

Beatriz Álvarez Mallo y Alberto Ibort

Aprobación definitiva de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

1. Introducción

El 27 de noviembre de 2023 se ha publicado, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (“BOCM”), el texto íntegro de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (la “Modificación” y el “PGOUM”, respectivamente).

Con esta publicación entra en vigor la Modificación, que fue aprobada definitivamente mediante acuerdo de 8 de noviembre de 2023 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM de 14 de noviembre de 2023), poniendo así fin a un largo procedimiento administrativo que ha tenido por objetivo actualizar la normativa urbanística para dar respuesta a las necesidades actuales del municipio de Madrid.

2. Objeto

La Modificación afecta a un total de 311 artículos del PGOUM, tratando principalmente de: (i) adaptar el PGOUM al marco normativo actual, sin llegar a constituir una revisión o reformulación de aquél ni modificar la clasificación ni calificación del suelo; (ii) unificar los criterios interpretativos del PGOUM de las últimas décadas; (iii) introducir mejoras en materia de sostenibilidad; (iv) apostar por novedades en el ámbito residencial, dotacional y logístico; (v) promover la calidad de las viviendas, (vi) incorporar nuevas modalidades de viviendas dentro de los usos residenciales; (vii) apostar por edificios más verdes y confortables; y (viii) ofrecer una mayor claridad y seguridad jurídica en todos los ámbitos.

3. Principales novedades de la Modificación

Si bien el contenido de la Modificación es extenso, se exponen a continuación algunas de las modificaciones más relevantes:

3.1. Modificaciones sobre el régimen de protección:

- a) En el caso de edificios catalogados, se aclara que la extensión de la catalogación tiene efecto únicamente sobre las actuaciones de parcelación;
- b) se actualiza en el PGOUM la nomenclatura de la comisión municipal competente en materia de protección del patrimonio, reflejando expresamente la actual denominación de la CPPHAN¹;
- c) se incorpora la posibilidad de que, previa aprobación de la CPPHAN se pueda eximir de cumplir con las condiciones de vivienda exterior reguladas en el PGOUM (i.e. artículo 7.3.3) a las viviendas interiores existentes en la actualidad;
- d) respecto a las modificaciones de grado o nivel de catalogación de inmuebles, se simplifica la redacción señalando únicamente que el cambio de nivel requerirá la tramitación y aprobación de una modificación del PGOUM².

1. Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural.

2. Conforme al PGOUM se establecen 3 niveles de protección, cada uno de ellos con dos grados. En concreto: (a) nivel 1, grado singular o integral; (b) nivel 2, grado estructural o volumétrico; y (c) nivel 3, parcial o ambiental. Por ello, el cambio en más de un grado sería equivalente a un cambio de nivel, que se tramita mediante modificación del PGOUM, no siendo necesario hacer referencia expresa también al cambio en más de un grado de protección.

- 3.2. Estudio de repercusión por implantación de usos (“ERIU”):** se introduce una nueva figura urbanística que sustituirá en algunos casos a los PECUAUs³. En concreto, a diferencia del régimen previo, se podrán tramitar mediante ERIU los usos autorizables, autorizables especiales, terciario-recreativos, otros servicios terciarios, y equipamientos privados ligados a bienestar social o usos educativos en “Colonias históricas”.

Además, su aprobación podrá tener lugar de dos formas: (i) en actividades sometidas a declaración responsable, mediante tramitación previa de consulta urbanística; y (ii) en actividades sometidas a licencia, de manera previa con consulta urbanística o junto con la solicitud de licencia.

- 3.3. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres:** se introduce un nuevo parámetro denominado “factor verde” que deberá ser aplicado a las obras de nueva planta, sustitución, ampliación, reestructuración y acondicionamiento generales y que consiste en un parámetro numérico para la mejora de la sostenibilidad y el confort térmico y bioclimático del edificio, calculado con base en la incorporación de fachadas verdes, sombra vegetal, ajardinamiento en rasante, etc⁴.

La incorporación del factor verde implica también la incorporación de determinados elementos sostenibles que se excluyen del cómputo de edificabilidad como locales para guardar bicicletas, patinetes y otros vehículos de movilidad activa. Por último, la justificación del factor verde, $\geq 0,35$, se incluirá en los proyectos de edificación presentados con las solicitudes de licencia o con las declaraciones responsables.

- 3.4. Cómputo de edificabilidad:** se establece que determinadas superficies e instalaciones (con particularidades, no computaran a efectos de edificabilidad. Esencialmente:

- a) Entrepisos y patios de parcela cubiertos conforme al artículo 6.7.21;
- b) construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos;
- c) determinadas superficies destinadas a garaje-aparcamiento;
- d) locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificios y espacios destinados a carga y descarga;
- e) jardineras dispuestas sobre fachadas exteriores;
- f) galerías acristaladas bioclimáticas;
- g) tendedores hasta 4m², etc.

- 3.5. Características de las plantas de los edificios:** a efectos de su configuración, se introduce una regulación detallada sobre las siguientes cuestiones:

- a) Se introduce como novedad una referencia a plantas enteramente subterráneas;
- b) se indica que la profundidad máxima de las plantas inferiores a la baja se amplía de 12 a 18 metros, pudiendo incluso superarse previo informe municipal;
- c) la entreplanta puede emplazarse en cualquier planta del edificio, incluida la última planta cuando disponga de forjados de techo inclinado; y
- d) la azotea de la planta ático no podrá ser objeto de cerramiento, admitiéndose elementos ornamentales aislados diáfanos (*e.g.* pérgolas y columnatas), ajardinamientos o huertos urbanos.

3. Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos.

4. Estrictamente, se calcula en función de los coeficientes de tipología edificatoria y de clase de obra, multiplicados por la suma de los productos de la superficie de cada infraestructura verde por su coeficiente propio, en relación con la superficie de la parcela.

- 3.6. Definiciones técnicas sobre volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios:** se define el concepto de volumen construido como el “*configurado por fachadas y cubiertas de edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante*” y se incluye una nueva fórmula para el cálculo de la altura.

Además, se amplía la definición de edificio existente como los construidos con anterioridad a la entrada en vigor del PGOUM, los de promoción pública autorizados con anterioridad al PGOUM y los edificios incluidos en algún catálogo de protección. Y, por último, se indica que el carácter de edificio exclusivo no se desvirtúa por los usos asociados ni complementarios aplicables.

3.7. Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos:

- a) Se admite la implantación de distintas actividades en un mismo local;
- b) se añade la posibilidad de implantar en planta baja usos distintos al residencial -excluidos asociados- con acceso independiente desde el exterior, exceptuando de dicha posibilidad la implantación de usos complementarios en planta baja siempre y cuando su implantación se realice mediante obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración;
- c) no será necesario acceso independiente para uso terciario de oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria en planta inferior a la baja y primera.

- 3.8. Uso residencial clásico y nuevas modalidades residenciales (cohousing y coliving)⁵:** se aumenta la superficie de la vivienda mínima de 38 a 40 m² y se precisan nuevas modalidades residenciales que vienen a albergar a los usos comercialmente conocidos como cohousing y coliving: vivienda colectiva tipo 2 y residencia compartida, respectivamente. El coliving incluye una superficie mínima por cada unidad de alojamiento privativa de 15 m², que no podrá ser inferior a 10 m² por persona, incluyendo dormitorio y baño, y una superficie mínima de 25 m² para zonas comunes. Además, se incluye detalle adicional sobre las zonas no computables (e.g. conserjerías, recepción de paquetería, útiles de limpieza, etc.), etc.

- 3.9. Transformación de local a vivienda:** se introduce la posibilidad de transformar locales de uso no residencial en vivienda, situándolos en la planta baja o planta de piso, con determinadas particularidades como, principalmente, que no podrán transformarse los locales que tengan sobre ellos otros destinados a uso terciario recreativo o terciario comercial.

Además, se aclara que los locales de planta baja de uso industrial que superen el fondo máximo edificable no podrán transformarse en vivienda salvo que se demuela el exceso de fondo.

- 3.10. Vivienda dotacional:** se incorpora la categoría de vivienda dotacional distinguiendo entre tuteladas -por un organismo público- y de integración social -destinadas a alquiler de carácter rotatorio y de titularidad pública-, en suelos calificados como uso dotacional de equipamiento y, se amplía el alcance de la calificación de equipamiento.

- 3.11. Uso industrial:** la nueva regulación añade nuevos subtipos (e.g. industria convencional, artesanal, taller de automoción, taller doméstico, cocinas agrupadas, almacenaje mayorista, con reparto a domicilio y logístico) a los ya incluidos -industria general, almacenaje y servicios empresariales-.

Asimismo, se establecen limitaciones de superficie en caso de estar en ámbitos de uso cualificado o alternativo residencial, y se introduce la necesidad de tramitar un Plan Especial para autorizar edificios

5. Nótese que expresamente los términos cohousing o coliving no son un uso o actividad específicos recogidos en la normativa (sin perjuicio de que se mencionen en el acuerdo de aprobación definitiva de la MPPGOU de 8 de noviembre, publicado en el BOCM de 14 de noviembre) sino que las licencias que se tramiten para estas modalidades vendrán con la denominación de licencia para uso de vivienda colectiva (tipo 2) o residencia compartida, respectivamente.

industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a 2.000 m² cuya edificabilidad se desglose en más de 20 locales.

3.12. Dotación de servicio de aparcamiento y condiciones particulares de los aparcamientos: se fijan los nuevos requisitos de dotaciones para las plazas de aparcamiento en función de la localización, diferenciando tres zonas: recinto y casco histórico, interior de la M-30 y exterior de la M-30. Adicionalmente, en algunos usos se establecen límites máximos de dotación de plazas de aparcamiento, excepto para uso residencial que no tendrá límite máximo, y se precisan estándares para carga y descarga, vehículos de movilidad activa y autobuses.

Se sigue contemplando exención total o parcial previo informe municipal que constará en la licencia o declaración responsable y se contempla la posible modificación de los estándares mediante Plan Especial sin necesidad de modificar el Plan General.

Para los aparcamientos superiores a 12.000m² se elimina la necesidad de tramitar previamente un Plan Especial para la implantación de un garaje-aparcamiento. No obstante, para los aparcamientos de más de 6.000 m² se establece la necesidad de tramitar un estudio de movilidad.

3.13. Plan Especial de Hospedaje: se incorpora de forma expresa al PGOUM el contenido del Plan Especial de Hospedaje con alguna matización y aclaración, y se incluyen de manera expresa las viviendas de uso turístico en el uso terciario de hospedaje.

3.14. Zonas verdes: se amplía la regulación de las zonas verdes (e.g. diseños con servicios ecosistémicos, corredores ecológicos, elementos bioclimáticos en fachadas y cubiertas, cubiertas de garajes subterráneos con ajardinamiento), y se incluyen los huertos urbanos que no podrán ocupar más del 25% de la superficie de la parcela, la cual deberá tener una superficie mayor de 1000 m².

3.15. Normas zonales: la Modificación introduce determinadas modificaciones en las Normas Zonales 1, 3, 4, 5, 7, 8 y 9. De todas ellas, por su relevancia, destacan los cambios introducidos en la Norma Zonal 1 “Protección del Patrimonio Histórico”, en la que:

- a) Se flexibilizan los cambios de uso sin necesidad de Plan Especial en edificaciones situadas fuera de las áreas de movimiento de manzana, en edificios existentes;
- b) solo será necesario recuperar los patios de manzana, conocidos comercialmente como patios azules, en obras de reestructuración parcial y general o de nueva edificación en edificios existentes en los que dichos espacios no estén amparados por licencia;
- c) para actuar en edificaciones secundarias⁶, se exige mejorar las condiciones ambientales, en general, del patio de manzana –e.g. renovación de fachadas, cubiertas ajardinadas–; y
- d) en cualquier caso, toda intervención sobre las edificaciones que ocupen los patios de manzana requerirá dictamen preceptivo de la CPPHAN.

3.16. Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación e infracciones urbanísticas prescritas: se introducen expresamente las declaraciones responsables como instrumento de intervención. Además, se incluye la accesibilidad universal dentro del deber de conservación y la obligación de adaptar las edificaciones hasta el límite de los “ajustes razonables” entendidos por aquellos que faciliten la accesibilidad de forma segura y práctica sin suponer una carga desproporcionada.

6. Aquella distinta a la edificación principal, que se desarrolla en todo o en parte en el patio de manzana y sin contacto directo con la vía pública

Por último, se detalla el régimen de obras y usos permitidos en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y relativa, y se regula el régimen de obras y usos en edificios y construcciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas, incluyendo el criterio jurisprudencial de equiparar dicho régimen a la situación de fuera de ordenación absoluta.

CONTACTO



Alberto Ibor
Socio de Urbanismo y Medio Ambiente
aibort@perezllorca.com
T. +34 91 426 30 47

www.perezllorca.com | Barcelona | Brussels | Lisbon | London | Madrid | New York | Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 27 de noviembre de 2023 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

YA DISPONIBLE | Nueva App Pérez-Llorca

