

## **OBSERVACIONES AL PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE CREA Y REGULA LA ACELERADORA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

---

Con el objetivo de dar respuesta a las necesidades que plantean los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, principalmente para facilitar el acceso a la demanda de vivienda, la Comunidad de Madrid se encuentra inmersa en un proceso de revisión de su normativa urbanística. Por ello, recientemente ha modificado en distintas ocasiones la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, para facilitar la construcción de vivienda, así como la disponibilidad de suelo para dicho fin.

El proyecto de Decreto cuyas observaciones se realizan a continuación recoge una serie de iniciativas para la consecución de este fin, centralizadas en un órgano colegiado de nueva creación, denominado Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid.

La Aceleradora urbanística, como órgano colegiado de carácter interdepartamental y decisorio, adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo, se crea para el desarrollo de las siguientes funciones:

- **Tramitación centralizada de informes:**

Los instrumentos de ordenación urbanística y del territorio desempeñan un papel esencial en el desarrollo de cualquier actividad a realizar sobre el suelo. Sin embargo, la dilación de los plazos de tramitación genera gran incertidumbre y elevados costes administrativos y económicos, reduciendo las expectativas asociadas al proceso.

Dentro de esta lentitud administrativa, adquiere especial relevancia la **dificultad asociada a la solicitud de informes sectoriales preceptivos autonómicos o estatales**. En este sentido, procedimientos que deberían dilatarse un máximo de 6 meses, acorde con la normativa aplicable, se extienden hasta una media de 2 años, de acuerdo con los datos de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Para evitar esta situación, se crea una **plataforma informática que impulsará la tramitación, al posibilitar la solicitud conjunta de informes sectoriales, y el correcto registro y seguimiento de los plazos reales de emisión de dichos informes por parte de los organismos sectoriales competentes. Facilitará, asimismo, la identificación de los principales obstáculos a la tramitación, permitiendo aportar soluciones basadas en datos reales.**

El acceso a la tramitación centralizada, por parte de los entes locales, se efectúa previa solicitud del órgano competente para la tramitación del instrumento de ordenación del territorio o urbanístico.

- **Planes de Ordenación de especial relevancia para la Comunidad de Madrid:**

Además de la tramitación centralizada de expedientes, se regula la definición de planes de ordenación de especial relevancia para la Comunidad de Madrid, circunscrito a aquellos instrumentos que requieran una tramitación preferente y/o urgente, por contener actuaciones de especial repercusión para el territorio, como la implantación de redes públicas, los planes estratégicos en municipios de menos de 20.000 habitantes, o las actuaciones que supongan una consolidación o crecimiento sostenible del parque inmobiliario residencial.

Se regula un procedimiento administrativo para la adopción de la declaración de especial relevancia, con un plazo de resolución de tres meses y silencio administrativo desestimatorio, previa solicitud del órgano competente para impulsar el instrumento de ordenación del territorio o urbanístico.

Teniendo en cuenta las premisas anteriores, se detallan las observaciones al texto del Proyecto de Decreto:

**1- Denominación de Aceleradora Urbanística y Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid:**

La denominación de Aceleradora Urbanística y la declaración de especial relevancia genera confusión por su semejanza semántica con la Aceleradora de Inversiones y su correspondiente declaración de proyecto de especial interés. Por tanto, sería recomendable una denominación que diferenciara claramente ambos instrumentos de agilización puestos a disposición por la Comunidad de Madrid.

**2- Coordinación entre la Aceleradora Urbanística y Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid:**

La Disposición Final Cuarta, en relación con el artículo 10.3 del Proyecto de Decreto, regula la coordinación de ambos instrumentos, en el siguiente sentido:

La Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid dará traslado a la Aceleradora Urbanística de la declaración de especial interés de aquellos proyectos en los que es necesario tramitar algún instrumento de planeamiento previsto en el proyecto de Decreto.

La Aceleradora Urbanística tomará razón de esta comunicación con el efecto de la **consideración automática de especial relevancia del instrumento de planeamiento que proceda, aplicándose la tramitación urgente, sin que sea necesario la tramitación de ningún procedimiento.**

En relación con lo anterior, se dispone lo siguiente:

- La Declaración de Proyecto de Especial Interés para la Comunidad de Madrid por parte de la Aceleradora de Inversiones lleva aparejada la **declaración de preferencia y urgencia** de los procedimientos administrativos por los que tiene que atravesar el proyecto.

**Sin embargo, cuando el artículo 10.3 y la Disposición final 4 del Proyecto de Decreto se refieren a los efectos automáticos de la declaración de especial interés como declaración de especial relevancia, mencionan únicamente la tramitación urgente, sin indicar la preferencia de la tramitación. Por tanto, es preciso modificar ambos preceptos, con el objeto de incluir la preferencia.**

- Además, el artículo 10.3 señala que los instrumentos contemplados en la Disposición Final cuarta “podrán” ser declarados de tramitación urgente. La mención “podrán” es contradictoria con el efecto automático anteriormente descrito, proponiéndose la siguiente redacción: “Los instrumentos contemplados en la Disposición Final cuarta llevan aparejados la tramitación preferente y urgente”.

- Entendemos necesario que la Disposición Final cuarta haga referencia a que los Proyectos de Especial Interés así declarados por la Aceleradora de Inversiones, una vez comunicados a la Aceleradora Urbanística, implique el acceso de forma automática en la tramitación centralizada de informes a través de la plataforma diseñada, sin necesidad de solicitud previa.

En conclusión, se sugiere la redacción siguiente: La Aceleradora Urbanística tomará razón de esta comunicación con el efecto de la consideración automática de especial relevancia del instrumento de planeamiento que proceda, aplicándose la tramitación preferente y urgente, sin que sea necesario la tramitación de ningún procedimiento. Asimismo, los Proyectos de Especial Interés así declarados por la Aceleradora de Inversiones, una vez comunicados a la Aceleradora Urbanística, accederán de forma automática a la tramitación centralizada de informes sectoriales, sin necesidad de solicitud previa.

### **3- Composición del órgano colegiado de la Aceleradora Urbanística:**

El artículo 1.1 dispone que la Aceleradora urbanística está adscrita a la consejería competente en materia de urbanismo, a través de la viceconsejería que tenga atribuidas dichas competencias.

No obstante, el artículo 4, cuando se refiere a los vocales permanentes en la Aceleradora, no contiene ninguna referencia al titular de la Viceconsejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Se propone, por tanto, incluir la referencia a la Viceconsejería con competencias en materia de urbanismo.

### **4- Adhesión a la tramitación centralizada de informes:**

El artículo 8 establece que el órgano competente para la tramitación del instrumento de ordenación del territorio o urbanístico podrá solicitar la tramitación centralizada de informes sectoriales. La referida solicitud voluntaria supondrá la incorporación del instrumento al proceso de tramitación centralizada.

No obstante, entre las funciones del órgano colegiado y la unidad técnica no se incluye quién es competente para adoptar la decisión sobre si procede, a la vista de la documentación aportada con la solicitud, aplicar o no la tramitación centralizada de expediente.

Tampoco se contiene ningún plazo para adoptar esta decisión, lo cual puede generar inseguridad al solicitante sobre la viabilidad de su petición.

Se propone definir el órgano competente para adoptar la decisión de adhesión a la tramitación centralizada y la fijación de un plazo para ello.

### **5- Solicitud de declaración de especial relevancia:**

El artículo 10.2 del Proyecto dispone que la propuesta para la declaración de especial relevancia de los instrumentos de ordenación del territorio o urbanísticos deberá realizarse de forma previa a la solicitud de tramitación centralizada de informes.

De este precepto se deduce que tanto la declaración de especial relevancia como la tramitación centralizada requieren una solicitud independiente, estableciendo además un orden determinado para las mismas.

En relación con este dato, se realizan las dos observaciones siguientes:

- Se propone favorecer la agilidad administrativa, permitiendo una solicitud simultánea de la tramitación centralizada y la declaración de especial relevancia.
- Este precepto acerca de las solicitudes sucesivas parece entrar en contradicción con el artículo 11.6, que dispone de forma taxativa que todos los instrumentos declarados de especial relevancia se tramitarán de forma centralizada en cuanto a la solicitud de los informes sectoriales. Se precisa aclaración al respecto.

#### **6- Declaración de especial relevancia: plazo de resolución y silencio administrativo desestimatorio:**

El artículo 11.4 del Proyecto señala que el plazo máximo para emitir el acuerdo definitivo de la declaración de especial relevancia es de tres meses a contar desde la fecha de la solicitud de dicha declaración. Transcurrido el citado plazo sin que se haya notificado acuerdo expreso, el interesado podrá entender **desestimada su solicitud por silencio administrativo**.

Sobre este particular se establecen las siguientes consideraciones: el artículo 24 de la Ley 39/2015 establece, con carácter general, el sentido estimatorio del silencio administrativo, con determinadas excepciones. Teniendo en cuenta que el único efecto asociado a la declaración de especial relevancia del instrumento de planeamiento u ordenación es obtener la tramitación preferente y/o urgente de su tramitación, y no el acceso a una actividad que pueda reconducirse a través de uno de los supuestos en los que se excepciona el silencio administrativo positivo, proponemos que el régimen del silencio sea estimatorio.

Además, conviene resaltar el régimen de silencio administrativo estimatorio del procedimiento de declaración de proyecto de especial interés que declara la Aceleradora de Inversiones, que cuenta además con un plazo de resolución de 30 días hábiles.

#### **7- Evaluación ex post:**

Si bien es cierto que la MAIN prevé la necesidad de llevar a cabo una evaluación ex post, incidiendo tanto en la valoración del plazo de emisión de los informes sectoriales tramitados de forma centralizada como en el número de planes declarados de especial relevancia, esta previsión no aparece contenida en el articulado del Proyecto de Decreto.

Asimismo, no se señalan, como dispone el artículo 3.3 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, los plazos previstos para llevarla a cabo. Se solicita, por ende, la inclusión en el texto del proyecto de la previsión de evaluación ex post, junto con el plazo de ejercicio.

**8- Erratas en el texto Proyecto de Decreto:**

- Artículo 10.3 hace referencia al artículo 9.1.a) si bien, de la lectura del Proyecto, parece que la referencia correcta es al artículo 10.1.a).
- El título del Capítulo IV: Planes de ordenación de especial relevancia para la Comunidad de Madrid incluye al final la palabra Digital, pareciendo un defecto de redacción.
- El último apartado de la Disposición Final Cuarta señala: tomada razón, se notificará al Ayuntamiento al objeto de que, como órgano sustantivo en la tramitación del instrumento, proceda según lo contemplado en el apartado 7 del artículo 11. No obstante, el mencionado artículo no cuenta con un apartado 7.
- Al referirse a DISPOSICIÓN TRANSITORIA, señala TRANSTORIA.

Director General de Economía e Industria  
Jaime Martínez Muñoz

	<b>ACELERADORA DE INVERSIONES</b>	<b>ACELERADORA URBANÍSTICA</b>
<b>Finalidad</b>	Declaración de proyecto de especial interés para la CM	Declaración de planes de ordenación de especial relevancia para la CM
<b>Objeto</b>	Iniciativas empresariales que se desarrollen en el territorio de la CM, tanto de instalación como de ampliación o mejora, que sean coherentes con el desarrollo económico, social, y/o territorial de la Comunidad de Madrid, y que cumplan determinados requisitos de inversión y/o empleo, u otros criterios.	Instrumentos que contienen actuaciones de especial repercusión para el territorio, en concreto los siguientes: a) En cualquier municipio, instrumentos urbanísticos para la implantación de redes públicas, así como el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. b) Planes estratégicos municipales de los municipios de menos de 20.000 habitantes. c) Planes Territoriales. d) En el marco de un desarrollo equilibrado, los instrumentos de planeamiento que incorporen actuaciones que supongan la consolidación o crecimiento sostenible del parque inmobiliario residencial, siempre que vaya acompañado de justificación de la demanda existente, en el municipio o en su entorno, para acoger: Un incremento de al menos el diez por ciento adicional a la población de derecho, en los municipios de más de 5.000 habitantes. Cualquier incremento adicional, en los municipios de menos de 5.000 habitantes.
<b>Composición órgano colegiado</b>	a) Presidente: titular Viceconsejería competente en materia de Economía. b) Vocales permanentes: 1. El titular dirección general competente en materia de Economía. 2. El titular Viceconsejería competente en materia de Medio Ambiente. 3. El titular Viceconsejería competente en materia de Ordenación del Territorio. c) Vocales no permanentes: 1. Los titulares Viceconsejerías competentes en la materia. 2. Representante del ayuntamiento en cuyo municipio se vaya a establecer el proyecto de inversión. d) Secretario: funcionario de carrera del subgrupo A1.	a) Presidente: titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. b) Vocales permanentes: 1. Titular viceconsejería competente en materia de medio ambiente. 2. Titular viceconsejería competente en materia de economía 3. Titular viceconsejería competente en materia de transportes, vivienda e infraestructuras. 4. Titular viceconsejería competente en materia de patrimonio cultural. 5. Titular viceconsejería competente en materia de administración local. 6. Representante del Canal de Isabel II o del Ente Público Canal de Isabel II. c) Vocales no permanentes: 1. Titulares de las viceconsejerías competentes en la materia. 2. Representante del ayuntamiento donde se desarrolle el instrumento de ordenación del territorio o urbanístico. 3. Representante de la Administración General del Estado. d) Ponente: titular de la Dirección General de Urbanismo, con voz pero sin voto. e) Secretario: funcionario de la viceconsejería perteneciente al subgrupo A1.
<b>Solicitante</b>	Promotor de la iniciativa privada de inversión	Órgano competente para impulsar el instrumento de ordenación del territorio o urbanístico
<b>Plazo resolución</b>	1 mes, silencio administrativo estimatorio	3 meses, silencio administrativo desestimatorio
<b>Efectos</b>	Acuerdo de tramitación preferente y urgente por los titulares de los órganos administrativos autonómicos y municipales competentes en los procedimientos.	Declaración de urgencia (letra a) apartado objeto) o declaración de preferencia (letras b), c) y d))