipar inversiones y favorecer la participación de pymes y operadores técnicos.
- No plantea riesgos para la unidad de mercado ni para la competencia y puede contribuir a reducir barreras regulatorias y aumentar la contestabilidad del mercado del suelo.
- Cumple con los principios de buena regulación, al responder a una necesidad claramente identificada, de forma proporcionada, eficiente y transparente.

El artículo 7 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general establece que *«(...)cuando se trate de anteproyectos de ley, de proyectos de decreto legislativo y de reglamentos ejecutivos con un impacto relevante de carácter económico, presupuestario, social, sobre cargas administrativas o cualquier otro, se elaborará una memoria extendida que se referirá a la justificación de su acierto y oportunidad, el análisis de los impactos y la descripción de su tramitación y consultas, conforme a lo que se indica en los siguientes apartados».*

En su apartado 3, al regular el análisis de impactos, señala que *«el impacto económico evaluará las consecuencias de su aplicación sobre los sectores, colectivos o agentes afectados por la propuesta de norma, incluido el efecto sobre la competencia, la unidad de mercado y la competitividad y su encaje con la legislación vigente en cada momento con estas materias. Se evaluará el efecto sobre las pequeñas y medianas empresas realizándose el test Pyme, en los términos que se determine reglamentariamente».*

Por su parte, el artículo 33 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica y la modernización de la administración de la Comunidad de Madrid establece que *«En la tramitación de anteproyectos de ley, proyectos de decretos legislativos y disposiciones reglamentarias, la Consejería competente en materia de economía evaluará el impacto económico de su aplicación en las actividades económicas afectadas, con*

referencia expresa a sus efectos sobre la competencia, la unidad de mercado y el impacto regulatorio en las empresas, su eficacia y su eficiencia».

1. OBJETO

El Proyecto de Decreto (en adelante, PD) tiene como objeto la creación de un nuevo órgano colegiado de carácter operativo denominado Aceleradora Urbanística (en adelante AU) de la Comunidad de Madrid, así como la declaración de especial relevancia para la Comunidad de Madrid de los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos su procedimiento y efectos. Su finalidad fundamental es la agilización de la tramitación de determinados instrumentos de ordenación urbanística y territorial mediante la gestión centralizada de informes urbanísticos sectoriales.

Con objeto de remitir las observaciones en relación con el impacto económico y regulatorio y la incidencia en la unidad de mercado y la defensa de la competencia, la Dirección General de Economía e Industria recibe, el día 21 de julio de 2025, el texto del PD arriba referenciado, así como su memoria de análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN), extendida. El día 22 de julio de 2025 se recibe una nueva solicitud como consecuencia de cambios en la MAIN y, el siguiente día 23 se recibe, por correo electrónico, el test PYME. Se busca cumplir así con lo dispuesto en el artículo 19.3. b) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

El PD objeto de análisis tiene naturaleza organizativa y procedimental, al establecer un mecanismo para la coordinación y agilización de trámites urbanísticos. No introduce nuevas obligaciones económicas ni modifica directamente las condiciones de acceso o funcionamiento de los operadores en el mercado. Por ello, su impacto económico es de carácter indirecto y menos inmediato que el derivado de normas con contenido material en materia de suelo, vivienda o fiscalidad.

En este sentido, los efectos económicos derivados del PD se manifiestan a través de la mejora en la fase de tramitación urbanística en la administración, especialmente en la previsible reducción de los tiempos de tramitación de los diferentes instrumentos de ordenación, el aumento de la previsibilidad de los procesos y el posible desbloqueo de proyectos. Esta mejora puede favorecer la inversión y la actividad económica, especialmente en sectores estrechamente vinculados a la ordenación del territorio.

Teniendo esto en cuenta, en este informe se analiza el impacto económico y regulatorio derivado del PD, especialmente desde la perspectiva de la competencia, la unidad de mercado y la racionalidad económica de las medidas propuestas.

2. ANTECEDENTES

La Comunidad de Madrid ha adoptado recientemente diversas reformas legislativas con el fin de facilitar la transformación urbanística y la generación de suelo para vivienda y actividades económicas, necesidad derivada entre otras del incremento poblacional de la región, entre las que destacan:

- Modificaciones puntuales de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

- Aprobación de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.
- Aprobación de la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.

El PD analizado pretende complementar dichas reformas mediante una mejora organizativa que permita materializar las modificaciones legislativas operadas, flexibilizar los procedimientos y organizar los recursos, de forma que se lleguen a superar los actuales cuellos de botella derivados de la dispersión en la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos, la dilación de plazos y la incertidumbre asociada.

3. DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

Podría definirse el mercado del urbanismo como el conjunto de procesos administrativos, técnicos y jurídicos que permiten la transformación del suelo desde su estado rústico o no urbanizado hasta su integración plena en la ciudad como soporte de vivienda, actividad económica, infraestructuras o servicios públicos.

En este contexto, el urbanismo constituye un factor clave para posibilitar la inversión, condicionando la disponibilidad y oportunidad de suelo, y, por tanto, el acceso a la vivienda, la implantación de empresas y la ejecución de infraestructuras clave para la competitividad regional.

El desarrollo urbanístico no es una actividad de mercado directa, pero su regulación tiene un efecto multiplicador sobre la economía. Las decisiones de planificación y los plazos asociados impactan sobre:

- La oferta y precio del suelo.
- La viabilidad financiera de proyectos residenciales y productivos.
- El ritmo de ejecución de inversiones estratégicas.
- La gestión presupuestaria de las Administraciones competentes.

En España, el desarrollo urbanístico se enfrenta a una brecha estructural entre la creación de hogares y la producción de vivienda nueva. Según el *Informe de Necesidad de suelo en España 2024*¹, publicado por Colliers y APCEspaña, cada año se generan más de 230.000 hogares, mientras que apenas se visan unas 90.000 viviendas, acumulando un déficit que podría superar los 2,7 millones de unidades en 2039 si no se corrige esta tendencia. Este desajuste impide atender adecuadamente la demanda de vivienda y genera tensiones en los precios del mercado.

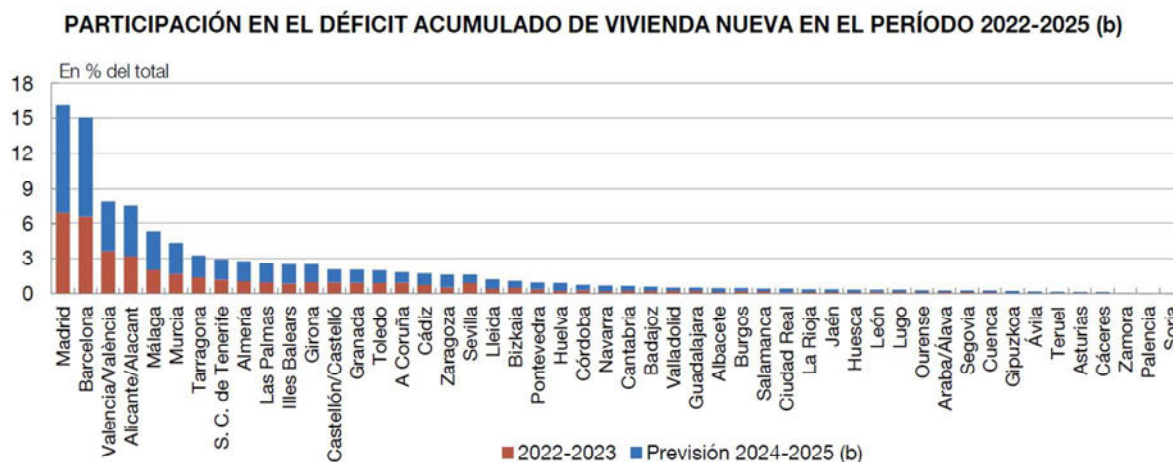
En la Comunidad de Madrid, por su parte, esta situación es especialmente crítica. La región presenta la mayor diferencia entre hogares creados y viviendas visadas de todo el territorio nacional. Siempre según el informe citado, en 2022, por cada vivienda iniciada se crearon más de 2,5 nuevos hogares. A ello se suma una proyección de crecimiento demográfico, según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (IE)², superior al millón de

¹ [Informe-Necesidad-de-suelo-en-Espana-2024](#)

² [IE Comunidad de Madrid - Proyección demográfica](#)

personas entre 2024 y 2039, con más de 3,25 millones de hogares previstos para esa fecha³. Sin una mejora en la capacidad de transformación del suelo, esta demanda adicional no podrá atenderse con agilidad ni a precios sostenibles.

Según datos del Banco de España⁴, se prevé una participación en el déficit acumulado de vivienda nueva en España, por la Comunidad de Madrid, de más del 15% en 2025, como puede verse en la siguiente figura:



Actualmente, en la Comunidad de Madrid, los instrumentos de ordenación urbanística y territorial (planes generales, modificaciones, planes parciales, planes estratégicos municipales, etc.) requieren la emisión de múltiples informes sectoriales. Estos informes afectan, entre otros, a los siguientes sectores: el medio ambiente, la movilidad, el patrimonio cultural, la infraestructura hidráulica o energética.

Esta fragmentación competencial y la ausencia de un sistema de coordinación eficaz derivan en plazos prolongados, costes de tramitación elevados e incertidumbre jurídica. Según el citado *Informe de Necesidad de suelo en España 2024*⁵, el tiempo medio para la aprobación de los diferentes instrumentos urbanísticos en España es de 10-15 años, pudiéndose alargar estos plazos hasta superar los 20 años, lo que ralentiza o frustra la puesta en carga de suelo para vivienda o actividad económica. Este cuello de botella administrativo no solo genera costes para los promotores y municipios, sino que se traslada al conjunto de la economía regional en forma de encarecimiento de la vivienda, escasez de suelo productivo y desplazamiento de inversiones hacia entornos más ágiles. La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha advertido que la lentitud e incertidumbre del proceso urbanístico actúan como barrera de entrada, limitan la competencia y restringen la capacidad de respuesta del mercado ante las necesidades de vivienda⁶.

³ [INE - Proyección de hogares](#)

⁴ [Banco de España - El mercado de la vivienda en España](#)

⁵ [Informe-Necesidad-de-suelo-en-Espana-2024](#)

⁶ [La CNMC inicia un estudio sobre la urbanización del suelo para mejorar el acceso a la vivienda | CNMC](#)

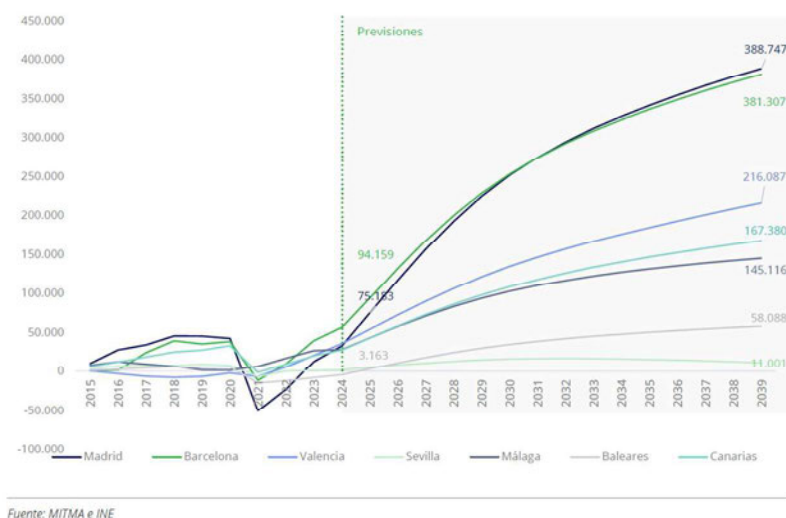
4. ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO

4.1 IMPACTO SOBRE INVERSIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO

La creación de la AU que propone el PD puede tener un efecto catalizador sobre el desarrollo económico al facilitar la tramitación de los planes necesarios para la ejecución de proyectos de inversión, especialmente en fases clave para la viabilidad financiera de proyectos residenciales, logísticos o productivos.

La simplificación de procedimientos y la trazabilidad que introduce la AU proporcionan mayor certidumbre jurídica y temporal, reduciendo el riesgo normativo. Esto resulta especialmente relevante para promotores e inversores institucionales, que valoran la estabilidad y previsibilidad como factores clave de decisión. Según el Banco Mundial en su informe *Doing Business* (2020)⁷, la facilidad para obtener permisos de construcción y la claridad en el marco regulatorio están positivamente correlacionadas con mayores niveles de inversión y dinamismo económico.

Además, la AU puede desbloquear una bolsa significativa de inversión latente. Como ejemplo, el ya citado *Informe de Necesidad de suelo en España 2024*⁸ estima que en España existe un gran déficit de vivienda acumulada. Tal y como se muestra en el siguiente gráfico de déficit de vivienda y sus previsiones a 2039, contenido en el informe, Madrid, de mantenerse las previsiones actuales, acumularía, en 2039, un déficit de 388,7k viviendas, principalmente debido a la falta de suelo urbanizado, parte del cual podría resolverse con mejoras procedimentales.



La reducción de plazos administrativos mejora el entorno de negocios de la Comunidad de Madrid, especialmente frente a otras regiones españolas con procesos urbanísticos más lentos o complejos. Esto puede facilitar la atracción de inversión extranjera y el

⁷ [Banco Mundial - Informe Doing Business 2020](#)

⁸ [Informe-Necesidad-de-suelo-en-Espana-2024](#)

establecimiento de empresas que requieran grandes superficies (logística, industria tecnológica, *data centers*, etc.).

4.2 IMPACTO EN LA INNOVACIÓN

El PD introduce innovaciones organizativas y tecnológicas que mejoran la eficiencia administrativa en la tramitación urbanística.

La creación de una unidad colegiada interdepartamental y el uso de una plataforma digital única suponen una ruptura con el modelo fragmentado actual. Tal y como señala la OCDE en sus estudios al respecto⁹, este tipo de innovaciones permiten reducir tiempos, evitar duplicidades y ofrecer trazabilidad, lo que se traduce en menores costes regulatorios y mayor certidumbre para la inversión.

La norma favorece un entorno más eficiente para la inversión urbanística, al acortar los plazos de tramitación y facilitar una ejecución más ágil de proyectos de elevado impacto económico.

4.3 IMPACTO SOBRE EL EMPLEO

La mejora de los procesos de tramitación urbanística prevista en el PD puede tener efectos positivos sobre el empleo a través de dos canales: la activación de inversión en proyectos paralizados y la mayor velocidad de ejecución de nuevos desarrollos.

La construcción es uno de los sectores más intensivos en empleo directo e indirecto. Según estimaciones institucionales europeas¹⁰, emplea a unos 13,5 millones de personas en la Unión Europea y tiene un efecto multiplicador indirecto en las industrias relacionadas superior a 2, lo que significa que al menos 27 millones de puestos de trabajo europeos adicionales dependen del rendimiento del sector de la construcción. Si la Aceleradora permite desbloquear y anticipar desarrollos urbanos, su efecto en el empleo puede ser significativo, especialmente en zonas tensionadas o con alta demanda de suelo.

Además, la simplificación administrativa reduce la incertidumbre regulatoria, lo que puede incentivar la contratación anticipada de personal cualificado (arquitectos, urbanistas, ingenierías) en fases tempranas del desarrollo.

Finalmente, si se consolida el modelo de tramitación digital integrada, cabe prever una demanda estructural de nuevos perfiles públicos en áreas como la gestión de plataformas, interoperabilidad o análisis de datos, reforzando la capacidad técnica de las administraciones implicadas.

4.4 IMPACTO EN LAS PYMES

El PD tiene un efecto potencialmente favorable sobre las pequeñas y medianas empresas, que constituyen el grueso del tejido empresarial vinculado al urbanismo, la edificación y los servicios técnicos asociados.

Por su menor capacidad financiera y organizativa, las pymes son más sensibles a los retrasos administrativos, a la incertidumbre y a los costes de oportunidad derivados de bloqueos en la

⁹ [Administrative simplification | OECD](#)

¹⁰ [The greening of the EU construction sector | CEDEFOP](#)

tramitación. La reducción de plazos y la trazabilidad que introduce la Aceleradora puede permitir la mejora en la planificación de los recursos y cargas de trabajo y facilitar la participación de las pymes en nuevos proyectos urbanísticos, mejorando su competitividad en licitaciones públicas y privadas.

Según la OCDE, la digitalización de los servicios públicos y la adopción de ventanillas únicas mejoran notablemente la eficiencia administrativa de las pymes. Esto resulta especialmente relevante en sectores que requieren trámites complejos como la construcción. El informe *SMEs Going Digital: Policy challenges and recommendations (2021)*¹¹ destaca que estas soluciones reducen el tiempo y los costes ligados a la gestión regulatoria, permitiendo a las pequeñas y medianas empresas dedicar más recursos a su actividad principal y mejorar su productividad operativa. Asimismo, el informe *SME and entrepreneurship policy framework across OECD countries (2021)*¹² resalta que las plataformas de servicios públicos digitales reducen significativamente las barreras administrativas, favoreciendo la competitividad y el crecimiento de las pymes en entornos regulados como el urbanismo. Además, al reducir la ventaja competitiva de los grandes operadores en la gestión administrativa, la Aceleradora puede contribuir a nivelar el terreno competitivo, fomentando una mayor diversidad de agentes en el mercado del desarrollo urbano.

No obstante, la efectividad real dependerá de que la plataforma digital y los procedimientos asociados sean accesibles, comprensibles y no impliquen cargas tecnológicas desproporcionadas para operadores de menor tamaño.

Estas conclusiones coinciden con el análisis recogido en el Test PYME elaborado por la Dirección General de Urbanismo, en el que se reconoce que el PD puede tener un impacto positivo en el sector económico vinculado al urbanismo, al reducir plazos y costes regulatorios sin introducir nuevas obligaciones. El test identifica un universo de 17.094 pymes afectadas, de un total de 17.419 empresas en la Comunidad de Madrid, pertenecientes a los sectores de construcción y servicios técnicos (CNAE 41 y 71), con más de 220.000 trabajadores vinculados, lo que refuerza la importancia de garantizar que el procedimiento digital y los nuevos mecanismos de coordinación resulten accesibles y eficaces para este perfil de empresas.

5. ANÁLISIS DEL IMPACTO REGULATORIO

5.1 MARCO JURÍDICO

La Comunidad de Madrid posee potestades de autoorganización, tal y como se prevé en el artículo 26.1.1 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, en el marco de lo dispuesto por el artículo 148.1. 1ª de la Constitución Española.

De otra parte, el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece:

«1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de

¹¹ [SMEs Going Digital | OECD](#)

¹² [SME and entrepreneurship policy](#)

motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.»

A su vez, el artículo 2 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, señala al enumerar los principios de buena regulación:

«1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, la Comunidad de Madrid actuará de acuerdo con la legislación básica estatal conforme a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

2. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

3. En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

4. A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

5. Cuando en materia de procedimiento administrativo la iniciativa normativa establezca trámites adicionales o distintos a los contemplados en el presente Decreto, estos deberán ser justificados atendiendo a la singularidad de la materia o a los fines perseguidos por la propuesta.

6. En aplicación del principio de transparencia, la Comunidad de Madrid posibilitará el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración.

7. En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar en su aplicación la gestión de los recursos públicos.

8. Cuando la iniciativa normativa afecte a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, se deberán cuantificar y valorar sus repercusiones y efectos y supeditarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.»

5.2 CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

El PD se somete, según lo indicado en su MAIN, a una evaluación en términos de adecuación a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- **Necesidad y eficacia:** la norma proyectada responde al interés general de reducir barreras administrativas y agilizar trámites urbanísticos, en un contexto caracterizado por demoras estructurales, alta fragmentación competencial y cuellos de botella procedimentales. La medida es necesaria para hacer operativas reformas normativas previas y mejorar la capacidad de transformación del suelo.
- **Proporcionalidad:** alude la MAIN a que la norma contiene la regulación imprescindible para atender a la necesidad pretendida, sin existir medidas menos restrictivas o que supongan un menor coste o uso de recursos. Además, no impone nuevas obligaciones a los operadores económicos ni a las entidades locales y su aplicación es voluntaria para los municipios.
- **Seguridad jurídica:** en general, el PD se enmarca de forma coherente en el sistema normativo vigente, respetando la legislación urbanística autonómica y estatal, así como los principios del procedimiento administrativo común. No obstante, más adelante se realiza un análisis singularizado de la compatibilidad del proyecto objeto de informe con el Decreto 15/2023, de 1 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid
- **Transparencia:** Según la documentación aportada, se ha realizado el trámite de consulta pública previa y se prevé la apertura del período de audiencia e información pública.
- **Eficacia:** el PD analizado se basa en la centralización de trámites y en el uso de la tecnología con el fin de simplificar procedimientos y coordinar la actuación de las administraciones actuantes.

6. OBSERVACIONES EN MATERIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y UNIDAD DE MERCADO

Desde el punto de vista de la política de competencia, el PD no introduce barreras de entrada ni modifica las condiciones de acceso o ejercicio de actividades económicas. Su contenido es de carácter organizativo y procedimental, no sustantivo ni restrictivo, y su aplicación es voluntaria para los municipios. En consecuencia, no genera distorsiones territoriales ni infringe los principios de unidad de mercado recogidos en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

Por el contrario, la medida puede tener efectos indirectamente procompetitivos, en la medida en que reduce los costes regulatorios asociados a la tramitación urbanística, disminuye la incertidumbre y agiliza los procesos de habilitación de suelo. Esto puede mejorar la dinámica competitiva en mercados con acceso limitado a suelo finalista, como el inmobiliario o el logístico, y facilitar la entrada de nuevos operadores en igualdad de condiciones.

En línea con lo señalado por la CNMC en su informe *Problemas de competencia en el mercado de suelo en España* (2013)¹³, uno de los principales obstáculos a la competencia efectiva en el mercado inmobiliario es la lentitud y complejidad de los procedimientos de transformación urbanística. La CNMC subraya que la rigidez del sistema limita la competencia, reduce la elasticidad de la oferta y favorece incrementos de precios, al dificultar la respuesta del mercado ante aumentos de demanda. Medidas como la AU, que promueven la coordinación administrativa y reducen trabas regulatorias, pueden contribuir positivamente a la competencia al eliminar barreras administrativas injustificadas.

Desde la perspectiva de unidad de mercado, debe destacarse que el PD no impone requisitos discriminatorios ni introduce restricciones territoriales al ejercicio de actividades económicas, ni para promotores ni para operadores técnicos. Tampoco condiciona la actuación de las entidades locales, cuya participación en el procedimiento es voluntaria.

7. CONSIDERACIONES ADICIONALES SOBRE DISEÑO NORMATIVO E IMPLEMENTACIÓN

Sin perjuicio de los impactos positivos señalados, es preciso analizar la compatibilidad del PD objeto de informe, con instrumentos regulatorios ya existentes, en especial, dada la interrelación entre ambos, con el Decreto 15/2023, de 1 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid. Así, respecto de la:

- **Denominación: Aceleradora Urbanística y Declaración de especial relevancia.** - genera confusión por su semejanza semántica con la Aceleradora de Inversiones y su correspondiente declaración de proyecto de especial interés. Se recomienda una denominación que diferencie claramente ambos instrumentos de agilización.
- **Coordinación entre la Aceleradora Urbanística y Aceleradora de Inversiones.** - la Disposición Final Cuarta, en relación con el artículo 10.3 del PD establecen que la Aceleradora de Inversiones (en adelante AI) dará traslado a la AU de la declaración de especial interés de aquellos proyectos en los que es necesario tramitar algún instrumento de planeamiento incluido en el PD. Esta comunicación tendrá como efecto automático la consideración de especial relevancia del instrumento de planeamiento que proceda, aplicándose la tramitación urgente. No obstante, olvida el PD que la Declaración de Proyecto de Especial Interés para la Comunidad de Madrid por parte de la AI conlleva no sólo la declaración de urgencia de los procedimientos administrativos por los que tiene que atravesar el proyecto sino también la preferencia en su tramitación. Es por tanto necesaria la modificación del artículo 10.3 y de la disposición final 4 del PD con el objeto de incluir la tramitación preferente.

Sería también necesaria la referencia a que los Proyectos de Especial Interés declarados por la AI entren de forma automática en la tramitación centralizada de informes a través de la plataforma diseñada, sin necesidad de solicitud previa.

¹³ [CNC - Problemas de competencia en el mercado de suelo en España](#)

- **Solicitud de declaración de especial relevancia.** – se deriva del artículo 10.2 del PD que tanto la declaración de especial relevancia como la tramitación centralizada requieren una solicitud independiente, estableciendo además un orden determinado para las mismas. Para favorecer la agilidad administrativa pretendida con ambas aceleradoras se recomienda el uso de una solicitud simultánea.
- **Declaración de especial relevancia: plazo de resolución y silencio administrativo desestimatorio.** – en cumplimiento de lo previsto en el artículo 24 de la Ley 39/2015¹⁴ el Decreto 15/23 consagra el sentido estimatorio del silencio del procedimiento de declaración de proyecto de especial interés, además de establecer un plazo de resolución de 30 días hábiles.
A efectos de coherencia normativa teniendo en cuenta que el único efecto asociado a la declaración de especial relevancia del instrumento de planeamiento u ordenación realizada por la AU es declarar la tramitación preferente y/o urgente, se propone modificar el régimen del silencio previsto en el PD a estimatorio.

8. CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se extraen tras el análisis del PD son las siguientes:

PRIMERA. El PD analizado tiene naturaleza organizativa y procedimental, pero su impacto económico indirecto puede ser relevante. Al centralizar y coordinar la emisión de informes sectoriales, contribuye a reducir los tiempos y costes asociados a la tramitación urbanística, lo que favorece la inversión, mejora la eficiencia administrativa y refuerza la previsibilidad de los procesos.

SEGUNDA. La medida responde a un contexto de tensión estructural en el mercado de vivienda, especialmente en la Comunidad de Madrid. En este marco, la Aceleradora Urbanística puede facilitar la activación de proyectos retenidos, contribuir a desbloquear suelo finalista y ampliar la capacidad de respuesta del sistema ante la creciente demanda.

TERCERA. Desde la perspectiva del tejido productivo, el Decreto puede generar efectos positivos en inversión, empleo y dinamismo económico, con especial impacto sobre las pymes y los operadores técnicos que participan en la elaboración de instrumentos urbanísticos. Además, el refuerzo de la tramitación digital y la reducción de trámites redundantes mejoran la productividad administrativa sin incrementar costes estructurales.

CUARTA. El PD no introduce nuevas obligaciones para operadores económicos ni para entidades locales, mantiene un carácter voluntario para los municipios y no altera las condiciones de acceso o ejercicio en ningún sector económico. Por tanto, no plantea riesgos

¹⁴ Artículo 24. Silencio administrativo en procedimientos iniciados a solicitud del interesado.

1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario. Cuando el procedimiento tenga por objeto el acceso a actividades o su ejercicio, la ley que disponga el carácter desestimatorio del silencio deberá fundarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general.

para la unidad de mercado ni para la competencia, y, al contrario, puede contribuir a mejorar el entorno competitivo al reducir barreras de entrada derivadas de la complejidad administrativa.

QUINTA. El PD cumple con los principios de buena regulación (necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, eficiencia y transparencia) y su aplicación puede aportar beneficios relevantes siempre que se garantice una adecuada implementación tecnológica, así como la cooperación efectiva entre los órganos implicados.

SEXTA. - Es necesario realizar algunos ajustes en el articulado del proyecto de decreto con el fin de hacerlo coherente con el Decreto 15/2023, de 1 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid

En Madrid a fecha de firma

EL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA E INDUSTRIA

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR