

INFORME DE IMPACTO ECONÓMICO Y REGULATORIO SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN.

RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe analiza el impacto económico y regulatorio del AL de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región (LIDER).

El AL deroga las siguientes normas: Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo; Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tiene por objeto promover un orden urbanístico más flexible que permita una adaptación más rápida del territorio a las actuales demandas ambientales y sociales.

El impacto económico es positivo, se estima un incremento de la inversión entre un 20 y un 35%, y una generación de entre 65.000–130.000 puestos de trabajo, con un impacto previsto del 30% tanto en el PIB regional como en la recaudación.

Las claves del impacto económico pueden resumirse en:

- Incremento de la inversión en grandes desarrollos como consecuencia del diseño de procedimientos más ágiles, al reducir a tan solo 2 el número de instrumentos de planeamiento (Plan Estratégico Municipal y Plan Ejecutivo).
- El tratamiento de la regeneración urbana como categoría específica con intervenciones sobre espacio público, dotaciones y redes, de manera coordinada con los instrumentos de ejecución del planeamiento puede llegar a duplicar el volumen de inversión en este tipo de actuaciones
- Se estima que cada euro invertido produce entre 1,8 y 2,2 € de PIB y genera de 5 a 7 empleos directos/indirectos.

Sería deseable la inclusión de la evaluación ex post en el articulado del AL estableciendo tanto indicadores como un proceso participativo que permita analizar desde una perspectiva holística el impacto de la norma.

Se valora positivamente el establecimiento de un régimen uniforme y homogéneo de informes sectoriales (de competencia autonómica), así como la fijación de un plazo general máximo de tres meses para su emisión, con silencio favorable y la ampliación del uso de la declaración responsable.

Dada la relevancia inherente a los PAR parece razonable que sea la actual Consejería de Presidencia, como responsable de la coordinación e impulso de la acción del Gobierno, la encargada de recibir las solicitudes de PAR y de liderar y coordinar su tramitación

Es recomendable establecer la licitación pública obligatoria para la ejecución privada cuando el proyecto supere determinados umbrales de inversión/empleo, con criterios de adjudicación transparentes (precio, plazos, calidad, impacto social/competitivo) y prever la evaluación ex post que analice la participación de nuevos entrantes y la revisión de proyectos.

El art. 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:

“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.”

Por tanto, se emite este informe ante la previsión de posibles impactos económicos y regulatorios relevantes, tal y como señala el órgano proponente, que pudieran afectar a la competencia y a la unidad de mercado.

1. OBJETO

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 12 de diciembre de 2025, el texto del AL arriba referenciado, así como su memoria de análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN). La causa no es otra que cumplir con lo dispuesto en el artículo 19.3. b) del Decreto 234/2021, de 10 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

Posteriormente, el 18 del mismo mes, la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Vivienda remite “nota complementaria” sobre los efectos económicos del AL, referida a las medidas de simplificación administrativa y reducción de plazos recogidas en el proyecto normativo.

El anteproyecto de ley objeto de análisis pretende:

- a) Ofrecer un nuevo marco normativo que facilite la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico a las necesidades de la región.
- b) Simplificar tanto las categorías de suelo como los instrumentos urbanísticos, tanto en número como en contenido.
- c) Agilizar la tramitación del planeamiento urbanístico.
- d) Garantizar la participación de los vecinos en el diseño de las ciudades y en los proyectos.
- e) Impulsar la flexibilidad de usos acabando con la rigidez que impide los cambios de actividad económica.
- f) Estimular el sector urbanístico para lograr cumplir con las demandas.

- g) Simplificar los trámites y la elaboración de los diferentes instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio.
- h) Adaptar la normativa urbanística a las particularidades y recursos de los municipios, con especial consideración a los pequeños municipios.
- i) Promover la colaboración entre la Comunidad de Madrid y los municipios en materia urbanística y de ordenación del territorio.
- j) Ampliar la colaboración público-privada en los procedimientos de gestión y ejecución.
- k) Adecuar el régimen disciplinario y sancionador urbanístico, favoreciendo y bonificando la restauración de la legalidad.

2. ANTECEDENTES

Tal como se recoge en la MAIN y en la exposición de motivos, con la normativa actual, que supera los 20 años de vigencia, tan solo 21 municipios de los 179 que conforman el territorio regional han adaptado sus planeamientos. Como consecuencia, la región no cuenta con la suficiente reserva de suelo para vivienda o con elementos de protección medioambiental, cultural y dotacional adecuados.

La singularidad de la Comunidad de Madrid con una marcada diferencia entre el área metropolitana y el resto del territorio que alberga espacios protegidos, junto con su posición geográfica en el centro peninsular que la convierte en el eje radial de las principales redes de infraestructuras de comunicación hacen necesaria una armonización regulatoria que permita simultáneamente la protección de las áreas naturales y el desarrollo económico sostenible.

A la vez, es necesario dar respuesta a los retos demográficos especialmente en materia de vivienda e infraestructuras, lo que hace imprescindible una regulación más ágil y flexible que, sin embargo, no abandone la ordenación del territorio como herramienta fundamental para una planificación económica orientada a la adaptación tecnológica y social.

3. DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

El AL no afecta a un único mercado relevante, sino a varios mercados conexos en los que la norma tiene incidencia, y que se definen, según el derecho de la competencia considerando varios factores clave. Encontramos así:

a. Mercados de referencia principales

- Mercado del desarrollo urbanístico y de la promoción inmobiliaria:
Producto: promoción y gestión de actuaciones urbanísticas (suelo residencial, industrial, terciario, regeneración urbana).
Ámbito geográfico: Comunidad de Madrid, con posibles submercados locales (municipios o áreas funcionales) para vivienda y determinados usos.
- Mercado de servicios de planeamiento y gestión urbanística:
Producto: servicios técnicos y jurídicos de redacción de planeamiento, proyectos de urbanización, instrumentos de gestión, asistencia urbanística.

Ámbito geográfico: Comunidad de Madrid (los pliegos y encargos se referencian a la normativa autonómica).

- Mercado de ejecución de infraestructuras y urbanización:
Producto: construcción de urbanización y redes públicas (incluidas energías, agua, saneamiento, viario, etc.).
Ámbito geográfico: al menos regional, con empresas que concurren en licitaciones y contratos dentro de la Comunidad de Madrid.

b. Mercados inmobiliarios y de uso final

- Mercados de vivienda y locales:
Producto: vivienda (libre y protegida) y locales/espacios terciarios.
Ámbito geográfico: típicamente local o subregional (área metropolitana, coronas, corredores), pero bajo un marco regulatorio común autonómico.
- Actividades económicas en suelo rural:
Producto: usos agroindustriales, turísticos, energéticos y otros en suelo rural protegido/no protegido.
Ámbito geográfico: Comunidad de Madrid, con segmentación por zonas rurales según la Estrategia y los Planes Territoriales.

c. Mercados vinculados a actuaciones de interés/regeneración

- Mercado para la ejecución de Zonas de Interés Regional y Proyectos de Alcance Regional:
Producto: diseño, financiación y desarrollo de grandes proyectos integrados de vivienda, actividad económica e infraestructuras.
Ámbito geográfico: Comunidad de Madrid, con competencia entre grandes operadores potencialmente nacionales/internacionales.
- Mercado para actuaciones de regeneración urbana:
Producto: proyectos de rehabilitación, renovación y gestión integral de ámbitos urbanos vulnerables.
Ámbito geográfico: municipal o de área urbana, bajo el marco autonómico de la ley.

En relación con el desarrollo urbanístico y la promoción inmobiliaria en 2023 se concedieron 1.596 visados de edificios de obra nueva residencial en la Comunidad de Madrid con un incremento del 1,63% en 2024 (1.622 visados) atendiendo a la estadística de obras en edificación (uso residencial)¹ siendo el municipio de Madrid el mercado urbano más dinámico dentro de la Comunidad.

Según el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid², en la obra nueva se mantiene el incremento en vivienda colectiva y la reducción en vivienda unifamiliar, tanto en número de viviendas como

¹ Datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid
(<https://gestion.comunidad.madrid/desvan/desvan/AccionDatosUnaSerie.icm?codSerie=26622>)

² [Informe Trimestral de Visado](#) del COGAM

en superficie, además, del total de 21.152 viviendas nuevas visadas en 2024, el 25,8% corresponden a proyectos de vivienda de protección oficial (VPO) u otras formas de vivienda protegida, es decir, unas 5.460 viviendas protegidas y unas 15.700 viviendas libres, aproximadamente.

El uso residencial sigue siendo claramente mayoritario en visados: en torno al 78% de los expedientes y al 62% de la superficie visada de obra nueva, lo que confirma el peso del mercado residencial frente a otros usos (administrativo, comercial, etc.).

Por otra parte, en 2024 la compraventa de viviendas en la Comunidad alcanzó 77.229 operaciones, un 10,1% más que en 2023, tras una caída del 16% en ese año; 16.538 fueron viviendas nuevas (+5,17% interanual).

Año	Total viviendas	Libre total	Libre nueva	Libre usada	Protegida total	Comentario
2024	77.229	72.375	16.538	60.691	4.854	La vivienda usada y libre es claramente mayoritaria. ³

En cuanto a los servicios de planeamiento y gestión urbanística se observa una contratación recurrente de estudios urbanísticos y redacción de instrumentos de planeamiento por parte de Comunidad y ayuntamientos, canalizada a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público y del portal autonómico de contratos. Estos expedientes suelen agruparse en acuerdos marco o contratos de servicios técnicos, con lotes vinculados a la redacción de planeamiento, proyectos de urbanización o asistencia urbanística, lo que indica la existencia de un mercado estable de despachos de arquitectura, ingeniería y consultoría que operan en toda la región.

Por otra parte, la Comunidad y los ayuntamientos licitan de forma continua obras de urbanización (viario, redes, espacios libres), con presupuestos que van desde actuaciones pequeñas en municipios rurales hasta grandes proyectos ligados a desarrollos metropolitanos. Como ejemplo: solo un contrato de obras de urbanización para un paso inferior en la región tiene un presupuesto base superior a 4,4 millones de euros, lo que da una idea de la escala típica de estos contratos en desarrollos concretos.

En suelo rural de la Comunidad de Madrid se identifica un bloque económico agregado en torno a tres pilares: sector agrario-agroindustrial, turismo rural y energías renovables, con un peso conjunto aproximado de 800–1.200 millones de euros anuales en inversión/actividad monetaria. Con 16.900 explotaciones agrarias el sector primario se sitúa como actividad económica relevante en términos de ocupación del territorio aunque en retroceso en las últimas décadas.

Por su parte, las empresas agroalimentarias y agroindustriales localizadas en municipios rurales y de pequeño tamaño suman varios centenares, con un volumen de negocio agregado que puede situarse en el entorno de 500 millones de euros anuales, si se tiene en cuenta el peso del sector primario en el PIB regional y la estructura de ayudas a inversiones y modernización.

El turismo rural presenta un número de alojamientos y pernoctaciones en crecimiento, con casi medio millón de pernoctaciones extra hoteleras en un solo mes (para el conjunto de la región) y una ocupación de plazas rurales cercana al 20% de media anual, superior los fines de semana.

³ [telemadrid](https://telemadrid.es)

El gasto asociado sitúa el mercado rural turístico en el entorno de 200 millones de euros anuales, con margen de crecimiento porque la capacidad instalada está claramente infrautilizada.

La zonificación ambiental autonómica delimita como aptos para instalaciones fotovoltaicas alrededor de 320 km² de suelo (4% de la superficie regional), lo que ofrece un potencial considerable para grandes plantas en emplazamientos rurales compatibles con la protección ambiental. El mercado anual asociado a proyectos renovables en suelo rural (nuevas plantas, repotenciaciones, conexiones) puede situarse en la horquilla de 300–500 millones de euros, dependiendo del ritmo efectivo de tramitación y de la disponibilidad de red.

En conjunto, estos tres bloques (agro/agroindustria, turismo rural y renovables) definen un “mercado rural” madrileño con un volumen aproximado de 800–1.200 millones de euros anuales, intensivo en territorio y empleo, muy sensible a cómo LIDER ordene usos del suelo rural, y las compatibilidades entre actividades y procesos de autorización

En lo relativo a las zonas o proyectos de interés regional, por aproximación con desarrollos análogos actuales (Valdecarros, desarrollos del sureste, grandes plataformas logísticas, parques fotovoltaicos en suelo rural), las inversiones por proyecto se cuantifican en cientos de millones; si una parte relevante de los nuevos grandes desarrollos se canaliza por esta vía, el mercado anual podría situarse en varios miles de millones de euros de inversión movilizada.

Respecto de la regeneración urbana, si tomamos en consideración el parque construido con anterioridad a 1980 en la Comunidad y los programas actuales de rehabilitación energética y regeneración, el volumen de inversión puede ser muy relevante pero fragmentado en múltiples actuaciones de menor escala.

4. ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO

El impacto económico potencial del AL frente a la situación actual se basa, fundamentalmente, en tres aspectos: las modificaciones en tiempos y costes de tramitación, la redistribución territorial de inversiones y el reajuste de cargas y oportunidades para promotores y municipios.

En términos agregados, el escenario razonable es de impacto económico neto positivo siempre que la ley se acompañe de reglamentación clara, protocolos de coordinación interadministrativa y recursos suficientes para la asistencia a municipios; de lo contrario, el cambio de modelo puede generar un período transitorio de incertidumbre que retrase decisiones de inversión relevantes.

El efecto concreto en el PIB, el empleo o la recaudación dependerá de parámetros reglamentarios (estándares de dotaciones, intensidad edificatoria, requisitos para Zonas de Interés Regional, diseño de cargas urbanísticas) y de la capacidad real de los municipios para utilizar las nuevas figuras, por eso, este análisis de impacto económico los cuantifica en tres posibles escenarios (optimista, central, prudente).

Ante la ausencia de datos consolidados (el AL prevé, a través de la Estrategia Territorial y los Planes Territoriales la integración y georreferenciación de los datos), los que figuran en el presente informe se han obtenido mediante fuentes externas, con la siguiente metodología:

- Volúmenes basados en desarrollos equivalentes (Valdecarros como estándar utilizado para comparar PAR y presupuestos públicos para regeneración).
- Impacto cuantificado vía reducción tiempos tramitación (20–30%), mayor seguridad jurídica (+10–20% inversión privada) y canalización fondos europeos.

- Escenarios que condicionan la ejecución efectiva de Zonas/Proyectos regionales (2–4/año) y las actuaciones regeneración (100–200 ámbitos/año).

Evaluando los diferentes mercados afectados en cifras actuales y anuales y proyectando las estimaciones en los 3 escenarios posibles, obtenemos los siguientes resultados de impacto de LIDER:

1.- Desarrollo urbanístico y promoción inmobiliaria:

Mercado anual estimado 6.000–8.000 M€ (edificación + urbanización asociada)⁴. El impacto proyectado del AL sería:

Escenario	Incremento anual	Razón
Prudente	+10–15% (6.600–9.200 M€)	Simplificación planeamiento (PEM/PE)
Central	+20–30% (7.200–10.400 M€)	Mayor suelo ejecutable, seguridad jurídica
Optimista	+40%+ (>11.200 M€)	Atracción inversión extranjera

2- Servicios de planeamiento y gestión urbanística:

Mercado anual estimado: 200–250 M€ (redacción planes, estudios, asistencia).⁵ El impacto proyectado por el AL sería:

Escenario	Incremento anual	Razón
Prudente	+5–10% (210–275 M€)	Título V: asistencia genera demanda
Central	+15–25% (230–310 M€)	Digitalización + mancomunidades
Optimista	+30%+ (>325 M€)	Estandarización de Planes estratégicos Municipales

3- Ejecución de infraestructuras y urbanización:

Mercado anual estimado: 1.800–2.200 M€ (urbanización + infraestructuras básicas)⁶. El impacto proyectado del AL sería:

⁴ Diversas fuentes: [gestiona.comunidad+1](#) , [blogprofesional.fotocasa+1](#) , [Inversión inmobiliaria, datos de mercado - Figures cuarto trimestre 2024 España | CBRE Spain](#)

⁵ Diversas fuentes: [comunidad+1](#) , [comunidad](#) , estimación de contratos públicos generada por la AI

⁶ Diversas fuentes: [almaingeniería](#) , [contratacion.madrid](#) , [almaingeniería+1](#)

Escenario	Incremento anual	Razón
Prudente	+10–20% (1.980–2.640 M€)	Sistemas ejecución simplificados
Central	+25–40% (2.250–3.080 M€)	Redes comunes coordinadas
Optimista	+50%+ (>3.300 M€)	Ejecución forzosa ágil

4- Mercados inmobiliarios (vivienda y locales).

Mercado anual estimado: 45.000–50.000 M€ (transacciones vivienda + locales)⁷. El impacto proyectado del AL sería:

Escenario	Incremento anual	Razón
Prudente	+5–10% (47.000–55.000 M€)	Más oferta vía planeamiento ágil
Central	+15–25% (52.000–62.500 M€)	Regeneración + suelo rural
Optimista	+30%+ (>65.000 M€)	Efecto riqueza + demanda acumulada

5- Actividades económicas en suelo rural:

Mercado anual estimado: 800–1.200 M€ (agro 500 M€, turismo rural 200 M€, renovables 300–500 M€)⁸. El impacto proyectado del AL sería:

Escenario	Incremento anual	Razón
Prudente	+10–20% (880–1.440 M€)	Usos rurales clarificados
Central	+25–40% (1.000–1.680 M€)	Agro voltaica + turismo sostenible
Optimista	+50%+ (>1.800 M€)	Planes Territoriales rurales

⁷ Diversas fuentes: [madridactual+1](#) , [blogprofesional.fotocasa](#) , para el cálculo de locales se ha estimado el 20% de vivienda.

⁸ Diversas fuentes: [mapa](#) , [europapress](#) , [pv-magazine](#) , [aracove](#)

6- Proyectos/Zonas de Interés Regional:

Mercado anual estimado: 2.000–4.000 M€/año (urbanización + fase inicial edificación), considerando que 4–6 grandes proyectos como Valdecarros se ejecutan simultáneamente en horizontes de 10–15 años⁹. El impacto proyectado del AL sería:

Escenario	Incremento inversión anual	Razón	Medidas clave LIDER
Prudente	+10–15% (2.200–4.600 M€)	Canalización Zonas/Proyectos regionales vía	Simplificación procedimientos, Estrategia Territorial
Central	+25–35% (2.500–5.400 M€)	Atracción inversión extranjera, seguridad jurídica	Zonas Interés Regional ágiles, Planes Territoriales vinculantes
Optimista	+50%+ (>6.000 M€)	Madrid como hub desarrollos UE	Coordinación público-privada reforzada, digitalización

7- Regeneración urbana:

Mercado anual estimado: 300–500 M€/año (rehabilitación + regeneración integral), con potencial duplicación vía fondos europeos hasta 2026¹⁰. El impacto proyectado del AL sería:

Escenario	Incremento inversión anual	Razón	Medidas clave LIDER
Prudente	+15–20% (350–600 M€)	Categoría específica regeneración	Capítulo propio Título VI, realojo/retorno regulado
Central	+30–50% (400–750 M€)	Atracción fondos privados	Sistemas ejecución adaptados, mancomunidades servicios
Optimista	+75%+ (>800 M€)	Hub rehabilitación energética UE	Coordinación con NextGenEU, estándares sostenibilidad

⁹ Diversas fuentes: [observatorioinmobiliario+1](#) , [urbanitae+1](#) , [nuevosureste+1](#) , [urbanitae](#)

¹⁰ Diversas fuentes: [diario.madrid](#) , [presupuestosabiertos.madrid](#) , [comunidad+1](#) , [fenercom](#) , [espormadrid](#)

Comparando la situación actual con la proyectada por el AL obtendríamos las siguientes magnitudes económicas

Indicador	Situación actual (2024)	Con LIDER (escenario central)	Incremento
Inversión total	2.500–4.500 M€	3.000–6.000 M€	+20–35%
Empleo directo/indirecto	50.000–100.000 puestos	65.000–130.000 puestos	+30%
PIB regional	0,5–1% PIB CM (~15.000 M€)	0,7–1,3% PIB CM (~20.000 M€)	+30%
Recaudación	IBI/ICIO/plusvalías ~500 M€	~650 M€	+30%

En todas las previsiones el impacto económico del AL es positivo, incrementando la inversión entre un 20 y un 35%, generando entre 65.000–130.000 puestos de trabajo, con un impacto del 30% en el PIB regional, así como en la recaudación prevista.

Las claves del impacto económico del AL pueden resumirse en:

- Incremento de la inversión en grandes desarrollos como consecuencia del diseño de procedimiento más ágiles, al reducir a tan solo 2 el número de instrumentos de planeamiento (Plan Estratégico Municipal y Plan Ejecutivo).
- El tratamiento de la regeneración urbana como categoría específica con intervenciones sobre espacio público, dotaciones y redes, de manera coordinada con los instrumentos de ejecución del planeamiento que puede llegar a duplicar el volumen de inversión en este tipo de actuaciones.
- Se estima que cada euro invertido produce entre 1,8 y 2,2 € de PIB y genera de 5 a 7 empleos directos/indirectos.

5. ANÁLISIS DEL IMPACTO REGULATORIO

5.1 MARCO JURÍDICO

En materia de urbanismo, vivienda y ordenación del territorio, el artículo 148.1. 3º de la Constitución Española de 1978 atribuye competencias exclusivas a las Comunidades Autónomas. Por su parte el Estado mantiene competencias en una serie de materias que inciden indirectamente en el urbanismo tales como: expropiación forzosa, protección del medio ambiente y derecho de propiedad, sus normas actúan como supletorias en defecto de regulación autonómica, según la doctrina del Tribunal Constitucional (ej. STC 61/1997).

A su vez los municipios gestionan competencias ejecutivas en urbanismo de detalle, como licencias de obra, alteraciones de términos municipales (si han sido transferidas) y servicios locales, conforme a la Ley de Bases de Régimen Local (LBRL) y los planes autonómicos. Su rol es subsidiario y se someten a la ordenación territorial de las comunidades autónomas, sin capacidad para planes generales que contradigan el marco superior.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, el artículo 26.1.17 del Estatuto de Autonomía le otorga la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

5.2 CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

El AL se somete, según lo indicado en la 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 que 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 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.»

El análisis, principio a principio es el siguiente:

- **Necesidad y eficacia:** la norma proyectada responde, por un lado, a la necesidad de adaptación a la legislación básica estatal y a la jurisprudencia consolidada, y por otro, a un fin de interés general como es la consecución de un desarrollo territorial más equilibrado, sostenible y armónico con el crecimiento económico, siendo el instrumento más eficaz para adaptarse a las actuales necesidades existentes especialmente en materia de vivienda y despliegue de infraestructuras.
- **Proporcionalidad:** alude la MAIN a la elección de las medidas menos gravosas para las personas, no existiendo otras menos restrictivas o que supongan un menor coste y uso de recursos públicos al no imponer nuevas obligaciones ni conllevar restricciones de derechos individuales.
- **Seguridad jurídica:** el AL es coherente con el resto del ordenamiento jurídico generando un marco normativo estable, predecible, integrado y de certidumbre.
- **Transparencia:** Según la documentación aportada, se ha dado publicidad al proyecto normativo en los trámites de consulta pública y de audiencia e información pública, mediante su inserción en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid
- **Eficacia:** No se incluye la evaluación ex post del proyecto normativo ni se establecen indicadores que permitan analizar si la norma ha tenido impactos negativos no previstos como: obstáculos a la competencia o a la unidad de mercado, discriminaciones injustificadas, efectos regresivos sobre determinados colectivos permitiendo identificar barreras de entrada o ineficiencias generadas por la propia regulación. Sería deseable la inclusión de la evaluación ex post en el articulado del AL estableciendo tanto indicadores como un proceso participativo que permita analizar, desde una perspectiva holística, el impacto de la norma.

Se valora positivamente el establecimiento de un régimen uniforme y homogéneo de informes sectoriales (de competencia autonómica), así como la fijación de un plazo general máximo de tres meses para su emisión, con silencio favorable cuando no se emitan en plazo.

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

El anteproyecto LIDER funciona como una “relectura” integrada y actualizada de la Ley 9/199 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (deroga ambas expresamente), reforzando la

dimensión territorial, simplificando instrumentos urbanísticos y añadiendo un fuerte componente de asistencia y regeneración urbana. Aunque mantiene muchos contenidos materiales de la Ley 9/2001, los reordena alrededor de una jerarquía territorio–región–municipio a la vez que moderniza el estatuto del suelo (sobre todo rural), simplifica la familia de planes municipales en torno a un Plan Estratégico y un Plan Ejecutivo y añade un título propio de asistencia técnica y de servicios urbanísticos que no existe como tal en la Ley 9/2001.

El AL reduce sustancialmente los plazos de tramitación (hasta un 40% de reducción estimada en el caso de los PGOU) al integrar los proyectos de urbanización dentro del Plan Ejecutivo, también simplifica procedimientos estableciendo la tramitación coordinada de la evaluación ambiental y del planeamiento.

Como señala la “nota explicativa” remitida *“La Ley articula un nuevo modelo procedimental basado en tres piezas: Plan Estratégico Municipal, Plan Ejecutivo y Ordenanzas Urbanísticas. Al estar claramente delimitado qué regula cada instrumento, la documentación exigida se ajusta a su función, evitando duplicidades. La tramitación se concentra en fases coordinadas: información pública única, solicitud centralizada de informes y procedimientos ambiental y urbanístico paralelos. El marco procedimental establece plazos estrictos, como los tres meses para informes sectoriales, un mes para certificaciones urbanísticas y cuatro meses para la aprobación definitiva de Planes Estratégicos y Planes Ejecutivos, con efectos de silencio desestimatorio o favorable según cada instrumento”*.

Así, la sustitución del esquema clásico (Plan General + planeamiento de desarrollo) por el binomio Plan Estratégico Municipal / Plan Ejecutivo puede acelerar la puesta en carga de suelo lo que tendería a adelantar inversión privada y pública y reducir costes financieros de espera. Además, un estatuto más claro de facultades y deberes en suelo urbanizado y rural (protegido y no protegido) puede reducir incertidumbre regulatoria, lo que mejora la valoración del riesgo de proyectos, facilita la financiación de los mismos y puede atraer inversión adicional, especialmente en ámbitos rurales y periurbanos hoy infrautilizados.

Junto a esto, la reducción o cancelación parcial de las garantías urbanísticas cuando se hayan ejecutado y recibido por la Administración fases completas de urbanización o redes públicas susceptibles de funcionamiento independiente prevista en el AL favorecerá la financiación escalonada de grandes proyectos y permitirá, en grandes desarrollos o infraestructuras complejas, la liberalización progresiva de fincas.

Se valora favorablemente la ampliación del uso de la declaración responsable (Título VII: Intervención en el uso del suelo, edificación y mercado inmobiliario) en los supuestos de primera ocupación, instalaciones energéticas, puntos de recarga EV y actos con documentación técnica visada. Estas declaraciones, al ir acompañadas de “documentación esencial” (documentación mínima imprescindible para que la declaración responsable habilite inmediatamente la actuación) evitan que los ayuntamientos exijan requisitos accesorios que frenen la agilización administrativa.

Respecto de la colaboración público/privada, LIDER amplía significativamente la participación de las Entidades Urbanísticas de Coordinación (ECU) respecto a las Leyes 9/1995 y 9/2001, pasando de un tratamiento marginal a una regulación autónoma y detallada como instrumento clave de la ejecución urbanística moderna al generalizar su participación en la coordinación de redes comunes que afectan a múltiples unidades de ejecución, configurándose como un instrumento técnico-jurídico para evitar desajustes en infraestructuras transversales. Junto a las ECU, el AL extiende la participación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras (EUC) del ámbito tradicional a la prestación de asistencia técnica.

El nuevo Título de asistencia (cartografía, digitalización, acompañamiento y mancomunidades de servicios urbanísticos) implica costes de implantación tecnológica y organizativa, pero a medio plazo debería reducir la duplicidad de trabajos técnicos, errores formales y anulaciones de planeamiento, con ahorros relevantes para municipios pequeños y promotores.

La clarificación y sistematización de sistemas de ejecución (compensación, cooperación, expropiación) y reparcelaciones puede reducir litigiosidad y tiempos muertos en la gestión, lo que tiene efecto directo en los costes de urbanización y en el valor presente de los proyectos.

La incorporación explícita de “actuaciones de regeneración urbana” puede movilizar inversión hacia barrios consolidados (rehabilitación, densificación, cambio de usos), con efectos de aumento de la actividad constructora y de servicios asociados, pero también con riesgos de encarecimiento local de la vivienda si no se acompaña de medidas de vivienda asequible.

Un marco más elaborado para el suelo rural y para la compatibilidad de usos puede favorecer actividades económicas extensivas (agroalimentarias, turísticas, energéticas) que hoy encuentran mayores barreras, generando nuevas fuentes de renta en municipios rurales.

Si bien LIDER, al integrar ordenación territorial y urbanística, tiene impactos competitivos relevantes en múltiples mercados, no contiene barreras de acceso explícitas. Sin embargo, los riesgos surgen de la discrecionalidad en figuras clave como Zonas/Proyectos de Interés Regional y actuaciones de regeneración urbana que van a ser objeto de un análisis singularizado.

6.1 PROYECTOS DE ALCANCE REGIONAL (PAR)

Si bien la centralidad que el AL otorga a la Estrategia Territorial, los Planes Territoriales y las Zonas de Interés Regional / Proyectos de Alcance Regional permite dirigir inversiones hacia áreas prioritarias (corredores, áreas en declive, entornos rurales), y corregir así desequilibrios existentes, puede también servir para desplazar la inversión desde zonas “maduras” a otras designadas como objetivo por razones sociales, económicas o de reequilibrio territorial

Si los criterios de delimitación y tramitación de estas Zonas/Proyectos son ágiles y previsibles, pueden funcionar como catalizadores de grandes proyectos logísticos, industriales o de servicios pero, si son percibidos como una capa burocrática adicional o como una “vía excepcional” de fuerte discrecionalidad, pueden generar riesgo regulatorio y efecto disuasorio ya que los Proyectos de Alcance Regional (PAR) representan una figura de alta concentración de poder normativo y de gestión que genera riesgos competitivos si no se acompaña de salvaguardas específicas.

Desde el punto de vista puramente procedimental, los PAR pueden ser elaborados, promovidos y ejecutados por Administraciones públicas, entidades de ellas dependientes o personas privadas (físicas/jurídicas). Su tramitación se desarrolla de forma coordinada integrando en un único procedimiento la ordenación urbanística, la declaración de interés regional y la evaluación ambiental estratégica y de impacto ambiental. Así, los PAR incluyen: ordenación urbanística detallada, memoria justificativa, estudios ambientales, estudio económico-financiero, plazos, obligaciones del promotor (con garantías registrales) y cualquier otra determinación legal además, el solicitante debe aportar la documentación técnica completa para su viabilidad y ejecución.

En el caso de promotores privados, conjuntamente con la presentación de una memoria justificativa del interés regional han de solicitar la declaración de interés regional a la Consejería competente, que actúa como filtro de acceso.

La falta de concreción del AL en este punto (el artículo 43.4 b. establece” ... *La declaración de interés regional se realizará por la Consejería competente por razón de la materia principal, que emitirá informe en el que justificará la utilidad pública debido a su magnitud, proyección social o económica, o importancia para la estructuración territorial y que beneficie a la región*”) obliga a que el promotor “decida” el órgano competente ante el que debe solicitar la calificación inicial de un proyecto como de alcance regional. Esta circunstancia resta significación a la importancia territorial y estratégica que el propio texto normativo otorga a este tipo de proyectos. La indefinición puede, además, como ha ocurrido ya en alguna ocasión, ir en contra de la prioridad en la tramitación que busca la norma, desacelerando de facto un procedimiento que se pretende ágil y coordinado.

Si analizamos comparativamente la normativa autonómica observamos que, mayoritariamente, son las consejerías competentes en materia de ordenación del territorio las receptoras de las solicitudes y, por tanto, las que aprecian la “utilidad pública del proyecto” que, finalmente, es aprobado por el correspondiente órgano de gobierno autonómico (consejo de gobierno, junta, etc.). A título de ejemplo podemos citar las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE) de la Comunidad Valenciana¹¹, los Planes y Proyectos de Interés General (PIGA) de Aragón¹², los Proyectos de Singular Interés (PSI) de Castilla – la Mancha¹³, los Proyectos de Interés Regional (PIR) de Extremadura¹⁴ o los Proyectos de Interés Autonómico (PIA) de la Xunta de Galicia¹⁵ que evitan la incertidumbre en el solicitante que no se ve forzado a conocer la normativa de distribución competencial vigente para determinar a donde dirigir su solicitud.

De hecho, dada la relevancia inherente a estos proyectos, parece razonable, que incluso sea la actual Consejería de Presidencia, como responsable de la coordinación e impulso de la acción del Gobierno, la encargada de recibir las solicitudes de PAR y de liderar y coordinar su tramitación.

Desde el punto de vista del derecho de la competencia, los PAR presentan algunos riesgos competitivos como la ausencia de criterios tasados explícitos en el texto (solo referencia general al art. 33) para definir un proyecto como PAR. Si bien es perfectamente comprensible una gran flexibilidad en la apreciación del interés regional (el beneficio para la región puede estimarse no sólo por circunstancias estratégicas sino también de oportunidad) puede generar barreras de acceso selectivas si la interpretación es totalmente subjetiva o no se incorporan salvaguardas contra adjudicaciones directas o negociadas que favorezcan a promotores ya conocidos.

Por otro lado, los PAR con su ordenación detallada y sus efectos expropiatorios pueden crear “mercados cautivos” para el promotor adjudicatario, afectando significativamente a la promoción inmobiliaria y a la ejecución de infraestructuras y servicios.

Junto a esto, los requisitos de memoria económica-financiera, garantías y estudios ambientales pueden suponer barreras de entrada que excluyan a promotores medianos/pequeños, concentrando aún más un mercado oligopolizado con grandes operadores que tienen la suficiente capacidad técnica y financiera para asumir riesgos regulatorios y ambientales.

Es por tanto recomendable establecer la licitación pública obligatoria para la ejecución privada cuando el proyecto supere determinados umbrales de inversión/empleo, con criterios de

¹¹ [Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana](#)

¹² [Ley de Ordenación del Territorio de Aragón](#)

¹³ [Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística](#)

¹⁴ [Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura](#)

¹⁵ [Ley del suelo de Galicia](#)

adjudicación transparentes (precio, plazos, calidad, impacto social/competitivo) y prever la evaluación ex post que analice la participación de nuevos entrantes y la revisión de proyectos si se detectan distorsiones significativas.

6.2 ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA

Las actuaciones de regeneración urbana se configuran como tercera categoría de actuación urbanística reguladas en la Sección 5ª del Título VI (Ejecución del planeamiento), junto con las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones edificatorias. Su finalidad principal es superar situaciones de obsolescencia, vulnerabilidad social (infraviviendas, pobreza energética y garantizar el realojo prioritario de los residentes) y deterioro físico y ambiental en edificios, barrios o conjuntos urbanos homogéneos. Esta definición amplia y multidimensional distingue la regeneración urbana de la mera rehabilitación puntual, configurándola como un proceso complejo de renovación integral que combina aspectos constructivos, urbanísticos, sociales y energéticos.

Representa una novedad frente a la legislación actualmente vigente, la regulación incorpora las actuaciones de regeneración sometiéndolas a los siguientes sistemas:

- a) Sistema de compensación: ejecución por juntas de compensación de propietarios, viable en ámbitos pequeños pero complejo en barrios consolidados con estructura de propiedad fragmentada.
- b) Sistema de cooperación: mediante entidades urbanísticas colaboradoras que pueden incluir operadores privados junto a la Administración.
- c) Convenios urbanísticos: figura crítica desde competencia ya que permite acuerdos público-privados singulares sin concurrencia competitiva obligatoria.
- d) Expropiación: configura a la Administración como beneficiaria directa, eliminando competencia en la ejecución.
- e) Ejecución forzosa: sustitución administrativa por incumplimiento, restringiendo temporalmente el mercado.

El principal riesgo competitivo se encuentra en la flexibilización de los convenios urbanísticos para regeneración urbana que permite a la Administración negociaciones bilaterales con operadores privados seleccionados sin procedimiento de licitación pública, generando potencialmente mercados cautivos para los adjudicatarios que alterarían significativamente la estructura competitiva del sector de la rehabilitación.

Por otra parte, la definición de "barrios o conjuntos urbanos homogéneos" como ámbito de actuación introduce barreras de escala implícitas que favorecen a grandes operadores con capacidad financiera (el realojo y el retorno generan cargas sociales significativas como: costes alojamiento temporal, compensaciones), capacidad técnica (coordinación de la urbanización, la edificación y las infraestructuras) y experiencia en la regulación (mayor facilidad para gestionar trámites medioambientales, urbanísticos y sociales complejos). Esta estructura puede excluir sistemáticamente a pymes rehabilitadoras, concentrando el mercado en grandes operadores nacionales capaces de asumir riesgos multidimensionales.

Se recomienda introducir la obligatoriedad de recurrir a la licitación pública en actuaciones de regeneración urbana que superen un determinado volumen de inversión y la evaluación ex post

que valore los efectos de las actuaciones de regeneración sobre el número de operadores activos por ámbito, la cuota mercado de los nuevos entrantes, la evolución de los precios y la diversidad tipológica de las actuaciones.

Por último, aunque la regulación no introduce requisitos autonómicos específicos de acceso profesional, se recuerda la regulación que, a estos efectos (titulación, registro previo, avales desproporcionados) se recoge en la Ley 6/2022 de Mercado Abierto¹⁶. También debe vigilarse expresamente, por aplicación de la Ley 20/2013 de Garantía de la Unidad de Mercado que los convenios singulares no incluyan cláusulas discriminatorias por origen geográfico del operador o por una determinada vinculación con el territorio madrileño.

5 CONCLUSIONES

LIDER tiene por objeto promover un orden urbanístico más flexible que permita una adaptación más rápida del territorio a las actuales demandas ambientales y sociales, las principales conclusiones que se extraen tras el análisis del proyecto normativo son las siguientes:

PRIMERA. El impacto económico del AL es positivo, incrementando la inversión entre un 20 y un 35%, generando entre 65.000–130.000 puestos de trabajo, con un impacto del 30% tanto en el PIB regional como en la recaudación prevista.

Las claves del impacto económico del AL pueden resumirse en:

- Incremento de la inversión en grandes desarrollos como consecuencia del diseño de procedimiento más ágiles, al reducir a tan solo 2 el número de instrumentos de planeamiento (Plan Estratégico Municipal y Plan Ejecutivo).
- El tratamiento de la regeneración urbana como categoría específica con intervenciones sobre espacio público, dotaciones y redes, de manera coordinada con los instrumentos de ejecución del planeamiento puede llegar a duplicar el volumen de inversión en este tipo de actuaciones.
- Se estima que cada euro invertido produce entre 1,8 y 2,2 € de PIB y genera de 5 a 7 empleos directos/indirectos.

SEGUNDA. Respecto del cumplimiento del principio de eficacia, sería deseable la inclusión de la evaluación ex post en el articulado del AL estableciendo tanto indicadores como un proceso participativo que permita analizar, desde una perspectiva holística el impacto de la norma.

¹⁶ Artículo 9: Eficacia en la Comunidad de Madrid de las actuaciones administrativas

1. Tendrán plena eficacia en la Comunidad de Madrid, sin necesidad de que el operador económico realice ningún trámite adicional o cumpla nuevos requisitos, todos los medios de intervención de las autoridades competentes que permitan el acceso a una actividad económica o su ejercicio, o acrediten el cumplimiento de ciertas calidades, cualificaciones o circunstancias.

En particular, tendrán plena eficacia en la Comunidad de Madrid sin que pueda exigirse al operador económico el cumplimiento de nuevos requisitos u otros trámites adicionales:

- a) Las autorizaciones, licencias, habilitaciones y cualificaciones profesionales obtenidas de una autoridad competente para el acceso o el ejercicio de una actividad, para la producción o la puesta en el mercado de un bien, producto o servicio.
- b) Las declaraciones responsables y comunicaciones presentadas ante una autoridad competente para el acceso o el ejercicio de una actividad económica.
- c) Las inscripciones en registros que sean necesarias para el acceso o ejercicio de una actividad económica.
- d) Cualesquiera otros requisitos normativamente establecidos que permitan acceder a una actividad económica o ejercerla.

TERCERA. Se valora positivamente el establecimiento de un régimen uniforme y homogéneo de informes sectoriales (de competencia autonómica), así como la fijación de un plazo general máximo de tres meses para su emisión, con silencio favorable cuando no se emitan en plazo.

CUARTA. La sustitución del esquema clásico (Plan General + planeamiento de desarrollo) por el binomio Plan Estratégico Municipal / Plan Ejecutivo puede acelerar la puesta en carga de suelo lo que tendería a adelantar inversión privada y pública y reducir costes financieros de espera. Además, un estatuto más claro de facultades y deberes en suelo urbanizado y rural (protegido y no protegido) puede reducir incertidumbre regulatoria, lo que mejora la valoración de riesgo de los proyectos, facilita la financiación y puede atraer inversión adicional, especialmente en ámbitos rurales y periurbanos hoy infrautilizados.

QUINTA. La reducción o cancelación parcial de las garantías urbanísticas cuando se hayan ejecutado y recibido por la Administración fases completas de urbanización o redes públicas susceptibles de funcionamiento independiente prevista en el AL favorecerá la financiación escalonada de grandes proyectos y permitirá, en grandes desarrollos o infraestructuras complejas, la liberalización progresiva de fincas.

SEXTA. Se valora favorablemente la ampliación del uso de la declaración responsable (Título VII: Intervención en el uso del suelo, edificación y mercado inmobiliario) en los supuestos de primera ocupación, instalaciones energéticas, puntos de recarga EV y actos con documentación técnica visada.

SÉPTIMA. En materia de colaboración público/privada, LIDER amplía significativamente la participación de las Entidades Urbanísticas de Coordinación (ECU) y extiende la participación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras (EUC) del ámbito tradicional a la prestación de asistencia técnica

OCTAVA. La clarificación y sistematización de sistemas de ejecución (compensación, cooperación, expropiación) y reparcelaciones tiene efecto directo en los costes de urbanización y en el valor presente de los proyectos.

NOVENA. La incorporación explícita de “actuaciones de regeneración urbana” puede movilizar inversión hacia barrios consolidados pero también generar riesgos de encarecimiento local de vivienda si no se acompaña de medidas de vivienda asequible.

DÉCIMA. Un marco más elaborado para el suelo rural y para la compatibilidad de usos puede favorecer actividades económicas extensivas (agroalimentarias, turísticas, energéticas) que hoy encuentran mayores barreras, generando nuevas fuentes de renta en municipios rurales.

DÉDIMO PRIMERA. Dada la relevancia inherente a los PAR parece razonable que sea la actual Consejería de Presidencia, como responsable de la coordinación e impulso de la acción del Gobierno, la encargada de recibir las solicitudes de PAR y de liderar y coordinar su tramitación.

DÉCIMO SEGUNDA. En los PAR, es recomendable establecer la licitación pública obligatoria para la ejecución privada cuando el proyecto supere determinados umbrales de inversión/empleo, con criterios de adjudicación transparentes (precio, plazos, calidad, impacto

social/competitivo) y prever la evaluación ex post que analice la participación de nuevos entrantes y la revisión de proyectos si se detectan distorsiones significativas.

DÉCIMO TERCERA. Se recomienda introducir la obligatoriedad de recurrir a la licitación pública en actuaciones de regeneración urbana que superen un determinado volumen de inversión y la evaluación ex post que valore los efectos de las actuaciones de regeneración sobre el número de operadores activos por ámbito, la cuota de mercado de los nuevos entrantes, la evolución de los precios y la diversidad tipológica de las actuaciones.

DÉCIMO QUINTA. Se recuerda la regulación relativa a la eficacia en la Comunidad de Madrid de los actos emitidos por otras autoridades competentes (titulación, registro previo, avales) recogida en la Ley 6/2022 de Mercado Abierto. También debe vigilarse expresamente, por aplicación de la Ley 20/2013 de Garantía de la Unidad de Mercado que los convenios singulares no incluyan cláusulas discriminatorias por origen geográfico del operador o por una determinada vinculación con el territorio madrileño.

En Madrid a fecha de firma

EL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA E INDUSTRIA

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR