

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Septiembre 2021

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal:

Gerardo Garcia-Boente Davila

Director del departamento de Real Estate en PwC Tax & Legal

gerardo.garcia-boente.davila@pwc.com

Fernando Calancha

Socio responsable de Regulatorio en PwC Tax & Legal Services

fernando.calancha.marzana@pwc.com

El pasado 16 de agosto de 2021 se ha publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el acuerdo la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se adoptó, entre otras cuestiones, someter al trámite de información pública el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana ("PGOU") de la ciudad de Madrid, cuya tramitación se inicia con el documento de Avance antes referido, puede suponer una importante alteración de determinados preceptos de las normas urbanísticas del PGOU, aprobadas el 17 de abril de 1997, y sin duda la más relevante desde dicha fecha.

Son muchas las propuestas del Avance, que procedemos a resumir a continuación:

1.- Régimen de usos

a) *Compatibilidad*

Se establecen una serie de modificaciones relativas a la compatibilidad de usos establecida por el actual PGOU.

A destacar:

- Se fijan las condiciones que deben reunir los usos asociados.
- Se contempla expresamente la posibilidad de desarrollar varias actividades en un mismo local.
- Se adapta la regulación de los usos autorizables al nuevo instrumento que incorpora la propuesta, esto es, el

Estudio de Repercusión de Implantación por Usos, que analizamos en el punto 5 de esta nota.

b) *Nuevas modalidades de uso residencial y transformación de local a vivienda*

Dentro del uso residencial, se modifica la clase de residencia comunitaria, y se divide en dos categorías:

- Residencia comunitaria; y
- Residencia compartida, que integra la modalidad del co-living.

Por otro lado, dentro de la categoría de vivienda colectiva, se integra la modalidad del co-housing.

Adicionalmente, se incluyen las viviendas dotacionales como una nueva categoría del uso dotación al equipamiento.

Por otro lado, la propuesta plantea la necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar, y complementa y aclara la regulación existente respecto a la transformación de los locales en vivienda.

c) *Uso industrial*

Se crean nuevas categorías dentro del uso industrial para incorporar las actividades de

- Cocinas agrupadas
- Almacenaje con reparto a domicilio
- Almacenaje logístico



Adicionalmente (i) se crea la categoría de industria convencional, que integra las actividades de producción no incluidas en las otras categorías, y (ii) se concreta la definición de la clase de servicios empresariales.

d) Dotación de garaje aparcamiento

Se propone la división de la ciudad en tres zonas:

1. Recinto y cascos históricos de los distritos periféricos
2. Interior de la Calle 30
3. Exterior de la Calle 30

Se mantiene la diferenciación de los estándares de dotación por usos, pero se gradúan en función de la afección de cada una de las tres zonas.

Para el punto 1) se establece dotación nula, y para el exterior de la calle 30 (punto 3) se fija un estándar de 1,5 plazas/100 m².

Por otro lado, se establece la exigencia de estudio de movilidad para garajes de más de 400 plazas, y se delimitan y cuantifican en detalle los supuestos de exención de dotación de aparcamiento. Además, se regula de manera minuciosa la dotación obligatoria para los nuevos usos industriales de cocinas agrupadas y almacenaje con reparto a domicilio.

e) Usos terciarios

Destacar:

- La modificación del Plan Especial de Hospedaje por virtud de la cual, entre otras cuestiones, se admite el uso terciario hospedaje de acceso independiente en planta baja y primera para intervenciones distintas a nueva edificación y reestructuración general, siempre que no existan viviendas en la planta inferior.
- La integración en el uso terciario de las viviendas de uso turístico (VUT).

- La matización por virtud de la cual se aclara que en las grandes superficies comerciales las zonas complementarias que no hayan computado como superficie edificada, no podrán destinarse a actividad lucrativa, comercial o de ocio, salvo que el PGOU lo prevé expresamente.

2.- Dotaciones publicas

a) Dotacional servicios colectivos

Se incorporan dentro de la clase de equipamiento los servicios socio asistenciales, y se incluyen dentro de la categoría de equipamiento educativo a los centros destinados a la formación y desarrollo empresarial gestionados por la administración pública.

b) Equipamiento

Se crea dentro de la clase de equipamiento la categoría de vivienda dotacional, y dentro de la misma se diferencian dos tipos:

- La vivienda tutelada; y
- Las viviendas de integración social.

Por otro lado, se admite la implantación de categorías diferentes de equipamiento en una misma parcela, favoreciendo la implantación de equipamientos multifuncionales.

c) Dotacional servicios infraestructurales

Se aumentan los usos alternativos actuales, admitiendo la administración pública y los servicios públicos en la mayoría de las categorías.

La ampliación permitida de hasta el 20% se podrá realizar mediante licencia, sin necesidad de acudir a plan especial.

d) Dotacional zona verde

Se establece una regulación pormenorizada novedosa de la ordenación de las zonas verdes. Así, por ejemplo, se incluyen en el uso de zona verde los huertos urbanos.



3.- Parámetros y condiciones de la edificación

- a) Superficie edificada por planta y salientes y vuelos

En relación con estos conceptos, cabe destacar las determinaciones relativas al cómputo de edificabilidad:

- Se incrementan las cuantías excluidas del cómputo de edificabilidad, por conceptos siempre ligados a la mejora de las edificaciones en materia de evacuación y accesibilidad, sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética y confort.
- Se aclara la exclusión de determinadas cuantías que han generado problemas de aplicación: Construcciones ligeras desmontables, soportales y similares, tendederos, instalaciones al servicio del edificio y vivienda unifamiliar.
- En cuanto a los salientes y vuelos en fachada, se potencia la incorporación de balcones y balconadas y se admiten terrazas sobre espacio libre de parcela con salientes superiores, que no computarían en edificabilidad cuando estuvieran descubiertas en al menos dos plantas.

- b) Construcciones por encima de la altura

La propuesta aclara que, en las condiciones que impone el PGOU, las azoteas podrán destinarse al uso principal del edificio y a los usos admitidos en situación de planta piso en el régimen de usos compatibles de aplicación, así como a ajardinamiento y huerto urbano.

- c) El "Factor Verde" y el acondicionamiento de espacios libres.

La propuesta incorpora un nuevo parámetro relacionado con la sostenibilidad, confort térmico y bioclimático: el "factor verde".

Así por ejemplo, a los efectos de determinar la superficie que ha de destinarse a ajardinamiento de la parcela, se considera la contribución de fachadas y cubiertas al aporte de confort térmico y mejora ambiental, dependiendo por tanto en este caso el "factor verde" del edificio no solo del espacio libre de parcela que se pueda destinar a ajardinamiento sino de las características de la fachada.

Por su parte, respecto al acondicionamiento de espacios libres privados, destacar:

- Se suprime el porcentaje mínimo de ajardinamiento, el cual derivará de la aplicación del factor verde.
- Se admiten los paneles solares como elementos que pueden disponerse en los espacios libres de parcela.
- Se establece un límite máximo del 50% al aparcamiento en superficie, que solo podrá superarse si es necesario para cumplir con la dotación obligatoria.
- Se regulan las torres de ascensor y plataformas elevadoras como soluciones para resolver la accesibilidad de edificios que carecen de tal dotación, estableciendo que no computarán a efectos de edificabilidad.

4.- Protección del patrimonio histórico

Se propone una simplificación y aclaración de la normativa en materia de protección (artículos 4.1.1 y ss del PGOU).

Se incluyen especialmente modificaciones en el régimen de obras permitido en edificaciones catalogadas. En este sentido, se regula y flexibiliza, en nuestra opinión, el alcance de las obras que se podrán ejecutar en estos inmuebles. Así, por ejemplo:

- Se tendrán en cuenta las circunstancias y características de cada edificio de forma individualizada, debiéndose valorar en cada caso concreto la posibilidad de aplicar técnicas, materiales y criterios compositivos más actuales y acordes con las exigencias de la sociedad moderna.

- Se propone flexibilizar el alcance de las obras de ampliación que puedan autorizarse para los usos dotacionales y la modificación excepcional del régimen de obras de edificios catalogados y determinados supuestos de carácter singular.

En relación con este tema, la propuesta también propone una modificación de la norma zonal 1, al recoger que la CPPHAN podrá admitir soluciones de arquitectura contemporáneas.

5.- Medio ambiente. El Estudio de Repercusión de Implantación por Usos

Con relación a los controles ambientales de los usos autorizables y determinados usos terciarios recreativos, en los que habitualmente se exigía la tramitación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU), la nueva propuesta realiza una discriminación entre (i) los supuestos en los que sigue siendo necesario la tramitación de este instrumento, y (ii) aquellos otros donde las circunstancias aconsejan flexibilizar y agilizar la tramitación, sin la necesidad de acudir a un plan urbanístico.

Para este último supuesto se crea el Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU) que valorará la repercusión del uso en el entorno urbano, sin entrar al estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales aplicables, que son materia propia de las licencias y de las declaraciones responsables y, en su caso, procedimientos de control ambiental que deban acompañarlas.

6.- Proyectos y obras

Se incorpora una regulación más minuciosa de las llamadas actuaciones provisionales, que con la modificación pasarían a denominarse "actuaciones temporales", que comprenden las actuaciones que se llevan a cabo sobre el suelo por tiempos limitado y sin vocación de permanencia.

Estas actuaciones se autorizarán por un periodo de 4 años, sin perjuicio de que se tengan que demoler o desmontar cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin que haya por ello derecho a indemnización.

7.- Destino transitorio de solares

Se establece una regulación para los posibles usos de un solar mientras se encuentre bajante. Se establece de manera diferenciada a la de los usos de carácter provisional sobre suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables sectorizados.

Previo autorización al efecto, estos usos sobre solares vacantes se podrán implantar por un plazo máximo de 4 años.

8.- Modificaciones en las normas zonales

a) Norma Zonal 1

Cabe destacar

1. la propuesta para la recuperación de los patios de manzana y espacios libres.

En este sentido, se mantiene la necesidad de recuperar los patios de manzana pero solo en caso de obras de reestructuración general o de nueva edificación. En tanto dichas obras no se realicen, se incorporarán condiciones que permitirán mejorar la situación de los patios y se flexibiliza el régimen de e usos permitidos en los mismos.

La propuesta plantea potenciar la regeneración de los patios mediante la actualización, mejora y tratamiento ambiental y bioclimático de las edificaciones existentes en los mismos, posibilitando los cambios de uso y actividad, una vez contrastada en la practica la inviabilidad de la apertura de los mismos mediante la eliminación de las construcciones que las ocupan.

2. En relación con la recuperación de las fachadas se mantiene la regulación del PGOU, pero indicando que la restitución de la fachada a su estado original solo será exigible cuando las obras afecten a la misma, salvo casos justificados.

b) Norma Zonal 3

La propuesta platea diferenciar en esta norma zonal el uso cualificado en dos grados de la siguiente forma:

- Grado 1º:

En parcelas edificadas, el uso cualificado será el residencial.

Los suelos vacantes, salvo que en el planeamiento antecedente estuvieran destinados a ser solares edificables, tendrán la consideración de espacio libre sin aprovechamiento urbanístico.

La posible naturaleza dotacional derivaría de la calificación en el planeamiento antecedente o se asumiría de la situación de hecho existente debidamente ponderada.

- Grado 2º:

El uso cualificado, en todo caso, será el que derive de los instrumentos de planeamiento antecedente. En este caso, los antecedentes son ordenaciones específicas del PG85 que no plantean problemas de localización y según las cuales se regulan las obras de nueva edificación.

Adicionalmente se aborda la regulación de las obras de ampliación, admitiendo, entre otras cosas, la ampliación para compensar elementos excluidos del computo de edificabilidad que se incorporan en el interior de la edificación.

c) Norma zonal 9

La propuesta contiene medidas para flexibilizar la implantación de usos en la Norma Zonal 9 Actividades Económicas, con el fin de potenciar la mejora de estos espacios de la ciudad.

Destacar, entre otros muchos cambios que se proponen, la simplificación del régimen de usos asociados y complementarios, aumentando el porcentaje de estos últimos, y permitiendo la coexistencia del uso cualificado y el alternativo simultáneamente, con la limitación de edificabilidad del alternativo.

Adicionalmente, destacar que en los cambios de uso con mantenimiento de la superficie edificada en los grados 1º y 2º, se mantiene el plan especial como instrumento para cuantificar y materializar los deberes de cesión para dotaciones públicas por el exceso de edificabilidad, salvo que, a juicio del Ayuntamiento, resultara improcedente o inviable la cesión en suelo o edificabilidad, sustituyéndose por la monetización de las cesiones, en cuyo caso el plan especial sería innecesario y sería suficiente la valoración del equivalente económico de las mismas para su abono por el promotor previamente a la concesión de la licencia o presentación de la declaración responsable.