

---

# URÍA MENÉNDEZ

Modificación Puntual de las Normas  
Urbanísticas del Plan General de  
Ordenación Urbana de Madrid  
(Documento de Avance)

Madrid, 8 de septiembre de 2021

---

## Índice

---

1.- Objeto .....	3
2.- Suspensión y su vigencia.....	5
3.- La introducción del estudio de repercusión de implantación por usos ...	6
4.- Los nuevos modelos residenciales: el <i>co-living</i> y el <i>co-housing</i> .....	7
5.- Las actividades industriales: nuevas variantes del almacenaje .....	9
6.- Las nuevas reglas de actuación en los patios de manzana.....	10
7.- Los nuevos criterios para determinar el uso cualificado en la NZ 3.....	11
8.- Abogados de contacto .....	14

---

## 1.- Objeto

---

El pasado 16 de agosto de 2021 se publicó en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* el Acuerdo de 29 de julio de 2021 de la Junta de Gobierno Local por el que se somete a información pública, por el plazo de tres meses, el Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Esta propuesta de modificación, cuya tramitación se inicia con este documento de Avance, tiene un marcado carácter transversal y pretende modificar, mejorar y actualizar algunos aspectos concretos de la regulación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid con el fin de, por un lado, adecuarlos a la normativa vigente y, por otro, solventar los problemas de aplicación con los que se encuentran tanto los servicios técnicos municipales como los ciudadanos y demás entidades sometidos a aquellas. También pretende incorporar nuevos valores sociales, como la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental y económica, la regeneración urbana, el fomento de la biodiversidad o la prevención de los efectos del cambio climático.

La propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, la “**Modificación Puntual**”), cuya tramitación se inicia con el documento de Avance sometido a información pública en fecha reciente (en adelante, el “**Avance**”), constituye una propuesta de alteración de determinados preceptos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, las “**NNUU**” y el “**PGOU**”, respectivamente) que afectan a numerosos aspectos transversales de este último, entre los que cabría destacar los que tienen que ver con:

- (i) la introducción del estudio de repercusión de implantación por usos;
- (ii) la regulación de nuevos modelos residenciales y actividades industriales;
- (iii) las nuevas reglas de actuación en los patios de manzana definidos por el PGOU dentro de la Norma Zonal 1; o
- (iv) los nuevos criterios para la determinación el uso cualificado dentro de la Norma Zonal 3.

Si bien el Avance estructura la Modificación Puntual en 18 propuestas concretas, se resumen a continuación el alcance y contenido de las principales propuestas de la Modificación Puntual. Es importante tener en cuenta que podrán formularse alegaciones al contenido de la Modificación Puntual durante los tres meses siguientes a la publicación del acuerdo de sometimiento de información pública del Avance.

## 2.- Suspensión y su vigencia

---

Junto con el sometimiento al trámite de información pública del Avance, la Junta de Gobierno Local acordó también suspender, en los ámbitos territoriales que a continuación se señalan, la realización de actos de uso del suelo, construcción y edificación y de implantación de actividades, excepto primera ocupación y funcionamiento, de aquellas actividades industriales que se correspondan con las siguientes categorías del uso industrial definidas en el Avance:

- (i) Categoría de cocinas agrupadas, dentro de la clase de industria en general.
- (ii) Categorías de almacenaje con reparto a domicilio y de almacenaje logístico, dentro de la clase de almacenaje.

Los ámbitos territoriales en los que se aplica la suspensión son los siguientes:

- (i) En la totalidad de la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial y admite como uso complementario y/o alternativo el industrial.
- (ii) En las Normas Zonales 1, 5, 6 y 8, cuyo uso cualificado es el residencial, en los grados y niveles en los que se admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.
- (iii) En la Norma Zonal 3, en las parcelas cuyo uso cualificado sea el residencial y cuyo grado y nivel de aplicación admitan como uso complementario y/o alternativo el industrial.
- (iv) Ámbitos de planeamiento [Áreas de Planeamiento Incorporado (API), Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Remitido (APR), Sectores de Suelo Urbanizable Programado Incorporado (UZI), Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado (UZPp), Suelo Urbanizable Programado (UZP) y Suelo Urbanizable No Programado (UNP)] cuyo uso cualificado sea el residencial y cuya normativa particular admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.

### 3.- La introducción del estudio de repercusión de implantación por usos

---

La Modificación Puntual pretende simplificar los trámites urbanísticos previos a la implantación de actividades, respetando el planteamiento establecido respecto a los usos autorizables y otros usos para los que se prevé un control previo de viabilidad urbanística antes de autorizar su implantación.

Así, la Modificación Puntual analiza uno por uno los supuestos en los que se exige un plan especial de control urbanístico-ambiental de usos (“**PECUAU**”) en las NNUU, diferenciando entre aquellos en los que es adecuado suprimir este instrumento de planeamiento (e. g., el uso de garaje-aparcamiento de superficie superior a 12.000 m<sup>2</sup>), aquellos en los que debe mantenerse la condición de disponer de un plan especial (e. g., el uso terciario-comercial en la categoría de gran superficie comercial) y aquellos en los que se sustituye el PECUAU por un nuevo instrumento de valoración sin el carácter de plan urbanístico que mantenga el necesario control administrativo, agilice su tramitación y evite la repetición de actos sin que se añada ningún valor o cualidad de control (e. g., los usos autorizables y autorizables especiales). En relación con el uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con niveles 1 o 2 de catalogación, se especifica que deberá tramitarse un plan especial de protección.

El nuevo instrumento es el estudio de repercusión por implantación de usos (“**ERIU**”), que valorará la repercusión del uso en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado del ámbito, repercusión sobre los usos complementarios del ámbito —en especial el tejido comercial y productivo—, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal, etc.), sin entrar, en esta fase, en el estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales aplicables, las cuales son materia propia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental que deban acompañarlas.

La Modificación Puntual incorpora la regulación del ERIU, con definición del ámbito de estudio y los parámetros cuantitativos y cualitativos a valorar, de forma que existan parámetros objetivos determinados desde la norma que permitan la valoración de la procedencia urbanística de la implantación.

## 4.- Los nuevos modelos residenciales: el *co-living* y el *co-housing*

---

La Modificación Puntual recoge dentro del uso residencial ciertos modelos residenciales emergentes (tales como el *co-living* o el *co-housing*) que se plantean en la actualidad como nuevas formas de alojamiento.

En primer lugar, el *co-living* se considera una modalidad habitacional consistente en disponer varias unidades de alojamiento independientes, cada una de ellas integradas por dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de la estancia, cocina y lavandería de la residencia, a los que se les pueden añadir otros espacios de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del mismo local residencial. Este modelo residencial se oferta en régimen de alquiler gestionado por una entidad promotora y, con carácter general, se encuentra orientado a un público con perfil profesional o estudiantes que, o bien no son residente permanente en la ciudad, o bien no disponen de recursos suficientes para acceder a una vivienda tradicional. Para su incorporación, la Modificación Puntual modifica la clase de residencia comunitaria por clase de residencia y la divide en dos categorías: la residencia comunitaria, coincidente con la concepción actual, y la nueva residencia compartida, en la que integra la modalidad del *co-living*.

En segundo lugar, el *co-housing* se entiende como una variante de la vivienda colectiva tradicional, con una mayor relación de vida privada y vida común. Está formada por viviendas privadas y una importante dotación de servicios comunes. En esta variante, prima la superficie de servicios comunes sobre las superficies privativas de las viviendas, y normalmente se encuentra en régimen de propiedad y es gestionada por los propios copropietarios. Es decir, se trata de una vivienda colectiva tradicional con mayores zonas comunes para la convivencia de los vecinos; por ello, la Modificación Puntual integra el *co-housing* dentro de la categoría de vivienda colectiva, incluida en la clase de vivienda.

La Modificación Puntual establece las condiciones para ambas categorías y señala para la residencia compartida las condiciones y superficie mínimas de las unidades de alojamiento y de los espacios comunes. Igualmente, se incorpora en las NNUU un programa mínimo de vivienda.

Adicionalmente, se incluyen las viviendas dotacionales (tuteladas y de integración social), incorporadas como nueva categoría en el uso dotacional de equipamiento, y se aclara la consideración de espacios libres de distintas parcelas a efectos de la condición de vivienda exterior y la condición de altura libre mínima de piso.

Por otro lado, para evitar duplicidades y problemas de aplicación, la Modificación Puntual remite directamente a la normativa básica de edificación la aplicación de las determinaciones técnicas, así como la reducción de la dimensión de las promociones que pueden disponer de zonas comunitarias de estancia y deporte.

Finalmente, la Modificación Puntual plantea la necesidad de estudio de detalle que resuelva la ordenación del conjunto con carácter previo a la licencia de parcelación cuando se trate de establecer el régimen especial de vivienda unifamiliar.

## 5.- Las actividades industriales: nuevas variantes del almacenaje

---

La Modificación Puntual recoge dentro del uso industrial nuevas actividades que cumplen con las características propias de dicho uso industrial, pero que no estaban expresamente contempladas en él. Estas actividades se incorporan a las NNUU y se establecen las condiciones de su implantación e interrelación con otros usos en la ciudad.

Respecto de las tres clases actuales del uso industrial, se crean nuevas categorías para incorporar estas actividades emergentes (cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico), así como la categoría de industria convencional, que incluye todas aquellas actividades de producción que no se integraban en otras categorías, incluidas las actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones.

Adicionalmente, se limita la implantación de determinadas categorías y tipos como usos compatibles y/o alternativos en ámbitos de uso cualificado residencial. También se establecen condiciones específicas en determinadas categorías para garantizar su implantación.

Así, en ámbitos de uso cualificado residencial, las cocinas agrupadas y el almacenaje con reparto a domicilio estarán limitados a locales Tipo I ( $S \leq 350 \text{ m}^2$ ). No obstante lo anterior, estos últimos podrán implantarse también en locales Tipo II.a ( $350 \text{ m}^2 < S \leq 1.000 \text{ m}^2$ ) siempre que cuenten con informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad. Las cocinas agrupadas dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores. Esta zona de espera solo será exigible a los locales de almacenaje con reparto a domicilio implantados en ámbitos de uso cualificado residencial.

De igual modo, toda nueva implantación o ampliación de actividad existente en la categoría de almacenaje logístico requerirá informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, y únicamente serán admisibles los locales Tipo I y II.a en ámbitos de uso cualificado residencial.

## 6.- Las nuevas reglas de actuación en los patios de manzana

---

Los patios de manzana son el conjunto de los espacios libres de edificación definidos como tales en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE.00.01 “Centro Histórico”.

La Modificación Puntual propone la modificación de la normativa vigente del PGOU, para lo que aporta alternativas que puedan dar soluciones que ayuden al desarrollo de nuevas actividades y dinamicen la economía. En estas circunstancias, se propone un régimen que mantiene la necesidad de recuperar los patios, pero solo en caso de obras de reestructuración general o de nueva edificación.

En tanto dichas obras no se realicen, se incorporan condiciones que permitirán mejorar la situación de los patios de manzana y se flexibiliza el régimen de usos permitidos en ellos. Así, fuera de las áreas de movimiento de las manzanas, se admiten los cambios tanto de uso como de clase y categoría de uso, dentro de los compatibles y autorizables, con las limitaciones establecidas para los edificios catalogados según su nivel y grado de protección. El uso cualificado residencial se admitirá en las edificaciones principales y secundarias, siempre que se respeten las condiciones de salubridad e higiénicas, de accesibilidad y seguridad que sean aplicables.

Adicionalmente, la Modificación Puntual plantea potenciar la regeneración de los patios mediante la actualización, mejora y tratamiento ambiental y bioclimático de las edificaciones existentes en ellos, y se posibilitan los cambios de uso y actividad una vez contrastada en la práctica la inviabilidad de su apertura mediante la eliminación de las construcciones que los ocupan.

## 7.- Los nuevos criterios para determinar el uso cualificado en la NZ 3

---

La Modificación Puntual aclara cuál es el uso cualificado de la Norma Zonal 3 y diferencia entre sus dos grados de la forma siguiente:

- (i) En los suelos no dotacionales incluidos en el Grado 1.º:
  - En las parcelas edificadas, el uso cualificado será el residencial. En aquellas manzanas consolidadas con edificación en tipología de vivienda unifamiliar, el uso cualificado residencial se considera pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar.
  - Los suelos no edificados tendrán, en general, la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico, salvo que de su calificación en los instrumentos de ordenación originarios anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación), instaurada por el anterior Plan General de 1985, se concluyera su condición de parcelas edificables.
- (ii) En los suelos no dotacionales incluidos en el Grado 2.º:

El uso cualificado será el derivado de la calificación de las parcelas en los instrumentos de ordenación anteriores a su inclusión en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del PGOU. El uso cualificado será el que derive de los instrumentos de planeamiento antecedente. En este caso, los antecedentes son ordenaciones específicas del anterior Plan General de 1985, que no plantean problemas de localización y según las cuales se regulan las obras de nueva edificación.
- (iii) El uso cualificado dotacional es:
  - El definido pormenorizadamente por el PGOU.
  - En el interior de los recintos o manzanas delimitadas por alineaciones oficiales en volumetría específica, las dotaciones de vías públicas y zonas verdes o espacios libres de uso público, sin reflejo explícito en el plano de ordenación, cuando su uso cualificado dotacional se deduzca de su calificación en los instrumentos de ordenación originarios, anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el

anterior Plan General de 1985 y el que se asuma por tratarse de una situación de hecho existente, convenientemente ponderada.

De este modo, la Modificación Puntual elimina en gran medida el problema de la búsqueda y localización de los antecedentes de planeamiento, que no serían necesarias en los suelos edificados del Grado 1.º. También se facilita la transformación de los usos existentes hacia el residencial en el Grado 1.º y se da coherencia al régimen de usos compatibles y autorizables que la anterior modificación puntual de la Norma Zonal 3 (MPG 00/335), para ese grado, mantuvo con referencia al residencial, aunque este ya no era el cualificado. Para el Grado 2.º, se mantiene la diversidad de usos, remitiendo a antecedentes de planeamiento cuya localización no genera problema alguno, ya que son ordenaciones específicas del anterior Plan General de 1985 según las cuales se regulan las obras de nueva edificación y el régimen de usos compatibles.

Igualmente, la Modificación Puntual intenta resolver el problema de la edificación de los espacios interbloques que provocaron anteriores sentencias anulatorias, sin negar la edificación de parcelas vacantes que en los planeamientos originarios estuvieran destinadas a ser solares edificables.

No se altera respecto a la regulación actual la determinación de la posible naturaleza dotacional de los espacios interiores a la alineación en volumetría específica.

Adicionalmente, y en relación con las condiciones de parcelación, la Modificación Puntual plantea la obligatoriedad de un plan especial en el que se valore la procedencia de la parcelación y se establezcan sus condiciones, dado que esta actuación no puede realizarse directamente en la licencia de parcelación, que es un acto reglado.

Finalmente, y respecto de la regulación de obras de sustitución y ampliación en el Grado 1.º, la Modificación Puntual plantea los siguientes matices:

- (i) Retocar la regulación de las obras de ampliación, admitiendo la ampliación para compensar elementos excluidos del cómputo de edificabilidad que se incorporan al interior de la edificación. Las mismas posibilidades de la ampliación se contemplan para las obras de sustitución, admitiendo la modificación de la envolvente sin requerir estudio de detalle para ello.

- (ii) Incluir las torres de ascensor dentro de las obras de ampliación, que ahora solo se contemplan como nueva planta en parcela interbloques vacantes. Se planteará a los órganos correspondientes la modificación de la Ordenanza de Ascensores para que la ejecución de torres de ascensor se considere obra de ampliación y no de reestructuración, puesto que modifica la volumetría del edificio.
- (iii) Aclarar que las condiciones de la Norma Zonal 8 y el mantenimiento del número de viviendas en nuevas ordenaciones mediante estudio de detalle solo se aplica cuando el uso cualificado sea el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

## 8.- Abogados de contacto

---



**Antonio Gómez Cid**

**Socio**

Urbanismo

+34 91 586 03 35

[antonio.gomez@uria.com](mailto:antonio.gomez@uria.com)

Colegiado n.º 68.225 (ICAM)

---



**Felipe Iglesias González**

**Consultor**

Urbanismo

+34 91 586 03 35

[felipe.iglesias@uria.com](mailto:felipe.iglesias@uria.com)

Colegiado n.º 48.701 (ICAM)

---



**Miguel Ángel Buitrago García**

**Asociado coordinador**

Urbanismo

+34 91 586 03 35

[miquelangel.buitrago@uria.com](mailto:miquelangel.buitrago@uria.com)

Colegiado n.º 93.761 (ICAM)

---

**BARCELONA  
BILBAO  
LISBOA  
MADRID  
PORTO  
VALENCIA  
BRUXELLES  
LONDON  
NEW YORK  
BOGOTÁ  
LIMA  
SANTIAGO DE CHILE**

**[www.uria.com](http://www.uria.com)**

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