

Expediente: 135-2021-00796

**ÍNDICE CARPETA VALORACIONES INFORMACIÓN PÚBLICA A AVANCE**

- {4A4TOQ3MFRKUDAB3} 1. INF. Valoración y consideración inf. pública e informes Avance.
- {4FSH0EEHNLA9G55O} 1\_0 Cuadro con la relación de sugerencias.
- {4TDF5S1SFBFDJ7GO} 1\_01 SP1 Instr. ejecución. Clases obras y actuaciones temporales.
- {405EN908QFO8GULF} 1\_02 SP2 Destino transitorio de solares.
- {4R121LO0GP4ACF2L} 1\_03 SP3 Simplificación y reorganización normativa protección.
- {4EBROF2RSOTDUHOR} 1\_04 SP4 ERIU.
- {4QDAS5K8G981M1EN} 1\_05 SP5 Superficie edificada por planta y salientes y vuelo.
- {455EUOV5ETLEKGIH} 1\_06 SP6 Planta y construcciones por encima altura.
- {4H828SL0I978RCKS} 1\_07 SP7 Factor verde y acondicionamiento espacios libres.
- {4L18MUU2PQLL70BH} 1\_08 SP8 Régimen clasificación y condiciones generales usos.
- {4LO7E53STGU29F5G} 1\_09 SP9 Uso Residencial.
- {48VJI1MST00MV05M} 1\_10 SP10 Transformación local a vivienda.
- {4JPD5Q3Q7B7JBNQR} 1\_11 SP11 Uso Industrial.
- {4P59CQ8BAIE56FIG} 1\_12 SP12 Dotación de Servicio de Aparcamiento.
- {4N11KDAM9T276VM6} 1\_13 SP13 Uso Servicios Terciarios.
- {4L7T3VOTH09CP2U2} 1\_14 SP14 Uso dotacional servicios colectivos e infraestructurales.
- {4PCULLTAEOMB9JKF} 1\_15 SP15 Uso dotacional Zona Verde y Huerto Urbano.
- {42KRG3TKPCD324S8} 1\_16 SP16 Norma Zonal 1.
- {4V02KJTNSOGD79AT} 1\_17 SP17 Norma Zonal 3.
- {40PFSU1V949PEKO3} 1\_18 SP18 Norma Zonal 9.
- {4LOIQQ4SH4SHDS0A} 1\_19 OTROS.
- {4LSPUO2H3JCD24HO} 1\_20 CASOS CONCRETOS.

135-2021-00796

## INFORME DE VALORACIÓN Y CONSIDERACIÓN DE LAS SUGERENCIAS, INFORMES SECTORIALES, DOCUMENTO DE ALCANCE E INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL RELATIVOS AL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997.

### I.- INTRODUCCIÓN.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión de 29 de julio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

**“PRIMERO.** Someter al trámite de información pública el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

**SEGUNDO.** Publicar este Acuerdo en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en un periódico de los de mayor difusión, al objeto de que por el plazo de tres meses pueda examinarse la documentación del Avance y presentar por escrito las sugerencias que se estimen oportunas, de conformidad con el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. El contenido del documento de Avance podrá ser consultado a través de la página web del Ayuntamiento.

**TERCERO.** Remitir el documento técnico al órgano competente de la Comunidad de Madrid, a los efectos de emisión de los informes de impacto territorial y análisis ambiental, de conformidad con el referido artículo 56.3 de la citada Ley 9/2001.

**CUARTO.** 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 Documento de Avance:

- Categoría de cocinas agrupadas dentro de la clase de industria en general.
- 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:

- En la totalidad de la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial y admite como uso complementario y/o alternativo el industrial.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
- Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.4 de la citada Ley 9/2001 y en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

**QUINTO.** - La suspensión se producirá por plazo máximo de un año, cuyo cómputo se iniciará en el momento de la publicación del presente Acuerdo, pudiendo ser ampliable otro año, siempre y cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.”

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



El anuncio del Acuerdo se publicó en el periódico el MUNDO y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) el 16 de agosto de 2021.

El cómputo del plazo de información pública, de **3 meses**, se inició el martes 17 de agosto y finalizó el martes 16 de noviembre de 2021<sup>1</sup>.

El resultado del periodo de información pública e informes sectoriales se recogió en el documento, *INFORME PROPUESTA PARA LA APROBACIÓN DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997*, de 3 de mayo de 2022, de la Dirección General de Planeamiento.

En este informe se recoge la valoración y consideración del contenido de las sugerencias e informes, justificando la consideración o no de las sugerencias y acogiendo los contenidos preceptivos de los informes sectoriales, justificándose, asimismo, en su caso, los aspectos que no se toman en consideración cuando constituyen una mera valoración que no pueda ser incorporada por razones legales o urbanísticas.

El orden del análisis es el siguiente:

- Sugerencias al Avance por parte de ciudadanos, organizaciones, de diferentes administraciones y de algunas dependencias municipales.
- Informes sectoriales emitidos por órganos de las diversas administraciones públicas.
- Documento de Alcance del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, emitido por la Comunidad de Madrid.
- Informe de impacto territorial, emitido por la Comunidad de Madrid.

En la fase de preparación del documento de aprobación inicial, se ha sometido a dictamen de la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural de Madrid (CPPHAN) y de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (CLPH) el contenido de dos de las propuestas contenidas en el documento, que están directamente relacionadas con la regulación de la protección del patrimonio y con actuaciones en patios de manzana en el ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 00.01:

- Propuesta 3 del Avance. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.
- Propuesta 16 del Avance. NORMA ZONAL 1.

Al final del informe se incluye un apartado con las modificaciones incorporadas en el documento tras los dictámenes emitidos.

<sup>1</sup> *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Artículo 30 [...] 4. Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo.*

*El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes.*

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



## II.- SUGERENCIAS AL DOCUMENTO DE AVANCE.

Se han recibido 123 escritos de ciudadanos y organizaciones (117 en plazo y 6 fuera de plazo), y seis (6) dependencias municipales presentaron escritos con diversas sugerencias, que se han agrupado por Áreas remitentes.

En total, se han valorado 129 escritos con sugerencias que, en su mayoría, se refieren a las familias temáticas planteadas en la propuesta de Avance, pero también a materias reguladas en las NNUU del PG97 no incluidas en el mismo (recogidas de forma genérica como OTROS) y, finalmente, a cuestiones relativas a determinadas parcelas o ámbitos concretos (recogidas de forma genérica como CASOS CONCRETOS).

### Organización de la documentación para su análisis, valoración y consideración:

La relación de todos los escritos de sugerencias recibidos y las propuestas a las que se refieren, se incluyen en el cuadro que se acompaña a este informe como **Documento 1\_0 "Cuadro de sugerencias"**. En el cuadro se incluye una columna denominada "Valoración", en la que se indica el número de orden de estudio de la sugerencia, ya que algunas de ellas, al coincidir en su contenido, han sido analizadas, valoradas y contestadas de forma conjunta.

Se han analizado todos los escritos de sugerencias y, una vez analizado su contenido, para facilitar su contestación se han agrupado en fichas las cuestiones planteadas, de la forma siguiente:

- Fichas 1 a 18. Recogen una síntesis, valoración y conclusión de las sugerencias recibidas sobre cada una de las 18 familias de propuestas del Avance.
- Ficha 19. OTROS. Recoge una síntesis, valoración y conclusión sobre las sugerencias que se refieren a preceptos y cuestiones reguladas en las NNUU, pero que no han sido objeto de la propuesta de AVANCE.
- Ficha 20. CASOS CONCRETOS. Se recoge una síntesis de aquellas sugerencias que se refieren a situaciones particulares de fincas o ámbitos concretos.

Las fichas elaboradas se acompañan a este informe como **Documento 1\_1 a 1\_20**.

A continuación, se hace una breve síntesis de las principales cuestiones planteadas y se señalan las modificaciones que se incluirán en el documento de aprobación inicial de la MPG, por haber sido aceptados, en todo o en parte, los contenidos de las sugerencias presentadas en la fase de información pública del Avance.

Dichas modificaciones se han materializado en la modificación de determinados artículos de la propuesta de Avance y/o en la incorporación de nuevas propuestas en el documento de aprobación inicial.

### Información de Firmantes del Documento



## PROPUESTA N°1

## INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.

Las sugerencias se refieren a cuestiones técnicas y de matiz sobre algunos conceptos regulados en los artículos de este título.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública, se incorporarán en el documento las siguientes modificaciones respecto al texto recogido en la propuesta de Avance:

- Artículo 1.4.2. Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos. Apartado 1: Respecto la redacción del proyecto técnico. Se completa la referencia al técnico, incluyendo el término “competente”.
- Artículo 1.4.8. Obras en los edificios. Apartado 3 b) iii) letra I. Obras de acondicionamiento: Se modifica para aclarar que la apertura de huecos es en muros no resistentes.
- Artículo 1.4.10. Obras de nueva edificación.
  - Apartado b): Se modifica la definición de las obras de nueva planta para mantener la redacción vigente de las NNUU como aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
  - Apartado c): Se modifica la definición de las obras de ampliación según el Código Técnico de la Edificación, añadiendo que “También se considera ampliación la construcción de un nuevo edificio cuando la parcela esté ocupada parcialmente por otra edificación que se mantiene”.
- Artículo 1.4.11. Definición y clases.
  - Apartado 2 a):
    - Se modifica la redacción del subapartado i, para igualar la referencia a los términos de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que cita “tala y trasplante”.
    - Se aclara el apartado vii, referente a los soportes publicitarios, eliminando del texto la expresión “incluidos todos los que no estén en locales cerrados”.
    - Se modifica la redacción del subapartado xii, incluyendo en el texto la expresión “de carácter técnico”.
    - Apartados 3 y 4: Se modifican los apartados 3 y 4, unificándolos en el 3 y suprimiendo el 4, para aclarar que el plazo de 4 años y la necesidad de demolición cuando el Ayuntamiento lo ordene sin derecho de indemnización afecta solo a las actuaciones temporales del apartado 2.b).
- Aunque no se refiere a ningún artículo concreto ni redacción concreta del documento de Avance, se acepta la sugerencia relativa a que se sustituyan los términos “personas discapacitadas” y “menores discapacitados”, por “personas con discapacidad” y “menores con discapacidad”, por estar consensuados internacionalmente y establecerlo así la Disposición Adicional Octava de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en

## Información de Firmantes del Documento



4A4TOQ3MFRKUDAB3

situación de dependencia. En los artículos que se propone modificar en la P1 no se ha encontrado ninguna referencia en este sentido.

PROPUESTA N°2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.
---------------	---------------------------------

Las sugerencias se refieren en su mayoría a los requisitos y a la finalidad de los usos que se permiten como destino transitorio y al periodo temporal por el que deben permitirse.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública, se ha introducido la siguiente variación sobre el texto recogido en la propuesta de Avance:

- Artículo 2.2.7. Apartado 1 d): Se introduce la necesidad de informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad para autorizar el destino transitorio de aparcamiento de vehículos en superficie.

PROPUESTA N°3	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.
---------------	---

Las sugerencias plantean cuestiones generales sobre la protección del patrimonio y algunas puntualizaciones sobre las modificaciones planteadas.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública, se incorporan en el documento las siguientes modificaciones respecto al texto recogido en la propuesta de Avance:

- Artículo 4.1.3. Instrumentos de protección del patrimonio. Apartado 5: Se modifica para eliminar la referencia específica a “Áreas de Rehabilitación Integrada y las de Rehabilitación Preferente” por “Áreas de Rehabilitación”, evitando referencia a un programa concreto de rehabilitación, que pueden variar en el tiempo.
- Artículo 4.3.11. Régimen particularizado de obras para las áreas y elementos protegidos. Definición de límites de intervención. Apartado 1: Se corrige la sangría del este apartado, que ha dado lugar a la confusión que se plantea en la sugerencia respecto a la redacción de esta propuesta.
- Artículo 4.6.8. Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés no calificados de zona verde en el Plano de Ordenación. Apartado 1 y subapartado 1.2: Se modifica la redacción del artículo para aclarar el alcance de los límites de ocupación impuestos para los planes especiales relativos a actuaciones en jardines, incorporando a la norma la práctica habitual seguida de delimitación del jardín a proteger dentro de la parcela, que se incorpora en estos Planes Especiales. Además, se modifica el término “nueva edificación” a que hacen referencia estas limitaciones, que de acuerdo con las definiciones de los tipos de obras del Capítulo 1.4 del Título 1, correspondería a obras de “nueva planta”.
- Artículo 4.11.2. Otras competencias. Apartado 3: Se modifica la redacción del artículo para añadir en el texto la palabra “técnicas”, para aclarar el alcance de las competencias

#### Información de Firmantes del Documento



de la CPPHAN respecto al establecimiento de las garantías para actuaciones bajo rasante en edificios catalogados, quedando así claro que las garantías de tipo económico deberán ser valoradas por un organismo especializado en esta materia, distinto a la CPPHAN.

Además, al repasar el contenido de la propuesta se ha detectado una errata que ha sido corregida:

- Artículo 4.3.14. Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 3 de protección. Apartado 3. a) ii: Se corrige errata relativa al límite de edificabilidad para ampliaciones en edificios regulados por grados distintos al 5 en Norma Zonal 1 y otras normas zonales, que no superará el que establezca la normativa de aplicación, eliminando el límite del 10%, incluido por error de transcripción del texto.

Tras haber sido sometida esta propuesta a las Comisiones de Patrimonio (CPPHAN y CLPH), se han incorporado otras modificaciones que se explican en el apartado correspondiente de este informe.

PROPUESTA N°4	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS.
---------------	--

Las sugerencias plantean cuestiones generales sobre los usos autorizables y su regulación en el PG97 y sobre la tramitación del Estudio por Implantación de Usos (en adelante ERIU) y su vigencia.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública, se incorporarán en el documento las siguientes modificaciones respecto al texto recogido en la propuesta de Avance:

- Artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos.
  - Apartado 1: Se modifica el texto del artículo para ampliar de un año a dos años la vigencia del ERIU.
  - Apartado 2: Se incorpora en el precepto una previsión específica para contemplar el supuesto en el que sea necesaria la formulación de un plan especial por razón distinta (obras u otras circunstancias), para que éste pueda incluir y autorizar la implantación del uso, si la documentación del citado planeamiento incluye las valoraciones propias del ERIU.
  - Apartado 7: Se incorpora un nuevo apartado que contempla la creación de un Registro de ERIU para dar coherencia a la tramitación de los que puedan afectar a un mismo ámbito territorial. Este registro supone un mecanismo de control que evitará las dudas sobre el cumplimiento de las condiciones en el caso de que se presenten o estén en tramitación varias solicitudes de ERIU que afecten al mismo ámbito de análisis para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el PG97.
- Se dejará constancia en el documento de MPG que se tramite que, una vez aprobado, se deberán de actualizar los acuerdos de estructura y competencias para hacer

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



referencia expresa a la figura del ERIU y suprimir las referencias a la competencia para la tramitación de los PECUAU.

Además, al repasar el contenido de la propuesta, sin que venga directamente indicado por las sugerencias o informes recibidos en la fase de Avance, se ha considerado necesario modificar el apartado 6 del artículo 5.26 en los siguientes términos:

- Artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos. Apartado 6: Se ha observado la omisión en la propuesta de Avance del supuesto de implantación del uso autorizable en parte de un edificio cuyo uso sea distinto del cualificado, la cual se corrige indicando que en este supuesto no operará la limitación de superficie del conjunto de usos no cualificados.

Además, en esta ficha se incorporan otras modificaciones derivadas de las sugerencias que se recogen en la ficha OTROS y de los informes sectoriales y preceptivos recibidos durante la tramitación del Avance.

PROPUESTA N°5	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA.
---------------	--

Las sugerencias plantean la exclusión de otros elementos del cómputo de edificabilidad de la superficie edificable por planta y algunas matizaciones sobre la regulación de los salientes y vuelos de fachada.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública, se incorporarán en el documento las siguientes modificaciones respecto al texto recogido en la propuesta de Avance:

- Artículo 6.5.3. Superficie edificada por planta.
  - Apartado c): Se modifica para extender la exclusión del cómputo de la superficie edificada a locales de instalaciones que estén al servicio de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas.
  - Apartado f): Se modifica en el mismo sentido que el indicado en el apartado c). Además, se citan de forma expresa los locales de infraestructuras de telecomunicaciones.
  - Apartado h): Se modifica para extender la exclusión del cómputo de edificabilidad a locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.
  - Apartado k): Se modifica para incluir las jardineras situadas en las fachadas exteriores entre las cuantías excluidas del cómputo de la superficie edificada.
  - Apartado m): Se matiza y mejora el apartado, sustituyendo la expresión "aire acondicionado" por "climatización". Además, se contempla que puedan disponerse en los tendederos los depósitos de acumulación de la instalación de captación de energía solar térmica.
  - Apartado p): Se matiza el artículo para indicar que el aumento del aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética del cerramiento del edificio puede realizarse mediante cualquier tecnología.

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3





- Apartado s): Respecto de los locales destinados a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa, se indica que deberán estar equipados con los elementos necesarios para cumplir con su finalidad.
  - Apartado w): Se modifica para aplicar a los portales, en la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, la exclusión del cómputo de la superficie edificada del sobredimensionamiento sobre el mínimo normativo.
- Artículo 6.6.19. Salientes o vuelos en fachadas.
    - Apartado 3: Se incrementa el saliente permitido de las jardineras a 45 cm y se admiten jardineras entrantes con profundidad máxima de 45 cm.
    - Apartado 7: Se aclara que es a los salientes de las fachadas situadas sobre la alineación oficial a los que se les exige la altura libre mínima de 3,40 m.
  - Artículo 6.6.20. Cornisas y aleros: Se modifica la redacción de la propuesta para contemplar otros elementos salientes de protección solar, además de las cornisas.

Además, recogiendo lo planteado en algunas de las sugerencias y en la ficha que estudia las sugerencias denominadas OTROS, se abordarán los salientes admitidos en planta baja en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.

PROPUESTA N°6	PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
---------------	--

Las sugerencias plantean algunas precisiones sobre las modificaciones propuestas.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública, se incorporarán en el documento las siguientes modificaciones respecto al texto recogido en la propuesta de Avance:

- Artículo 6.6.11. Construcciones por encima de la altura.
  - Apartado 1 b): Se aumenta de 3,75 a 4 m la altura total respecto de la cornisa, de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que pueden disponerse por encima de la altura de coronación.
  - Apartado 2: Se aumenta de 1.75 a 2m la altura de los antepechos, barandillas y remates ornamentales que pueden disponerse sobre la altura de cornisa. En el segundo párrafo del apartado se citan expresamente las piscinas en las construcciones deportivas permitidas por encima de la altura de cornisa.
  - Apartado 3 c): Se modifica para excluir, por encima del forjado de techo de los torreones, las construcciones contempladas en el subapartado 1.b de este artículo (cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones).
  - Apartado 4 b): Se contemplan por encima de la altura máxima total, junto con los paneles de captación solar, otros elementos de generación de energía renovable. Asimismo, junto con las antenas se citan otros elementos de los sistemas de telecomunicaciones.

#### Información de Firmantes del Documento



- Apartado 4 c): Se modifica el apartado para adecuar la referencia a la Ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior.
- Artículo 6.6.15. Planta.
  - Apartado 3. Plantas inferiores a la baja: Se modifica para contemplar que la profundidad máxima de las plantas inferiores a la baja podrá superarse, justificadamente, previo informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad y seguridad.
  - Apartado 9. Ático: Se modifica este apartado para admitir en las plantas de ático una altura de piso máxima de 3,50 m, igualándola con la permitida para los torreones.

PROPUESTA N°7	FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.
---------------	--

Las sugerencias con carácter general valoran positivamente la medida, pero solicitan más concreción en cuanto a su contenido.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública, se incorporarán en el documento las siguientes modificaciones respecto al texto recogido en la propuesta de Avance:

- Artículo 6.4.6. Superficie libre de parcela:
  - Se mantiene la redacción vigente de las NNUU sin modificación, puesto que se ha puesto de manifiesto en alguna sugerencia que el texto propuesto en el Avance podía provocar indeterminación en determinados supuestos.
- Artículo 6.10.21. Factor verde:
  - En la propuesta de Avance se contemplaba un nuevo parámetro normativo, el factor verde, como herramienta para la ecologización de la ciudad y la mejora de las condiciones de confort térmico y bioclimático de las edificaciones y del medio ambiente urbano. En la propuesta de Avance se incorporó el factor verde en la forma en que quedó configurado en el documento de trabajo elaborado para la revisión del Plan General en 2013. El propio concepto del nuevo parámetro normativo, así como su forma de cálculo y los coeficientes en él utilizados, no estaban suficiente analizados, evaluados y contrastados, circunstancia que se ha manifestado en diversas sugerencias. Por ello, y para que sirviera de base para establecer sus bases normativas en la documentación de aprobación inicial de la MPG, se ha realizado un estudio monográfico sobre el factor verde, que aborda los siguientes aspectos:
    - Concepto del factor verde y su aplicación en otras ciudades del mundo.
    - Descripción de las infraestructuras verdes e identificación de sus funciones ecosistémicas.
    - Metodología de cálculo del factor verde y justificación de los coeficientes de ponderación utilizados.
    - Validación de la metodología de cálculo mediante simulaciones sobre parcelas reales y establecimiento del factor verde objetivo.

#### Información de Firmantes del Documento



- Comparativa con las exigencias actuales y estimación de incremento de coste de la implementación del factor verde.

Como resultado de los trabajos, y para atender las sugerencias, se incluye una formalización mejorada y concreta de la normativa que atiende a lo sugerido.

- Artículos 8.5.6 “Posición de la edificación” de la NZ5 y 8.7.16 “Espacios libres de parcela” de la NZ7: La modificación de estos artículos se retira de esta propuesta, ya que se han incluido en la nueva Propuesta nº26 “Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10” incluida en el documento de aprobación inicial.

PROPUESTA N°8	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
---------------	---

Las sugerencias plantean algunas precisiones sobre las modificaciones propuestas, sobre todo en relación con la modificación que planteaban esta propuesta y la propuesta 13 del documento de Avance, sobre las condiciones de acceso independiente en planta baja y primera para el uso terciario hospedaje.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Artículo 7.1.4. Diferentes usos en un mismo edificio:
  - Apartado 4:
    - Se aclara que, en edificios de uso residencial, el concepto de acceso independiente de los locales implica no utilizar elementos comunes de circulación del edificio. Este cambio deriva de una sugerencia a la propuesta 13.
    - Se elimina, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.
  - Apartado 5. Se recupera la vigente redacción de las NNUU, según la cual no podrán disponerse locales de uso terciario recreativo o comercial sobre vivienda.

Además, analizada en su conjunto esta propuesta, se ha detectado que se ha omitido la referencia a un Acuerdo de la CS del PG97; en este sentido, se ha modificado el siguiente apartado de la ficha de propuesta:

- Apartado 2. “Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General” de la Ficha de la Memoria de esta propuesta:
  - Se corrige la omisión de la cita del acuerdo nº308, referente a la implantación de distintos usos o clases de uso en un único local, el cual queda superado por la nueva redacción de los artículos 6.7.4 y 7.1.4.

Como se verá en el apartado correspondiente, algunas de estas modificaciones también son fruto de las prescripciones y consideraciones del Documento de Alcance emitido en

#### Información de Firmantes del Documento



el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y el Informe de Impacto Territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

PROPUESTA N°9	USO RESIDENCIAL.
---------------	------------------

Las sugerencias plantean alternativas de regulación respecto a la recogida en la propuesta de Avance. El contenido de éstas denota que los términos utilizados en la parte expositiva de la ficha, en especial las referencias a coliving y cohousing (que se suprimirán en la propuesta de aprobación inicial), que carecen de una definición oficial o concreta, son entendidas de diferente forma en cuanto a su concepto y requisitos según el colectivo que las analice. También se proponen modificaciones sobre el programa mínimo de vivienda y sobre la propuesta de piezas obligatorias de las viviendas, sobre todo respecto del vestíbulo. Asimismo, se hacen precisiones respecto de las modificaciones propuestas, sobre todo en relación con la modificación de las condiciones planteadas respecto de las residencias comunitarias y la propuesta 13 del documento de Avance, sobre las condiciones de acceso independiente en planta baja y primera para el uso terciario hospedaje.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Apartado 1.1.1 “Nuevos modelos residenciales” de la Ficha de la Memoria:
  - Se eliminan los anglicismos utilizados en la parte expositiva de la ficha del Avance, que carecen de un sentido y significado único e uniforme, y, en su lugar, se describen los nuevos modelos residenciales emergentes que se integran en las NNUU.
  - A las residencias compartidas, que por sus características pueden dar lugar a conflictos en las relaciones de convivencia con el resto de moradores de los edificios residenciales, se les establece la condición de implantación en edificio de uso exclusivo.
- Artículo 7.3.1 Definición y clases.
  - Apartado 2: Se modifica el apartado, creando dos nuevos tipos dentro de la categoría de vivienda colectiva, incluyendo en el tipo 1 la vivienda colectiva regulada hasta ahora, y en el tipo 2 el nuevo modelo residencial en el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y reposo al servicio de los residentes del edificio.
- Artículo 7.3.4 Programa de vivienda.
  - Apartado 2 b): Se modifica este apartado para:
    - Aclarar que el círculo que debe poder inscribirse en la estancia-comedor, ha de ser tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.
    - Especificar que la superficie total que debe conservarse cuando la cocina se integra en la estancia-comedor, es la suma de la superficie parcial de cada una de las dos piezas independientes.

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



- Apartado 2 c): Se modifica el apartado para:
    - Aclarar que el círculo que debe poder inscribirse en el dormitorio ha de ser tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.
    - Especificar que los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice como paso otro dormitorio.
  - Apartado 2 d): Se modifica el apartado para especificar que el acceso al baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde un dormitorio, salvo cuando se dispongan varios baños, supuesto en el que uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
  - Apartado 2 e): Se modifica este apartado referente al pasillo, suprimiendo la condición sobre el paso del rectángulo horizontal de 50 x 180 cm, la cual resulta en la práctica inviable.
  - Apartado 2 f): Se elimina el apartado, de modo que el vestíbulo no sea una pieza obligatoria de la vivienda.
  - Apartado 6 a). Se modifica este apartado para:
    - Especificar que los tendedores contarán con ventilación natural directa.
    - Eliminar lo referente a la exclusión del cómputo de la superficie edificada de los tendedores, puesto que ya se recoge en el artículo 6.5.3.m) (Propuesta nº5 "Superficie edificada por planta y salientes y vuelos").
- Artículo 7.3.7 Accesos comunes a las viviendas. Motivado por la modificación del Capítulo 6.9 "Condiciones de acceso y seguridad en los edificios" que se recoge en la nueva Propuesta nº25, se crean dos nuevos apartados y se renumera el artículo, para recoger las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a los edificios y de los portales.
    - Apartado 3: Recoge que las puertas de entrada a los edificios tendrán unas dimensiones mínimas de 130 x 210 cm y que, si dispone de más de una hoja, el paso libre mínimo será de 80 cm.
    - Apartado 3: Establece que los portales tendrán una anchura mínima de 2 m hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
  - Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación a las residencias.
    - Apartado 2 y 3: Se modifican estos apartados para:
      - Excluir a las residencias comunitarias y compartidas de las condiciones de salubridad de las viviendas (artículo 7.3.8).
      - Aclarar que las condiciones de las viviendas que deben cumplir las residencias comunitarias y compartidas lo son en el conjunto del local o establecimiento.
    - Apartados 4 y 5: Se crean estos dos nuevos apartados, renumerando el anterior apartado 4 que pasa a ser el 6, para:
      - Apartado 4: Se establece que, en las residencias comunitarias y compartidas, las unidades de alojamiento no se situarán en plantas inferiores a la baja ni tendrán su piso por debajo del terreno en contacto con ellas.
      - Apartado 5. Se establece que las residencias compartidas deberán implantarse en edificio exclusivo.

## Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



Algunas de estas cuestiones también han sido modificadas a la vista del contenido de lo señalado en el Informe de Impacto Territorial emitido por la Comunidad de Madrid, tal y como se explica en el apartado correspondiente.

PROPUESTA Nº10	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA.
-------------------	-------------------------------------

Las sugerencias plantean algunas precisiones sobre las modificaciones propuestas, sobre todo sobre las condiciones de situación para la transformación, las dimensiones mínimas de los locales para que se permita la transformación a vivienda, las condiciones de uso para la transformación y la dotación mínima de aparcamiento en la transformación de locales a vivienda.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Artículo 7.3.12. Condiciones de uso para la transformación.
  - Apartado 1: Se modifica la redacción del apartado, para indicar que será posible la transformación en vivienda de locales de uso no residencial cuando el uso principal del edificio sea el residencial, implantado como uso cualificado o como alternativo.

Además, fruto de las sugerencias de esta propuesta y de las sugerencias recogidas en la ficha OTROS, se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta respecto al título 8, relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10, para abordar, entre otras cuestiones, la problemática de los locales de uso industrial que sobrepasan el fondo edificable en la NZ 4.

PROPUESTA Nº11	USO INDUSTRIAL.
-------------------	-----------------

Las sugerencias plantean algunas precisiones respecto de las modificaciones propuestas, sobre todo en cuanto al tratamiento de las nuevas categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico. Algunas sugerencias plantean cuestiones que suponen la reconsideración de este uso en el Plan General de 1997, circunstancia que no puede ser abordada a través de una MPG.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Artículo 7.4.6. Condiciones específicas de las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico.
  - Apartado 1.a: Se modifica para que las limitaciones impuestas a las cocinas agrupadas en ámbitos de uso cualificado residencial se extiendan a los ámbitos en

#### Información de Firmantes del Documento



los que este uso residencial es alternativo. Asimismo, en estos dos ámbitos el número de cocinas se limita a ocho.

- Apartado 1.b. Se modifica para que las limitaciones impuestas al almacenaje con reparto a domicilio en ámbitos de uso cualificado residencial se extiendan a los ámbitos en los que este uso es alternativo.
- Apartado 1.c.i: Se modifica para introducir un inciso final, que excluya la necesidad de informe de los servicios técnicos de movilidad cuando el proyecto presentado a autorización se adapte a las condiciones generales que, para la implantación de actividades de almacenamiento logístico, establezcan los servicios técnicos de movilidad.
- Apartado 1.c. ii: Se modifica para que la limitación impuesta al almacenaje logístico en ámbitos de uso cualificado residencial se extienda a los ámbitos en los que este uso es alternativo.

PROPUESTA Nº12	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO.
-------------------	---------------------------------------

Las sugerencias plantean algunas precisiones sobre las modificaciones propuestas, sobre todo sobre los estándares que se plantean y sobre la posibilidad de incorporar criterios de excepción desde las NNUU y sobre los informes de movilidad que deben exigirse en estos casos.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Artículo 7.5.4 Definición y aplicación.
  - Apartado 5: Se corrige la contradicción existente entre el Apartado 1.1 “Revisión de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento” de la Ficha de la Memoria de esta Propuesta y el Texto normativo propuesto, aclarando que la prohibición de transformar plazas de libre disposición adscritas al uso residencial en aparcamiento rotacional afecta solo a los ámbitos interiores a la Calle 30 y de los cascos históricos de los distritos periféricos.
- Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos.
  - Se corrige la contradicción existente entre el Apartado 1.1 “Revisión de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento” de la Ficha de la Memoria de esta Propuesta y el Texto normativo propuesto, incluyendo un nuevo apartado, el número 9, para recoger que en los ámbitos de suelo urbano no consolidado (APR) y de suelo urbanizable (UZP y UNP), operarán los estándares de dotación de aparcamiento establecidos en el artículo, con independencia de que los instrumentos de planeamiento que los desarrollen puedan modificarlos, respetando los mínimos establecidos en la LSCM.
  - Se modifica la tabla 2 para indicar que, en el uso dotacional para el transporte, la reserva de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa se establecerá en el correspondiente plan especial, en función de sus necesidades.

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



Además, fruto de las sugerencias sobre esta propuesta y de las recogidas en la ficha OTROS, se procederá a modificar las condiciones de los garajes aparcamiento, incorporando en la documentación de aprobación inicial una nueva propuesta relativa al Título 7 sobre las CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS. De esta nueva propuesta se derivan otros cambios en la presente:

- Artículo 7.5.4 Definición y aplicación. Apartado 5: Se sustituye la expresión “aparcamiento público” por “aparcamiento rotacional”.
- Artículo 7.5.19. Condiciones especiales. Apartado 2: Se modifica para recoger que a los aparcamientos dotacionales adscritos a los usos terciario comercial, en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización y al equipamiento educativo de enseñanza superior, se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.

PROPUESTA Nº13	USO SERVICIOS TERCIARIOS.
-------------------	---------------------------

Las sugerencias plantean algunas precisiones sobre las modificaciones propuestas, sobre todo en lo que se refiere a las condiciones de acceso independiente e implantación en situación de planta inferior a la baja y planta primera del uso terciario de hospedaje cuando se localiza en parcelas de uso cualificado residencial. También se solicita ampliar la definición del uso terciario (hospedaje y oficina) con otras modalidades no contempladas en la actualidad por el PG97, incluido el uso residencial.

No se han considerado aquellas sugerencias planteadas por entidades que en su momento impugnaron las determinaciones del Acuerdo de 23 de enero de 2018 de la CS del PG97. Tema N.º 349, Acuerdo de 1 de febrero de 2018 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de suspensión potestativa conforme al artículo 70.4 LSCM y Acuerdo de 26 de julio de 2018 de la Junta de Gobierno, apartado 4º, relativo a la suspensión automática del artículo 70.4 LSCM y Acuerdo de 27 de marzo de 2019 del Pleno, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Hospedaje y que tratan de reabrir un debate sobre las cuestiones conocidas y rechazadas por los Tribunales y que se refieren a determinaciones del planeamiento especial que se incorpora al PG97.

Señalado lo anterior, estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Artículo 7.6.3 bis. Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad. Apartados 11, 12 y 13. Se modifican para:
  - Recoger sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH relativas a la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido.
- En el documento que se someta a aprobación inicial se señalará de forma expresa que, tras la aprobación definitiva y publicación de la MPG de las NNUU, el PEH dejará

## Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3





de estar en vigor, puesto que se aplicará directamente la normativa incorporada en las NNUU

Aunque se indica en la correspondiente propuesta (P8 Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), fruto de las sugerencias realizadas respecto de la P13, se modifica:

- El apartado 4 del artículo 7.1.4. Se elimina, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.
- El apartado 4 del artículo 7.1.4. Para evitar problemas interpretativos, se aclara que, en edificios de uso residencial, el concepto de acceso independiente de los locales implica no utilizar elementos comunes “de circulación” del edificio.
- El apartado 5 del artículo 7.1.4. Se recupera la vigente redacción de las NNUU, según la cual no podrán disponerse locales de uso terciario recreativo o comercial sobre vivienda.

Algunas de estas modificaciones también son consecuencia de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, tal y como se indica en los apartados correspondientes.

PROPUESTA Nº14	USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.
-------------------	--

Las sugerencias se refieren al régimen de compatibilidad planteado, a las condiciones de la implantación de Viviendas de Integración Social en parcelas de equipamiento básico y en parcelas de equipamiento singular, condiciones que deberán cumplir las viviendas dotacionales, al planteamiento de las ampliaciones de edificabilidad en las edificaciones existentes, localizadas en parcelas de uso cualificado dotacional. También se refieren a las disposiciones que pueden afectar o regular el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Artículo 7.10.4. Alcance de la calificación de equipamiento.
  - Apartado 6.d. Se elimina la excepción que contemplaba la posibilidad de implantar, mediante plan especial, viviendas de integración social en ámbitos de uso cualificado industrial, en los que el uso residencial no sea admisible como alternativo.
- Se incluye en la Propuesta el Capítulo 7.11 Condiciones particulares del uso dotacional de Servicios Públicos, al objeto de analizar la integración de diversos acuerdos de la CS del PG97.
  - Se integran en el artículo 7.11.1 Categorías, los acuerdos de la CS nº339 y 346, referentes a la categoría de Abastecimiento alimentario, y el acuerdo

## Información de Firmantes del Documento



- nº341 referente a la categoría de Servicios funerarios. No se integra el acuerdo nº320 en el artículo 7.11.15 Condiciones particulares de los servicios públicos, puesto que su contenido se desprende del propio texto normativo, sin que sea necesario por lo tanto modificarlo.
- Se incluye la modificación del artículo 7.11.5 Condiciones particulares de los servicios públicos, que en la propuesta de Avance se incluía en la Propuesta nº4 Estudio de repercusión por implantación de usos, por la afección en él de la sustitución del PECUAU por el ERIU.
- Se incluye en la Propuesta el capítulo 7.15 Condiciones particulares del uso dotacional para el transporte, con la finalidad de:
    - Dar cumplimiento a lo señalado sobre servidumbres aeronáuticas en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, para lo cual se modifica el artículo 7.15.19 Servidumbres aeronáuticas, en el sentido indicado en el citado informe sectorial.
    - Integrar el acuerdo nº60 de la CS e incorporar al PG97 el Reglamento de Usos Asociados Autorizados en la Infraestructura de la Red Ferroviaria Explotada por Metro de Madrid, Sociedad Anónima y sus espacios anexos (Decreto 24/2015, de 23 de abril, del Consejo de Gobierno de la CM), la cual se realiza remitiendo los usos asociados admitidos en la red de Metro a lo establecido en la normativa específica de la CM.

Además, se han incorporado otras modificaciones derivadas del informe de Telecomunicaciones, del Documento de Alcance y del Informe de impacto territorial, que se explican en los apartados correspondientes del presente informe.

PROPUESTA Nº15	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.
-------------------	--

Las sugerencias se refieren en su mayoría a la necesidad de preservar las zonas verdes y a las características y dimensiones de los huertos urbanos.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Artículo 7.8.3. Alcance de la calificación de zona verde.
  - Apartado 5. Se modifica en los siguientes aspectos:
    - Se incluye en la definición de huerto urbano el concepto de servicios ecosistémicos.
    - Se establece que no podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.
    - Se establece que las limitaciones superficiales de los huertos urbanos no operarán cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales.
  - Apartado 9. Se crea un nuevo apartado 9, que contempla la necesidad de acreditar que se respetan los estándares de la LSCM cuando la incorporación de huertos

## Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



urbanos y de usos asociados, limite o excluya el uso público en parcelas de uso cualificado de zona verde.

- Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico.
  - Apartado 2: Se modifica en los siguientes aspectos:
    - Se recoge que los criterios de diseño darán prioridad a la provisión de servicios ecosistémicos, a la conexión entre diferentes zonas verdes para la creación de corredores ecológicos, a la accesibilidad y generación de áreas adecuadas para la estancia de personas, permitiendo la flexibilización y la mezcla de las zonas de estancia y de juego, integrándolos en el paisajismo y empleando preferentemente especies vegetales nativas o adaptadas que favorezcan la biodiversidad.
    - Se establece la prohibición de disponer aparcamientos en superficie, salvo para los vehículos de servicio.
  - Apartado 3: Se establece la condición de que las edificaciones de los usos asociados incluirán en su diseño elementos naturalizados en fachadas y cubiertas, que mejoren su integración en la zona verde.
- Artículo 7.8.5 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular.
  - Apartado 2: Se establece la condición de que las edificaciones de los usos asociados incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas, que mejoren su integración en la zona verde.

En esta propuesta se incorporan otras modificaciones derivadas de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y el Informe de Impacto Territorial emitido por la CM, como se indica en el apartado correspondiente.

PROPUESTA Nº16	NORMA ZONAL 1.
-------------------	----------------

Las sugerencias se refieren en su mayoría al planteamiento de la modificación de la normativa de recuperación de los patios de manzana de los grados 1º y 3º de la NZ1, así como matizaciones sobre las modificaciones normativas planteadas.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Artículo 8.1.6. Modificación de usos. Apartado 2: Se modifica el texto para aclarar que el parámetro de aforo opera únicamente para locales y edificios de uso no residencial.
- Artículo 8.1.7. Recuperación de espacios libres. Apartado 1: Se modifica la redacción del texto para mejor comprensión de su contenido, señalando que las intervenciones que exigen la eliminación de las ocupaciones ilegales de los espacios libres son las obras de nueva edificación y las de reestructuración parcial y general.

#### Información de Firmantes del Documento



- Artículo 8.1.8. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas. Apartado 4: Se sustituye la referencia a la “Ordenanza que regule la publicidad exterior” por “Ordenanza que regule la publicidad e *identificación* exterior”.
- Artículo 8.1.12. Posición de la edificación. Apartado 2 b): Se modifica para puntualizar que la obligación de formación de patio adosado a la medianera aplica cuando los huecos preexistentes de la edificación colindante sean acordes a licencia.

Tras haber sido sometida esta propuesta a las Comisiones de Patrimonio (CPPHAN y CLPH), se han incorporado otras modificaciones en la misma. que se explican en el apartado correspondiente del presente informe.

PROPUESTA Nº17	NORMA ZONAL 3.
-------------------	----------------

Las sugerencias se refieren en su mayoría a matizaciones sobre la propuesta de modificación planteada respecto del uso cualificado del grado 1º de la NZ3.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto:

- Artículo 8.3.3. Uso cualificado.
  - Apartados 2 y 3.b). Se modifica la redacción de estos apartados para mejorar las referencias al planeamiento antecedente, aclarar su concepto y evitar dudas en su aplicación.
  - Apartado 1.a), segundo párrafo: Se modifica para incluir la palabra “totalmente”, concretando el grado de consolidación de la manzana con edificación en vivienda unifamiliar, necesario para considerar pormenorizado el uso cualificado residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
  - Apartado 1.b): Se modifica para establecer que el uso cualificado de los suelos no edificados sea el derivado del planeamiento antecedente.
  - Se crea un nuevo apartado, el número 4, para aclarar que, a los efectos de consulta de los instrumentos de planeamiento antecedente, no se considerarán como tales los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972.
- Artículo 8.3.5. Obras admisibles.
  - Apartado 1: Se modifica para aclarar que las obras en los edificios en general, y no solo las de reestructuración, pueden aumentar la superficie edificada hasta el límite de la edificabilidad.
  - Apartado 3 a): Se modifica para aclarar el parámetro de edificabilidad en las obras de sustitución.

#### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA Nº18	NORMA ZONAL 9.
-------------------	----------------

Las sugerencias se refieren en su mayoría a la regulación de los grados 3º, 4º y 5º de la NZ9, en particular a la posibilidad de implantar en sus ámbitos el uso residencial y el uso terciario hospedaje en tipologías distintas al hotel.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, no se ha considerado introducir variaciones sobre el texto inicialmente propuesto.

No obstante, derivado de las sugerencias recogidas en esta propuesta y en la ficha OTROS, que se consideran adecuadas, se procederá a extender el régimen de usos compatibles de la NZ9 a las Áreas de Planeamiento incorporado (APIS) de uso industrial, modificando para ello el artículo 3.2.7.11; a estos efectos, se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta referida al título 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, en el que se incorporen estas determinaciones y los acuerdos de la CS sobre este título.

OTROS	
-------	--

Las sugerencias incluidas en esta ficha se refieren a cuestiones que no han sido contempladas en las familias de propuestas del Avance.

Estudiadas y analizadas las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del Avance, se han introducido las siguientes variaciones sobre el texto inicialmente propuesto.

En primer lugar, se incluyen en la propuesta las siguientes nuevas familias de propuestas:

- Propuesta relativa al título 2, LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN, con mejoras en la regulación, que incluyen la referencia expresa a las declaraciones responsables y la regulación del deber de conservación de Inmuebles en situación de fuera de ordenación y la modificación del texto del artículo 2.2.6.4.c. de las NNUU, en cuanto a la vegetación en solares.
- Propuesta relativa al título 3, RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs, para extender el régimen de usos compatibles de la NZ9 a estos ámbitos de uso industrial modificando el artículo 3.2.7.11, así como incorporando los acuerdos de la CS sobre estos ámbitos de planeamiento.
- Propuesta relativa al título 5, SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, en la que, entre otras cuestiones, se recoge una referencia genérica sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad.
- Propuesta relativa al título 6, CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN, con mejoras en esta regulación.
- Propuesta relativa al título 6, VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS, que incluye mejoras de la regulación vigente.

## Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



- Propuesta relativa al título 6, CONDICIONES HIGIÉNICAS y CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS, que incluye, entre otras cuestiones, la regulación sobre las condiciones de seguridad en caso de incendio y la regulación de las escaleras conforme a lo establecido en los documentos Básicos DB SUA y DB SI. También aborda la regulación de los elementos de publicidad exterior contemplados en los artículos 6.10.12, 6.10.13 y 6.10.14, mediante la remisión a la ordenanza reguladora de la publicidad y de la identificación exterior.
- Propuesta relativa al título 6, CONDICIONES HIGIÉNICAS, en la que se proponen mejoras sobre la regulación actualmente vigente.
- Propuesta relativa al título 7 sobre las CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.
- Propuesta relativa al título 8, NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10, para mejorar algunas cuestiones sobre las mismas señaladas en las sugerencias; entre ellas, se abordará el fondo máximo edificable de los locales industriales de la NZ4, se corregirá la errata existente en el artículo 8.7.8.1 y una omisión detectada en el artículo 8.7.9.2.c).

Además, a la vista de las sugerencias de la ficha OTROS, se han incorporado las siguientes mejoras en el documento:

- En el documento para aprobación inicial, se incluye una explicación más extensa de la ausencia de justificación para proceder a una revisión del Plan General.
- En las fichas de las propuestas que figuran en la Memoria del documento de aprobación inicial se incluye una valoración sobre la situación de los usos y actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de esta MPG [MPG.00.343] y, se ha incluido una referencia expresa en el artículo 7.1.2.

CASOS CONCRETOS	
--------------------	--

Como se señaló en la Memoria del Avance, *sin perjuicio del derecho a formular cuantas sugerencias tengan por conveniente, es necesario aclarar desde este momento, que no podrán ser tenidas en cuenta aquellas propuestas que excedan del alcance de una modificación del planeamiento general.*

Atendiendo al anterior criterio, en esta ficha se han recogido aquellas sugerencias que se refieren a casos concretos y que, por lo tanto, no pueden ser abordadas en la presente MPG.

### III.- ANÁLISIS DE LOS INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS.

**1.- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación digital. Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Informe de cooperación interadministrativa.**

El escrito recibido fue firmado electrónicamente el 15 de septiembre de 2021 por el Subdirector General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales,

Informe valoración y consideración información pública e informes Avance

21 de 38

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



que señala que no procede emitir el informe previo a la aprobación inicial previsto en la Ley General de Telecomunicaciones pero que, en virtud del principio de cooperación interadministrativa, formulan una serie de consideraciones de tipo general que, en materia de comunicaciones electrónicas, sería conveniente que fueran tenidas en cuenta por parte de los redactores del instrumento urbanístico en cuestión.

En el Anexo que acompaña al escrito se formulan una serie de consideraciones de carácter general, algunas de las cuales no están directamente relacionadas con el contenido de las NNUU.

Se han tenido en cuenta las consideraciones indicadas en dicho informe que están relacionadas con el ámbito y objeto de la MPG, en las propuestas y artículos que hacen referencia a la materia de telecomunicaciones que se indican a continuación:

- **PROPUESTA Nº5. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA:**
  - Artículo 6.5.3. Superficie edificada por planta. Apartado f): Se modifica la redacción de la propuesta incorporada en el Avance, para citar de forma expresa a los locales de infraestructuras de telecomunicaciones.
- **PROPUESTA Nº6. PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA:**
  - Artículo 6.6.11. Construcciones por encima de la altura. Apartado 4 b): Se modifica el apartado para contemplar por encima de la altura máxima total, junto con los paneles de captación solar, otros elementos de generación renovable y, junto con las antenas, otros elementos de los sistemas de telecomunicaciones.
- **PROPUESTA Nº14. USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE:**
  - Artículo 7.13.10. Condiciones de los servicios de comunicaciones electrónicas:
    - En la denominación del artículo se elimina la referencia a los “servicios de telefonía”, pasando a referirse solo a los “servicios de comunicaciones electrónicas”.
    - El texto actual del artículo pasa a ser su apartado 1, y en él se suprime la referencia a los “servicios de telefonía”. Además, este apartado contempla que el despliegue de cables y equipos por los edificios se realizará en la forma establecida en la normativa sectorial aplicable.
    - En el nuevo apartado 2 se recoge que las redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideran un uso compatible complementario en todas las normas zonales y ordenanzas particulares y en cualquier situación del edificio, salvo en edificio exclusivo.
- **PROPUESTA Nº24. CONDICIONES DE DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS:**
  - Artículo 6.8.12 Dotación de servicio de comunicaciones. Este precepto recoge que todos los edificios contarán, conforme con la normativa estatal sobre la materia, con infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y con la reserva de los locales preceptivos para alojar los correspondientes equipos.

## Información de Firmantes del Documento



RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



Tras la publicación del anuncio de aprobación inicial, se remitirá el documento para que sea informado por la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación digital, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la LSCM, en relación con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, de manera que se confirme que el planeamiento en tramitación:

- No establece restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado por los operadores.
- No impone soluciones tecnológicas concretas.
- Ni impone itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

**2.- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación de Carreteras del Estado.**

El escrito firmado 21 de octubre de 2021 por la jefa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, señala:

*“La Modificación aborda determinados y diversos aspectos de la regulación actual de las normas que son de aplicación, con carácter general, al suelo urbano consolidado, o bien a las parcelas, solares o edificaciones regulados bajo la Norma Zonal sobre la que se propone la modificación. Por lo expuesto, y a efectos de lo dispuesto en el art.16.6 de la Ley 37/2015, de Carreteras, se informa que la figura de planeamiento no afecta directa o indirectamente a la Red de Carreteras del Estado.”*

El informe confirma que la MPG no afecta a la Red de Carreteras del Estado, por lo que no ha sido necesario incorporar precisiones sobre esta cuestión en el documento de aprobación inicial.

**3.- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.**

Informe sobre la modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 del término municipal de Madrid (exp. 210489) (Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y Aeropuerto de Madrid-cuatro vientos) (documento de avance). Firmado 10 de febrero de 2022 por el Director General de Aviación Civil.

El informe señala que la DG de Aviación Civil no tiene sugerencias que realizar en relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas, sino que evacúa informe preceptivo y vinculante al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción, por encontrarse la MPG entre los supuestos de aplicación de la referida disposición.

Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3





Los apartados 4.- Afecciones acústicas y 5.- Servidumbres Aeronáuticas señalan una serie de prescripciones de tipo general y otras relacionadas con la redacción de alguno de los artículos de la propuesta de Avance, y en las conclusiones señala:

*“En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa desfavorablemente la “Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997” del término municipal de Madrid, en lo que a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y a la propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid- Cuatro Vientos se refiere.*

*No obstante, se considera que el planeamiento podría ser informado favorablemente en caso de adecuarse al contenido de este informe y a tal fin se incorporasen con carácter normativo los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y de la propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos que se adjuntan como Anexo II al presente informe, y se recogiesen con carácter normativo las disposiciones indicadas en el epígrafe “Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas a incluir en el planeamiento” del presente apartado.”*

Para dar cumplimiento a las prescripciones y condiciones señaladas en el informe, se han incorporado las siguientes modificaciones:

- **PROPUESTA N°14. USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE:**
  - Se añade al título de esta propuesta “Y PARA EL TRANSPORTE” y se incluye la modificación del artículo 7.15.19. Servidumbres aeronáuticas, que incorpora todas las consideraciones de la Dirección General de Aviación Civil.

Antes de la aprobación inicial se solicitará informe a la DG de Aviación Civil, de conformidad con lo señalado en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

#### IV.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO DE ALCANCE.

El artículo 20<sup>2</sup> de la Ley 21/2013 establece que el Documento de Alcance debe ser tenido en cuenta para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) que deberá formar parte del documento que se apruebe inicialmente.

<sup>2</sup> Ley 21/2013. Artículo 20 Estudio ambiental estratégico

1. Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa.

2. El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del plan o programa y contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad. A estos efectos, se tendrán en cuenta los siguientes extremos:

- a) Los conocimientos y métodos de evaluación existentes.
- b) El contenido y nivel de detalle del plan o programa.
- c) La fase del proceso de decisión en que se encuentra.
- d) La medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases de dicho proceso, para evitar su repetición.

3. Para la elaboración del estudio ambiental estratégico se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma o por otras Administraciones públicas.

#### Información de Firmantes del Documento



El 18 de agosto de 2021 el Ayuntamiento solicitó a la Comunidad de Madrid el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El 27 de diciembre de 2021, la Dirección General de Descarbonización y Transición energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid remitió al Ayuntamiento de Madrid el Documento de Alcance.

Las indicaciones del Documento de Alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico son las siguientes:

#### “4. CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

*Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.*

*El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan y contendrá, como mínimo, la información señalada en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad según se determina en dicho artículo.*

*Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir lo siguiente:*

**1.- Un esbozo del contenido, objetivos principales de la Modificación Puntual y relaciones con otros planes y programas pertinentes.**

*Descripción de los objetivos del plan tanto ambientales como sectoriales, incluyendo la justificación sobre la necesidad de llevar a cabo el plan.*

**2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan.**

**3.- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del Plan, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan. Se tendrá en cuenta el empeoramiento del efecto isla de calor, sequía y gestión del agua de lluvias torrenciales.**

*Considerar los objetivos de protección ambiental que guarden relación con el plan, entre otros, la descarbonización para satisfacer los compromisos de disminución de emisiones de gases de efecto invernadero y mejora de la calidad del aire.*

*En relación con la **Propuesta 7** - Factor verde y acondicionamiento de espacios libres, cabe indicar que se estima positivo la introducción de factores de valoración de la naturalización de las parcelas, pero debe valorarse si dicha puesta en valor de fachadas y cubiertas compensa la reducción de superficie de ajardinamiento que se propone y la falta de obligación de espesor de la capa de tierra vegetal. Se debería valorar no solo la superficie sino también la calidad de dichos espacios, no solo desde el punto de vista de espacios libres sino como sumidero de carbono, control de la higrómetros, control de temperatura y equilibrio del ecosistema. Se debería usar el factor verde para mejorar los estándares existentes, reduciendo lo mínimo posible el estado natural de las parcelas. Se deberá incluir*

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



medidas para mantenimiento de esas fachadas/cubiertas en el tiempo, dado que las mismas han supuesto la pérdida de suelo natural en la parcela, debiendo asegurarse la compensación por parte de estos nuevos elementos de la pérdida de suelo natural.

En relación con la **propuesta nº 15** – Uso dotacional Zona Verde y Huerto Urbano.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid define las zonas verdes y espacios libres dentro de las redes de equipamientos. Mas adelante dentro del mismo artículo se determina que las zonas verdes y espacios libres deberán tener dimensión suficiente y emplazamiento adecuado. El propio reglamento de planeamiento indica en relación con los terrenos destinados a parques y jardines públicos, que no se podrán prever utilidades que excluyan o limiten su uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

Por tanto, las construcciones o el uso como accesos a edificaciones en zonas verdes deberán reducirse al máximo, siendo excepcionalmente autorizadas, para que dichas superficies de zonas verdes existentes no vean menguada su superficie y desvirtuada su función.

El destino de zonas verdes a huertos urbanos no podrá suponer la disminución de los estándares urbanísticos en cuanto a zonas verdes de uso y disfrute público.

4.- Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el Plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

5.- Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

Se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección medioambiental:

Protección del ciclo del agua: Proteger los recursos hídricos preservando la calidad del agua, minimizando el consumo derivado de la ordenación urbanística, fomentando el ahorro y su reutilización.

Calidad atmosférica: Minimizar los efectos del Plan sobre la calidad del aire, y en general, reducir al máximo las inyecciones de sustancias contaminantes, así como prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica.

Gestión de residuos: Fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito

Biodiversidad y patrimonio natural: Conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural y promover su uso sostenible.

6.- Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al Plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos, directos e indirectos.

7.- Consideraciones recogidas en los informes de los organismos consultados e indicadas en el epígrafe 3.2 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado y justificación de la manera en las que dichas consideraciones han sido tenidas en cuenta.

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



Se analizará la incorporación dentro de las condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano de las normas urbanísticas, los planes urbanísticos y la ordenación pormenorizada de desarrollo de los ámbitos, de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables y la incidencia de estas en la mejora de la calidad del aire, así como en la mitigación del cambio climático y su adaptación al mismo.

La modificación puntual debería incluir la exigencia de las medidas de eficiencia energética y uso de energía renovables que se establecen en el Título VI de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).

Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito.

Conforme al artículo 43 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad OCAS el planeamiento debería incluir las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad, permitiendo que los edificios puedan aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética.

**8.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo. Se tendrá que tener en cuenta factores bioclimáticos, sistemas de drenajes urbanos sostenibles y soluciones basadas en la naturaleza.**

Se establecerá en relación con la propuesta número 13, referente a los usos terciarios, algunas determinaciones que garanticen la mínima afección a los residentes permanentes de los edificios residenciales, prestando especial atención a las viviendas de uso turístico.

La realización de un estudio global de movilidad que evalúe las nuevas necesidades de transporte que genere la Modificación Puntual que se propone, en particular en lo relativo a la solución global para la movilidad, teniendo en cuenta el resto de planes en tramitación y el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos peatonales y ciclistas.

Se deberá elaborar una valoración de movilidad en relación con las posibles afecciones de cada una de las propuestas, en especial en relación con la **propuesta 2** y la **propuesta 11**, teniendo en cuenta los movimientos tanto de vehículos ligeros como pesados propios de la actividad logística y la acumulación de actividades de la misma categoría.

**9.- Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida. Se deberá justificar la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás.**

**10.- Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento. Un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.**

**11.- Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.**

En cumplimiento del artículo 67.3 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, el documento deberá ir acompañado del correspondiente documento de refundición que remplazará

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



*completamente al antiguo y tal y como ha informado la Dirección General de Urbanismo, en su condición de órgano sustantivo, deberá adaptarse la terminología a la ley del suelo de la Comunidad de Madrid vigente.*

*Se indica, además, el contenido del Estudio Ambiental Estratégico necesario para proceder a informar sobre aspectos ambientales, en el procedimiento de aprobación del Plan, por razón a su afección.*

*Concretamente, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, a la calidad ambiental acústica y la contaminación del suelo. Aspectos de la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan, considerados a los efectos del informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, del informe de cumplimiento la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan y del informe sobre caracterización de la calidad del suelo del artículo 61 de la ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con las instrucciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos.”*

Todas las cuestiones señaladas y las derivadas del análisis de los informes emitidos en la fase de consultas se han analizado y han servido de pauta para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE), que cumple las exigencias que para este documento establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y que se incorpora como documento integrante de la MPG en la aprobación inicial.

El análisis y las respuestas a las cuestiones planteadas y las mejoras del documento derivadas de las mismas, se realizarán teniendo en cuenta la peculiaridad del objeto y alcance de la MPG, que no se identifica con un proyecto concreto de planeamiento, ordenación o desarrollo de un ámbito territorial, sino que establece un marco general de aplicación a proyectos y en su caso a planeamientos que se tramiten aplicando las NNUU en un ámbito concreto, que serán los que deban atender en su tramitación a muchas de las cuestiones que se plantean en el Documento de Alcance, por lo que se anticipa que varias de las cuestiones planteadas se señalarán como necesarias en esas tramitaciones, sin que se puedan concretar en un instrumento de carácter tan general como la modificación de las NNUU.

En este marco, se indican las modificaciones más relevantes que se han incorporado en las familias de propuestas a la vista del contenido del Documento de Alcance:

- **P2. DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES y P11. USO INDUSTRIAL:** La valoración de la movilidad en relación con las propuestas 2 y 11, se realizará una vez que se proponga el uso o actividad concreta, como parte del cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente a los usos y actividades, ya que la modificación propuesta permite su implantación, pero no exonera del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. Se incorpora un análisis de la capacidad del transporte público en la ciudad, para atender la potencial nueva demanda que se produciría ante la supresión de la reserva de estacionamiento para los usos atractores de vehículos privados en el recinto histórico de la ciudad delimitado como BIC de la Zona de Protección arqueológica.
- **P7. FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES:** Se ha realizado un estudio monográfico que ha permitido mejorar y concretar la propuesta que se somete a aprobación inicial con la MPG.

## Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



- **P13. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS:** Se han suprimido las determinaciones que incorporaban modificaciones en lo relativo a las condiciones de acceso independiente, manteniendo en este aspecto el texto de las NNUU en los mismos términos que el Plan Especial de Hospedaje, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de marzo de 2019, cuya legalidad ha sido confirmada al haberse desestimado todos los procedimientos judiciales que impugnaron su contenido. Estas modificaciones afectan a la redacción del artículo 7.1.4 cuya modificación se propone en la P8.
- **P15. USO DOTACIONAL DE ZONA VERDE Y HUERTO URBANO:** El sistema de usos asociados de las zonas verdes no se altera, salvo en lo relativo a los cantones de limpieza y a la regulación de los huertos urbanos. Para garantizar la preservación de las zonas verdes se ha incorporado una referencia expresa según la cual, cuando la implantación de usos asociados y los huertos urbanos en parcelas de uso cualificado zona verde limiten o impidan su uso público, se respetarán en el ámbito de referencia los estándares establecidos en la LSCM.
- En todas las fichas que acompañan a la Memoria se recogen las distintas alternativas y propuestas. Para mejorar el contenido del documento, en las fichas de las 26 familias de propuestas que se someterán a aprobación inicial, se ha incorporado un apartado denominado “*Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0)*”, en el que se indica la trascendencia de la propuesta y lo que sucedería en caso de no abordarla.
- **Consideración de los informes emitidos en la fase de consultas de la EAE ordinaria.** Han emitido informe los siguientes órganos y entidades:
  1. *Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.*
  2. *Servicio de Prevención de Incendios de la Dirección General de Emergencias.*
  3. *Dirección General de Urbanismo.*
  4. *Área de Planificación y Gestión de Residuos.*
  5. *Dirección General de Salud Pública.*
  6. *Confederación Hidrográfica del Tajo.*
  7. *Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Servicio de Evaluación Ambiental*
  8. *Servicio de evaluación ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.*
  9. *Dirección General de Emergencias y Protección Civil.*
  10. *Canal de Isabel II.*
  11. *Dirección General de Aviación Civil.*

Muchos de estos informes se limitan a señalar que las propuestas del Avance no afectan al ámbito sectorial de su competencia.

Los que incorporan alguna consideración se han tenido en cuenta, atendiendo a la mayoría de las cuestiones planteadas e incorporando modificaciones en el texto de las NNUU, que mejoran el contenido de la propuesta de modificación.

- **Dirección General de Urbanismo.** Atendiendo a las consideraciones de este informe, desde el punto de vista de la propuesta urbanística y sin perjuicio de las

#### Información de Firmantes del Documento



4A4TOQ3MFRKUDAB3

consideraciones que desde el punto de vista ambiental recoja el Estudio Ambiental Estratégico, el documento de aprobación inicial de la MPG se ha mejorado en los siguientes aspectos:

- Se incorpora en la documentación de la MPG, en cumplimiento del artículo 67.3 de la LSCM, un documento de refundición de las NNUU que reemplazará completamente al antiguo, en el que figurarán tanto los preceptos que mantienen su redacción como aquellos en los que se propone su modificación.
- Se incorpora un cuadro en el que se señalan las equivalencias terminológicas entre las denominaciones del PG97 utilizadas en las NNUU y las correspondientes a la LSCM.
- En todas las fichas de las familias de propuestas que conforman la MPG se ha incluido un apartado que hace referencia a la posible incidencia en las situaciones preexistentes, aclarando los efectos de la modificación normativa sobre las edificaciones y actividades autorizadas según la normativa anterior.
- La MPG no incorpora nuevos usos, y si nuevas clases y categorías de usos. Se han repasado las propuestas, comprobando que ya están definidas adecuadamente aquellas que se utilizan.
- Antes de someter el expediente a aprobación inicial, se ha sometido a la consideración de las Comisiones de Patrimonio (CPPHAN y CLPH) con las consideraciones que constan en los Dictámenes emitidos, que han sido tenidas en cuenta para la formulación del documento de aprobación inicial, en los términos que se recogen en el apartado V de este informe. Sin perjuicio de lo anterior, antes de la aprobación provisional del expediente se solicitará dictamen definitivo sobre las propuestas, tanto a la CPPHAN como a la CLPH, y el informe de la Dirección General Competente en materia de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, para dar cumplimiento a la exigencia recogida en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- En cuanto a la necesidad de solicitar en la tramitación de la MPG, informe preceptivo a la DG de Vivienda y Rehabilitación de la CM, por abordar la MPG cuestiones referidas a la protección del patrimonio y por introducir tres nuevas categorías para el uso de equipamiento; vivienda dotacional, viviendas tuteladas y viviendas públicas de integración social, analizada la legislación vigente y el Decreto 237/2021, de 17 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en el que se enumeran las competencias de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, no se ha encontrado ninguna referencia expresa a la necesidad de solicitar informe a esta dependencia al amparo de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece en el artículo 79 *"Petición. 1. A efectos de la resolución del procedimiento, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos por las disposiciones legales, y los que se juzguen necesarios para resolver, citándose el precepto que los exija o fundamentando, en su caso, la conveniencia de reclamarlos"*.
- Respecto a la ampliación hasta el 20%, de los equipamientos privados existentes sobre parcelas calificadas, la propuesta no planteaba ninguna modificación respecto a la regulación establecida por el PG97. A la vista de las

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



consideraciones del informe emitido, se ha mejorado la redacción del artículo 7.10.6 de las NNUU.

En este sentido, el texto deja claro que los equipamientos existentes (es decir aquellos con licencia concedida antes de la aprobación del PG97) mantienen la regulación aprobada por el PG, entendida ésta como una edificabilidad directamente asignada por el PG97, por lo que su materialización, en los equipamientos privados, no implicaría incremento de aprovechamiento lucrativo respecto del planeamiento vigente y no estaría sujeta a medidas compensatorias de ningún tipo. Se prevé la posibilidad de ampliación de los equipamientos de titularidad pública en parcelas calificadas hasta el 40%.

Por otra parte, se contempla la previsión del incremento de la edificabilidad en un 20%, mediante plan especial y con asunción de las cesiones legalmente exigibles, de los equipamientos privados construidos durante la vigencia del PG97 y previamente a la aprobación de esta MPG.

- Respecto a la precisión relativa a la redacción de los textos propuestos<sup>3</sup>, al repasar y preparar las propuestas se ha detectado que muchos de los textos que contienen estas referencias corresponden a los textos vigentes de las NNUU. En las nuevas redacciones que se incorporan se tiene en cuenta esta consideración.
- **Área de Planificación y Gestión de Residuos.**
    - El informe hace referencia a La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, que establece en su art. 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Para facilitar la redacción de este documento se adjunta en el Anexo a este escrito el documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, que incluye los contenidos mínimos que debe contener. El documento de MPG no modifica el destino del suelo. Las calificaciones no se alteran. Los usos son los previstos salvo alguna posibilidad adicional del juego de interrelación. Por lo tanto, no se considera necesario incorporar como documento de la MPG un estudio de caracterización de suelos, pero sí se ha considerado conveniente señalar expresamente en el articulado de las NNUU una referencia a que deberá aportarse en los planeamientos y en los procedimientos de licencia o declaración responsable, cuando se den los supuestos que establece la normativa sectorial, un estudio en este sentido y que deberá solicitarse informe al Área de Planificación y Gestión de Residuos en los casos que la normativa así lo exija.

A estos efectos, en la **P4. REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS**, se modifica el artículo 5.3.4. para recoger en las NNUU la obligación de cumplir lo señalado en la normativa sobre actividades potencialmente contaminantes del suelo.

<sup>3</sup> El informe de la DG de Urbanismo de la CM señala literalmente: h) *En algunos artículos se han incorporado excepciones y particularidades a la normativa vigente, introduciendo términos como "generalmente", "si bien se admite", "cuando se justifique la necesidad", "salvo aquellas". Estas excepciones/particularidades podrían originar, en algunos casos, disparidad de interpretaciones.*

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCÍA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTÍNEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNÁNDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3





- **Dirección General de Salud Pública.**
  - Este informe hace referencia a diversas cuestiones para que sean objeto de análisis, como:
    - Respecto a las actividades emergentes que se encuadrarán dentro de la categoría de “uso industrial”, se considera muy conveniente que en la nueva figura de control introducida en la presente Modificación, denominada “Estudio de Repercusión por implantación de uso (ERIU)”, sustitutiva de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de usos (PECUAU), en dónde se valorará la incidencia medioambiental y urbanística de la implantación de determinados usos en la ciudad, se analicen las distancias necesarias, según clase y categoría de los citados usos, para limitar los impactos sobre ésta y en particular respecto a establecimientos con población vulnerable, como son: centros médico-asistenciales, centros escolares, granjas-escuela, centros de personas mayores, principalmente.
    - Distancias necesarias según clase y categoría de determinados usos, para limitar los impactos y en particular respecto a establecimientos con población vulnerable, como son: centros médico-asistenciales, centros escolares, granjas-escuela, centros de personas mayores, principalmente.
    - Potencial impacto para la salud de usuarios y población en general, por episodios por plagas y/o vectores transmisores de molestias y enfermedades al hombre, asociado al desarrollo del mismo.
    - En el factor verde, presencia de episodios de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, como palomas, cotorras, murciélagos.
    - En la configuración de las zonas verdes y en la selección de las especies, el uso de aquellas que no contribuyan a la emisión de polen alérgeno que pueda afectar a la salud (alergias y asma) de la población que frecuente esos espacios, principalmente en la población escolar y de mayores.
    - En la implantación de nodos de compostaje en las zonas verdes como complemento de los huertos urbanos, o bien de forma independiente. Condiciones de ubicación, técnicas y uso, que garanticen una mínima afección de las instalaciones al medio ambiente y a las personas usuarias, especialmente a niños y ancianos, habituales usuarios de los mismos.

En primer lugar, los usos a los que se refieren en el primer no están sometidos a la tramitación de un ERIU puesto que esta figura solo se exige en el caso de implantación de usos autorizables.

En general, las cuestiones que plantean no corresponden a las NNUU sino a otras disposiciones sectoriales que establece la normativa estatal, autonómica y municipal, que debe ser respetada y acreditado su cumplimiento en el momento de solicitar la licencia o presentar la declaración responsable que permita realizar las obras o implantar la correspondiente actividad.

## Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



- **Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Servicio de Evaluación Ambiental y Servicio de evaluación ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.**
  - Respecto a las consideraciones sobre la **P13. USO SERVICIOS TERCIARIOS:** Se han suprimido las determinaciones que incorporaban modificaciones en lo relativo a las condiciones de acceso independiente y a la implantación en edificio exclusivo del uso terciario hospedaje, manteniendo el texto de las NNUU en los mismos términos que el Plan Especial de Hospedaje, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de marzo de 2019, cuya legalidad ha sido confirmada al haberse desestimado todos los procedimientos judiciales que impugnaron su contenido.
  - En cuanto a la incorporación de condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano, medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables en las NNUU, los planes urbanísticos y la ordenación pormenorizada de desarrollo de estos: toda la MPG es un conjunto de determinaciones para favorecer la implantación de medidas para la protección del medio ambiente urbano, la eficiencia energética y el uso de energías renovables, la mejora de la calidad del aire, así como mitigar el cambio climático y permitir su adaptación al mismo. Dado que estas condiciones ya están recogidas en distintas normativas de ámbito municipal y supramunicipal, para evitar duplicidades regulatorias, se ha optado por remitir desde las NNUU a esas normativas. Asimismo, puesto que se trata de materias en constante evolución, las remisiones de las NNUU se hacen de forma genérica, para evitar su desactualización sobrevenida por futuras modificaciones normativas.
  - Incorporar Requisitos Bioclimáticos en el Planeamiento Urbanístico para garantizar un nivel mínimo de asoleo en la fachada sur de las nuevas edificaciones: Por las razones ya comentadas, las NNUU no recogen una regulación propia, sino que remiten a la Ordenanza reguladora de la materia, en la actualidad la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad.
- Las nuevas propuestas incluidas en el documento de aprobación inicial han sido valoradas en el Estudio Ambiental Estratégico, que se incorpora como documento integrante de la MPG.

## V.- INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL.

El 18 de agosto de 2021, el Ayuntamiento solicitó a la Comunidad de Madrid la emisión del Informe de Impacto Territorial.

El 22 de abril de 2022, con número de registro: 2022/0429838, se reciben en el Ayuntamiento de Madrid los siguientes documentos:

- 608.1 Escrito del Subdirector General de Estudios Territoriales y Cartografía, en el que se comunica, para conocimiento y efectos oportunos, el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 30 de marzo de 2022, para su incorporación al documento del Avance

### Información de Firmantes del Documento



de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid.

- 608.2 Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 30 de marzo de 2022, en el que se inserta el Informe de Impacto Territorial y al que se acompañan como anexos los siguientes documentos:
  - Anexo I. Informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid.
  - Anexo II. Informe de la Inspección de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid.
  - Anexo III. Informe del Canal de Isabel II.
  - Anexo IV. Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid.

La parte dispositiva del Acuerdo de 30 de marzo de 2022, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, adoptado a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, es la siguiente:

*“PRIMERO. - Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

*SEGUNDO. - Dar traslado al Ayuntamiento de Madrid del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

*TERCERO. - El documento del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.”*

El informe, en su apartado **6. ANÁLISIS**, señala:

*“La Modificación propuesta de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, según la documentación remitida, no introduce una modificación del modelo territorial adoptado, dado que no se alteran los elementos de ordenación estructurante establecidos en el PG97. Asimismo, no altera la clasificación o la categoría del suelo ni produce disminución de zonas verdes o espacios públicos, no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario o viviendas en régimen de protección pública, no modifica los parámetros de edificabilidad, ya que únicamente se reconfiguran las formas de cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies. Tampoco afecta al planeamiento de los municipios colindantes. No obstante, sí puede afectar a las dotaciones, equipamientos y al uso residencial.”*

A partir de esta reflexión, analiza 4 cuestiones que, finalmente, se incluyen en el apartado **7. CONCLUSIONES** como cuestiones a justificar y tener en cuenta en los siguientes trámites del expediente.

*“Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Informe Previo de Análisis Ambiental y de los distintos informes sectoriales que obran en el expediente derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como del contenido establecido en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y*

#### Información de Firmantes del Documento



Rehabilitación Urbana y de los artículos 3 y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los trámites siguientes se deberá:

- Deberá concretarse el contenido del artículo 7.10.6 de las Normas Urbanísticas puesto que, en caso de producirse la ampliación en el equipamiento existente privado, supondría un incremento del aprovechamiento lucrativo que, en su caso, requeriría de medidas compensatorias legalmente exigibles.
- Deberá justificarse el contenido del artículo 7.1.4 de las Normas Urbanísticas en el que se elimina la obligación, hasta ahora existente, de contar con acceso independiente.
- Deberá analizarse la repercusión del nuevo modelo residencial propuesto, co-living, en el uso residencial tradicional, y justificar la alternativa finalmente elegida desde la perspectiva de la defensa del interés general.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, deberá incluirse en las Normas Urbanísticas un apartado donde se indique que la introducción de otros usos en las zonas verdes que excluyan o limiten su uso público solo podrá hacerse siempre que se mantengan los estándares establecidos en el artículo 36 de la LSCM.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental), teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Madrid, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con el contenido previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y procede, en su caso, su elevación a la Excm. Sra. Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura para que, si lo estima procedente, sea elevado al Consejo de Gobierno a fin de que sea emitido el Informe de Impacto Territorial.”

Los requerimientos del informe se han recogido en el documento de aprobación inicial de la MPG en los siguientes términos:

- **Artículo 7.10.6 de las NNUU:** en la P14. **USOS DOTACIONALES, DE SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE**, se ha concretado el contenido del citado artículo, distinguiendo el régimen de los edificios existentes a la entrada en vigor del PG97, que seguirán rigiéndose por las determinaciones actualmente vigentes, pudiendo aplicar la previsión de ampliar la edificabilidad a través de la tramitación de un estudio de detalle.

En concreto, en esta propuesta se modifica el artículo 7.10.6 y el artículo 7.13.3, en los términos que se señalan a continuación:

- **Artículo 7.10.6. Alcance de la calificación de equipamiento.**
  - Apartado 5. Se mantienen las condiciones para la materialización de la ampliación de los equipamientos existentes (los construidos con anterioridad a la entrada en vigor del PG97) establecidas originariamente en las NNUU, entendida ésta como una edificabilidad directamente

#### Información de Firmantes del Documento



asignada por el PG97, por lo que su materialización en los equipamientos privados no implicaría incremento de aprovechamiento lucrativo respecto del planeamiento vigente y no estaría sujeta a medidas compensatorias de ningún tipo.

- Apartado 6. Se modifica para contemplar la ampliación de los equipamientos públicos existentes, cuando sus necesidades funcionales lo requieran, hasta un 40% sobre la existente, mediante plan especial.
  - Apartado 7. Se modifica el contenido y se renumera el artículo a partir de él. Contempla ahora este apartado la previsión del incremento de la edificabilidad en un 20%, mediante plan especial y con asunción de las cesiones legalmente exigibles, de los equipamientos privados construidos previamente a la aprobación de esta MPG.
- Artículo 7.13.3. Regulación: Al igual que en el uso dotacional equipamiento, se mantienen sin alteraciones las condiciones de ampliación de las dotaciones de servicios infraestructurales contempladas en origen por el PG97. Por ello, el artículo 7.13.3 se excluye de esta MPG.
- **Artículo 7.1.4 de las NNUU:** en la **P8. RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**, se recupera la redacción vigente del PG97, suprimiendo la posibilidad de no contar con acceso independiente en el caso del uso terciario de hospedaje.
  - **Coliving:** en la **P9. USO RESIDENCIAL**, se elimina del documento cualquier referencia a esta figura, puesto que las sugerencias han demostrado que no existe una concepción única de su significado ni una definición concreta. Por esta razón, se modifica el planteamiento de la propuesta, en el sentido que se recogerá en el apartado 1.1.1 “Nuevos modelos residenciales” de la Ficha de la Memoria que se someterá a aprobación inicial:
    - Se eliminan los anglicismos utilizados en la ficha del Avance, que carecen de un sentido y significado uniforme y, en su lugar, se describen los nuevos modelos residenciales emergentes que se integran en las NNUU.
    - A las residencias compartidas, que por sus características pueden dar lugar a conflictos en las relaciones de convivencia con los moradores de los edificios de uso residencial, se les establece la condición de implantación en edificio de uso exclusivo.
  - **Zonas Verdes y estándares establecidos en el artículo 36 de la LSCM:** En el artículo 7.8.3 de las NNUU, que forma parte de la **P15. USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO**, se incorpora un nuevo apartado 9, que establece la necesidad de acreditar que se respetan los estándares de la LSCM cuando la incorporación de huertos urbanos y de usos asociados, limite o excluya el uso público de parcelas cuyo uso cualificado sea el de zona verde.

## VI- DICTÁMENES DE LAS COMISIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Tras la información pública del Avance y antes de completar la redacción del documento de aprobación inicial, se sometió a las comisiones de patrimonio el contenido de dos de

Informe valoración y consideración información pública e informes Avance

36 de 38

### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



las propuestas, cuyo contenido está directamente relacionado con la protección del patrimonio:

- **P3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN:** que plantea la modificación del título 4 de las NNUU, que contiene la normativa de protección del PG97
- **P16. NORMA ZONAL 1:** Que plantea modificaciones en la regulación de la NZ1, que es la norma zonal de protección del patrimonio histórico, en particular de las condiciones de recuperación de los patios de manzana de los grados 1º y 2º.

La Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), emitió dictamen sobre estas propuestas en la sesión celebrada el 28 de abril de 2022, según figura en los puntos 2 y 3 del Acta 16/2022.

La Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte (CLPH), emitió dictamen en la sesión celebrada el 29 de abril de 2022, según figura en los puntos 10 y 11 del Acta 16/2022.

Las fichas remitidas para someter a dictamen los asuntos y las certificaciones de las Actas que recogen el contenido de los dictámenes, se incorporan en el expediente de aprobación inicial. A la vista del contenido de estos, se han incorporado las siguientes modificaciones en las propuestas:

### **P3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN:**

- Artículo 4.3.9. Condiciones de carácter general.
  - Apartado 2 b): Se elimina la necesidad de diferenciación de los elementos nuevos de los originales, entendiéndose que queda implícito el señalar que se evitarán falsos históricos.
  - Apartado 5: En obras de reconstrucción se elimina la condición de que deban existir suficientes elementos originales, pues la CPPHAN entiende que en ocasiones es necesario prescribir la reconstrucción sin existir estos elementos, y se elimina la mención a la necesidad de que se distingan los nuevos elementos de los originales.
- Artículo 4.3.12. Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 1 de protección. Apartado 1: Se elimina la necesidad de tramitación de plan especial para obras de acondicionamiento que conlleven redistribución interior en grado singular, entendiéndose la CPPHAN que el dictamen de la Comisión ya es suficiente.
- Artículo 4.10.2. Modificaciones al Catálogo de Edificios. Párrafo 5: Se corrige la redacción del párrafo, eliminando la mención a la descatalogación de los edificios en grado ambiental cuando se sustituyen, que ya consta en el Artículo 4.3.14, que regula las actuaciones en estos edificios.

#### Información de Firmantes del Documento

RAUL VEGA ALONSO - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
 JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO  
 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:15:21  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:17:22  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:19:12  
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:21:39  
 CSV : 4A4TOQ3MFRKUDAB3



**P16. NORMA ZONAL 1:**

- Artículo 8.1.9. Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos. Apartado 2: Se matiza que las intervenciones para la instalación de ascensores sí pueden menoscabar las condiciones higiénicas originales. En cuanto a las condiciones que deben reunir las actuaciones para la implantación de ascensores en patios, para minimizar la afección a las condiciones higiénicas de las viviendas, éstas se contemplan en la nueva Propuesta nº23 Condiciones de salubridad, incluida en la documentación de aprobación inicial.
- Artículo 8.1.28. Condiciones para la actuación en los patios de manzana y espacios libres.
  - Apartado 2. Se aclara que la superficie y/o volumen construido de las edificaciones que no puede incrementarse, es el situado sobre la rasante del patio de manzana.

**VII-CONCLUSIÓN.**

La finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento recoger en las fases posteriores el contenido del avance en todo o en parte, o bien modificarlo, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras, en la STS 19 de febrero de 1992, la STS de 27 de marzo de 1996, la STSJ Madrid 19 de septiembre de 2006. (LA LEY 176702/2006) y la STSJ Madrid 8 de julio de 2007 (LA LEY 73929/2007).

Habiendo cumplido su finalidad, el Avance fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 6 de junio de 2022, señalándose en el informe propuesta de 3 de mayo de 2022 las cuestiones planteadas en las sugerencias e informes emitidos y las cuestiones que serían objeto de consideración.

En este informe y en las fichas que le acompañan, se ha concretado el contenido de las sugerencias e informes recibidos tras el sometimiento a información pública del Avance y se han recogido las principales modificaciones que, como consecuencia del análisis de las sugerencias e informes, se han incorporado en el documento que se someterá a aprobación inicial e información pública y que formarán el documento de modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

*Firmado electrónicamente*  
 EL ADJUNTO AL SERVICIO DE NORMATIVA  
 Raúl Vega Alonso  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE NORMATIVA  
 Jimena Robles García de la Mata  
 LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA  
 Marta Castromil Martínez  
 EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO  
 Javier Hernández Morales

## Información de Firmantes del Documento



Nº REGISTRO	NOMBRE APELLIDOS	DISTRITO	GÉNERO	Valoración	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	OTROS	CASOS PARTICULARES
					CAPÍTULO 1.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN, CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS	PLANTA Y CONTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	USO RESIDENCIAL	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	USO INDUSTRIAL	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO	USO SERVICIOS TERCIARIOS	USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	NORMA ZONAL 1	NORMA ZONAL 3	NORMA ZONAL 9		
1	20210887446	JOSE FERNANDO CANTALAPIEDRA	HORTALEZA	MASCULINO	1																			
2	20210887968	EVA MARIA DIAZ	CHAMBERÍ	FEMENINO	1																			
3	20210934270	JON GOITIA DE LA TORRE	HORTALEZA	MASCULINO	2																			
4	20210938015	JUAN CAMILO PINZON	HORTALEZA	MASCULINO	2																			
5	20210943677	CAROL LIZETTE SAAVEDRA	HORTALEZA	FEMENINO	2																			
6	20210944235	MARIA PURIFICACION GONZALEZ	CIUDAD LINEAL	FEMENINO	3																			
7	20210956646	MARIA NATIVIDAD LOPEZ	VILLA DE VALLECAS	FEMENINO	73																			
8	202101106075	EVA NAVASCUES LOPEZ CORDON	ARGANZUELA	FEMENINO	4																			
9	202101106666	MARIA GONZALEZ MIRANDA	ARGANZUELA	FEMENINO	4																			
10	202101106625	CESAR GONZALEZ ALVARO	ARGANZUELA	MASCULINO	4																			
11	202110107516	JOSE LUIS GONZALEZ FERMIN	MONCLOA-ARAVACA	MASCULINO	73																			
12	202101117332	MIGUEL DE LEON ORTIZ	CHAMARTIN	MASCULINO	5																			
13	202101117376	GONZALO DE ECHARRI ORTIZ	CHAMARTIN	MASCULINO	5																			
14	202101129117	Mª JESUS TRIGO LÓPEZ	ARGANZUELA	FEMENINO	4																			
15	202101131140	NATALIA SOBRINO VAZQUE	ARGANZUELA	FEMENINO	4																			
16	202101143185	FCO. IGNACIO MARTIN PEDRERO	CENTRO	MASCULINO	3																			
17	202101165839	DIONISIO NUÑEZ SAINZ	MONCLOA-ARAVACA	MASCULINO	6																			
18	202101176075	Mª JOSE BALTAR CARBONERO	ARGANZUELA	FEMENINO	7																			
19	20211052529	VICENTE PEREZ QUINTANA	ARGANZUELA	MASCULINO	4																			
20	202101181148	ALBERTO MORA CARRASCO	CIUDAD LINEAL	MASCULINO	73																			
21	202101180215	JOSE JAVIER GALANTE TERRER	POZUELO ALARCON	MASCULINO	8																			
22	202101183140	JOSE JAVIER GALANTE TERRER	POZUELO ALARCON	MASCULINO	9																			
23	20211201350	JOSE JAVIER GALANTE TERRER	POZUELO ALARCON	MASCULINO	10																			
24	20211159865	GONZALO CARBO DE HAYA	CHAMARTIN	MASCULINO	11																			
25	20211183847	CONSTRUCCIONES HISPANO ARGENTINAS SA	CHAMARTIN	JURIDICA	73																			
26	20211190262	LIDL SUPERMERCADOS SAU	CHAMARTIN	JURIDICA	12																			
27	20211184857	JUNTA DE COMPENSACION PARQUE DE VALDEBEBAS	HORTALEZA	JURIDICA	13																			
28	20211190597	DIEGO NICOLAS GARCIA AMORENA	CHAMBERI	MASCULINO	73																			
29	20211191267	METROVACESA	FUENCARRAL-EL PARDO	JURIDICA	14/24																			
30	20211191376	LAYETANA REAL ESTATE	BARCELONA	JURIDICA	15																			
31	20211191715	MACONDE INMOBILIARIA SL	CARABANCHEL	JURIDICA	73																			
32	20211191865	JOAQUIN MARIA GOMEZ PEREZ COAM	CENTRO	MASCULINO	16																			
33	20211191966	ALVARO JUAN YVORRA RUANO	FUENCARRAL-EL PARDO	MASCULINO	7																			
34	20211192097	UNEN SERVICIOS PARA LA ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA	SALAMANCA	JURIDICA	17																			
35	20211192576	SUSANA MARTINEZ MARTINEZ	FUENCARRAL-EL PARDO	FEMENINO	7																			
36	20211192642	JUAN DELGADO MUGUIRO	CENTRO	MASCULINO	73																			
37	20211192799	FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID	MORATALAZ	JURIDICA	18/73																			
38	20211193195	GRACIA PEREZ OJEDA	RETIRO	FEMENINO	19																			
39	20211193658	JOSE ANTONIO GRANERO RAMIREZ. INSTITUTO DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS FINANCIEROS	FUENCARRAL-EL PARDO	MASCULINO	20																			
40	20211193915	COLEGIO PERITOS INGENIEROS TECNICO INDUSTRIALES JOSE ANTONIO GALDON RUIZ	CHAMBERI	MASCULINO	21																			
41	20211194154	CENTRO CULTURAL Y DEPORTIVO TAJAMAR SA	PUENTE VALLECAS	JURIDICA	12																			



Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
 CSV : 4FSH0EEHNL9G550





Nº REGISTRO	NOMBRE APELLIDOS	DISTRITO	GÉNERO	Valoración	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS	PLANTA Y CONTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	USO RESIDENCIAL	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	USO INDUSTRIAL	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO	USO SERVICIOS TERCIARIOS	USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	NORMA ZONAL 1	NORMA ZONAL 3	NORMA ZONAL 9	OTROS	CASOS PARTICULARES		
42	20211194277	PSOE	CENTRO	MASCULINO	22																					
43	20211195016	MERLIN PROPERTIES SOCIENI S.A	FUENCARRAL-EL PARDO	JURIDICA	23																					
44	20211195064	ASOCIACION DISTRITO MADBIT	SAN BLAS	JURIDICA	24																					
45	20211195108	ASOCIACION ECOLOGISTA EN ACCION DE MADRID ADEMAD	ARGANZUELA	JURIDICA	25																					
46	20211195145	FRANCISCO RODRIGO VICENTE	CHAMBERI	MASCULINO	26																					
47	20211195294	OVE ARUP Y PARTNERS SA	RETIRO	JURIDICA	27																					
48	20211195333	ASOCIACIÓN DE PROMOTORES, PROPIETARIOS Y USUARIOS DE NAVES LOGÍSTICAS DE ESPAÑA (APPUNLE)	RETIRO	JURIDICA	28																					
49	20211195372	ARQUES	MONCLOA-ARAVACA	JURIDICA	29																					
50	20211195581	ALFONSO MARIA VALERO RODRIGUEZ URBAN LAND INSTITUTE_ULI	FUENCARRAL-EL PARDO	MASCULINO	30																					
51	20211195665	EA PROPERTIES SL	ALCOBENDAS	JURIDICA	31																					
52	20211195797	OFICINAS DE LA MORALEJA SL	TETUAN	JURIDICA	32																					
53	20211196846	DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A	FUENCARRAL-EL PARDO	JURIDICA	33																					
54	20211197116	LUIS GALIANO JABARDO	CENTRO	MASCULINO	34																					
55	20211197280	UGT	CHAMARTIN	JURIDICA	35																					
56	20211197328	FRANCISCO MENDES CASTRO	RETIRO	MASCULINO	36																					
57	20211199638	FRANCISCO MENDES CASTRO	RETIRO	MASCULINO	36																					
58	20211197823	FRANCISCO MENDES CASTRO	RETIRO	MASCULINO	36																					
59	20211200452	FRANCISCO MENDES CASTRO	RETIRO	MASCULINO	36																					
60	20211197364	MÁS MADRID	CENTRO	FEMENINO	37																					
61	20211197573	EXCEM CAPITAL PARTNERS HOSPITALITY, SL	CIUDAD LINEAL	JURIDICA	38																					
62	20211197774	ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y VECINOS DEL PARQUE PARQUE CONDE ORGAZ	HORTALEZA	JURIDICA	73																					
63	20211197936	ASOCIACION ESPACIOS INMOBILIARIOS COMPARTIDOS COWORD	ARGANZUELA	JURIDICA	39																					
64	20211197962	TORRE RIOJA MADRID S.A	HORTALEZA	JURIDICA	24																					
65	20211198369	ANA NOELIA CABEZAS GONZALEZ	ARGANZUELA	FEMENINO	4																					
66	20211198512	BASICO HOMES GESTION S.L	HORTALEZA	JURIDICA	40																					
67	20211198698	FELIPE ROYO OYAGA. GLOBOAPP23, S.L.	CHAMARTIN	MASCULINO	41																					
68	20211198785	FELIPE ROYO OYAGA. GLOBOAPP23, S.L.	CHAMARTIN	MASCULINO	41																					
69	20211199481	INMO CRITERIA CAIXA SAU	BARCELONA	JURIDICA	73																					
70	20211199612	LA COHERENCIA SL	CHAMARTIN	JURIDICA	42/73																					
71	20211199777	NEW LOGISTICS&INDUSTRIAL SERVICES ESP S.L	TETUAN	JURIDICA	43																					
72	20211199865	VICTOR MARIA CALVO-SOTELO IBAÑEZ-MARTIN. DIGITALES. ASOCIACION ESPAÑOLA PARA LA DIGITALIZACIÓN	CENTRO	JURDICA	44																					
73	20211200320	JOSE MARIA GARCIA DEL MONTE y ANA MARÍA MONTIEL JIMÉNEZ	HORTALEZA	MASCULINO	45																					
74	20211200361	ANTONIO DANIEL GOMEZ VALDIVIELSO	MONCLOA-ARAVACA	MASCULINO	46																					
75	20211200547	JOSE LUIS GOMEZ VALDIVIESO	MONCLOA-ARAVACA	MASCULINO	46																					
76	20211200575	GORRILLAS TECHNOLOGIES SPAIN	CHAMBERI	JURIDICA	47																					
77	20211200589	AIRBNB MARKETING SERVICES SL	BARCELONA	JURIDICA	48																					
78	20211200802	ASOCIACION GESTORES DE USO TURISTICO	CENTRO	JURIDICA	49																					
79	20211200827	MADRID ALOJA(ASOCIACION DE VIVIENDAS DE ALQUILER TURISTICO)	SALAMANCA	JURIDICA	50																					
80	20211200835	JULIO TOUZA SACRISTAN	TETUAN	MASCULINO	51																					



4FSH0EEHNL9G550

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
 CSV : 4FSH0EEHNL9G550



Nº REGISTRO	NOMBRE APELLIDOS	DISTRITO	GÉNERO	Valoración	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS	PLANTA Y CONTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	USO RESIDENCIAL	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	USO INDUSTRIAL	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO	USO SERVICIOS TERCIARIOS	USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	NORMA ZONAL 1	NORMA ZONAL 3	NORMA ZONAL 9	OTROS	CASOS PARTICULARES		
81	20211200848	TWELVE	MONCLOA-ARAVACA	JURIDICA	52																					
82	20211200887	CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U	FUENCARRAL-EL PARDO	JURIDICA	53																					
83	20211200969	SILVIA GÓMEZ GONZALEZ TOLESANTA, S.L.	CHAMARTIN	FEMENINO	77																					
84	20211201043	ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS AOE	TETUAN	JURIDICA	54																					
85	20211201123	ANGEL JESUS GOMEZ ARRAYAS	FUENCARRAL-EL PARDO	MASCULINO	55																					
86	20211201125	ASOCIACION COLONIA HISTORICA PROSPERIDAD	CHAMARTIN	JURIDICA	73																					
87	20211201220	ART BUILDING, S.A	TETUAN	JURIDICA	77																					
88	20211201261	GRUPO INMOMEGA GESTION SRL	SALAMANCA	JURIDICA	56/73																					
89	20211202016	GRUPO INMOMEGA GESTION SRL	SALAMANCA	JURIDICA	56/73																					
90	20211201360	ALISEDA SERVICIOS GESTION INMOBILIARIA	FUENCARRAL-EL PARDO	JURIDICA	57																					
91	20211201388	ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA	SALAMANCA	JURIDICA	58																					
92	20211201484	ANA MARTINEZ DE LIZARRONDO ASURMENDI. URBAN CAMPUS.	CENTRO	FEMENINO	59																					
93	20211201508	PAULA MERINO LALANDA	CHAMARTIN	FEMENINO	60																					
94	20211201543	PAULA MERINO LALANDA	CHAMARTIN	FEMENINO	60																					
95	20211201587	PAULA MERINO LALANDA	CHAMARTIN	FEMENINO	60																					
96	20211201751	PAULA MERINO LALANDA	CHAMARTIN	FEMENINO	60																					
97	20211201627	ANLOGI SL	POZUELO ALARCON	JURIDICA	42/73																					
98	20211201630	AMATOMA HOSTELERIA SL	MONCLOA-ARAVACA	JURIDICA	73																					
99	20211201509	AMATOMA HOSTELERIA SL	MONCLOA-ARAVACA	JURIDICA	73																					
100	20211201995	MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ	ARGANZUELA	MASCULINO	25																					
101	20211202024	JOSE ENRIQUE GARCIA DOMINGUEZ	GETAFE	MASCULINO	61																					
102	20211202083	AEROPUERTO PARTICIPA	BARCELONA	JURIDICA	62																					
103	20211201722	MARIA PILAR GIMENEZ RODRIGUEZ	MONCLOA-ARAVACA	FEMENINO	63																					
104	20211199620	CLAUDIA RUSSO SANJUANBENITO	CHAMBERI	FEMENINO	64																					
105	20211202222	COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE	CHAMBERI	JURIDICA	25																					
106	20211204278	ASOC. EMPRESARIAL DE HOSTELERIA DE LA COM. DE MADRID LA VIÑA	ARGANZUELA	JURIDICA	65																					
107	20211163793	20211163793 COLEGIO OFICIAL INGENIEROS TELECOMUNICACIONES DE MADRID	CHAMBERI	JURIDICA	66																					
108	20211161605	COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACION DE FINCAS DE MADRID	CHAMBERI	JURIDICA	67																					
109	20211200225	UNIVERSIDAD POLITÉCNICA MADRID CON DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID, EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML	MONCLOA-ARAVACA	JURIDICA	68																					
110	20211196787	CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID CEOE	SALAMANCA	JURIDICA	58																					
111	20211201131	UNION INTERPROFESIONAL DE LA CAM. COLEGIO ADMINISTRADORES FINCAS e ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS	SALAMANCA	JURIDICA	67/69																					
112	20211208551	MADRID CIUDADANIA Y PATRIMONIO	SALAMANCA	JURIDICA	70																					
113	20211214092	Mª CRISTINA VELASCO TOLEDANO	CHAMARTIN	FEMENINO	63																					
114	20211220820	JOSE AGUILAR TABLADA GONZALEZ	PUENTE VALLECAS	MASCULINO	73																					
115	20211211835	IBERFIN ASESORES, S.L.	SALAMANCA	JURIDICA	71																					
116	20211206932	DESARROLLO DEL ESTE EL CAÑAVERAL	CHAMARTIN	JURIDICA	72																					
117	2021190799	AAVV FEDERACION REGIONAL DE MADRID	MORATALAZ	JURIDICA	4																					



Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
 CSV : 4FSH0EEHNL9G550



Nº REGISTRO	NOMBRE APELLIDOS	DISTRITO	GÉNERO	Valoración	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN, CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS	PLANTA Y CONTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	USO RESIDENCIAL	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	USO INDUSTRIAL	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO	USO SERVICIOS TERCIARIOS	USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	NORMA ZONAL 1	NORMA ZONAL 3	NORMA ZONAL 9	OTROS	CASOS PARTICULARES	
118 FP	20211220169	ASOCIACION DE EMPRESAS DE REDES DE CALOR Y FRÍO (ADHAC).	CHAMBERI	JURIDICA	74																				
119 FP	20211265265	MANUEL GONZALEZ PEREZ	CIUDAD LINEAL	MASCULINO	75																				
120 FP	20220016214	SALVADOR IBAÑEZ GONZÁLEZ	CARABANCHEL	MASCULINO	73																				
121 FP	20220039609	LOURDES CLARET TREMP.	CARABANCHEL	FEMENINO	73																				
122 FP	2022065145	DAVID SOMOLINOS UBEIRA	VALLECAS VILLA	MASCULINO	76																				
123 FP	20220134634	HM HOSPITALES 1989 SA SANCHINARRO	CHAMBERI	JURIDICA	73																				

	NOMBRE APELLIDOS	DISTRITO	GÉNERO	Valoración	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	OTROS	CASOS CONCRETOS
					CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN, CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS	PLANTA Y CONTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	USO RESIDENCIAL	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	USO INDUSTRIAL	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO	USO SERVICIOS TERCIARIOS	USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	NORMA ZONAL 1	NORMA ZONAL 3	NORMA ZONAL 9		
A1	ÁREA DELEGADA DE VIVIENDA	BARAJAS	JURIDICA	A1																				
A2	AG MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD	ARGANZUELA	JURIDICA	A2																				
A3	AG OBRAS Y EQUIPAMIENTOS	CENTRO	JURIDICA	A3																				
A4	AG FAMILIAS, IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL	ARGANZUELA	JURIDICA	A4																				
A5	AG DESARROLLO URBANO DG PLANIFICACION ESTRATEGICA	BARAJAS	JURIDICA	A5																				
A6	AG HACIENDA Y PERSONAL	CENTRO	JURIDICA	A6																				

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
 CSV : 4FSH0EEHNL9G550



PROPUESTA Nº1	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.
------------------	---

**V8. 21.- 20211180215. JOSE JAVIER GALANTE TERRER.**

*La sugerencia también hace referencia a la P17. Norma Zonal 3. Pero está contestada íntegramente en esta ficha.*

SINTESIS

**SUGERENCIA 21.**

*Reproduce la redacción propuesta para el apartado b) del artículo 1.4.10 Obras de nueva Edificación y para punto 3 del artículo 8.3.2.*

*De la lectura y análisis de los mismos concluye que: Cualquier parcela perteneciente al ámbito, incluyendo las de uso cualificado dotacional que disponga de aprovechamiento lucrativo remanente -aprovechamiento que hasta la fecha no podía materializar por estar limitado conforme la redacción que ahora se pretende modificar del artículo 1.4.10.-, podrá hacerlo en una nueva edificación que será autorizable, aunque exista ya una edificación anteriormente construida, siempre y cuando se garantice que esta nueva edificación cumple, junto con la existente, con todos los requisitos/parámetros urbanísticos exigibles incluyendo el de edificabilidad.*

*Si el principio general implícito que extraemos es correcto,*

*SUGERIMOS:*

*Que con el fin de evitar que la sutileza propositiva del texto pueda dar lugar a distintas interpretaciones en su aplicación práctica, se redacte concretándose de forma más obvia.*

VALORACIÓN

**Apartado b) del artículo 1.4.10 Obras de nueva Edificación y para punto 3 del artículo 8.3.2.**

*La propuesta del Avance relativa al apartado b) del artículo 1.4.10 se va a modificar, manteniendo la definición de obras de nueva planta como figura en las vigentes NNUU, como aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.*

*Asimismo, en el apartado c) del mismo artículo, se modificará la definición de las obras de ampliación, considerando como tales, además de las intervenciones sobre edificios existentes que incrementan la ocupación y/o el volumen construido, también la construcción de un nuevo edificio cuando la parcela esté ocupada parcialmente por otra edificación que se mantiene.*

*Estos cambios tienen como finalidad evitar posibles conflictos con los regímenes de obras permitidas reguladas en las NNUU y los distintos ámbitos de planeamiento.*

*No obstante, toda parcela que tenga remanente de edificabilidad es susceptible de obras de ampliación hasta agotarla, siempre que se respeten el resto de los parámetros normativos de aplicación. Sin embargo, salvo los supuestos de las ampliaciones expresamente permitidas, esto no es posible en el ámbito del grado 1º de la NZ 3, en el que el aprovechamiento urbanístico está agotado.*

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificará el artículo 1.4.10 apartados b) y c).**

## V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.

### SINTESIS

#### PRIMERA. -

- **Artículo 1.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos (N-2).**

*Sugieren que se especifique que el técnico también ha de ser competente a pesar de ser distinto del autor del proyecto, en los términos de la LOE 1999, en que se encuentran reguladas las competencias profesionales de los técnicos en materia edificatoria (Art. 2).*

*1.4.2.1. << [...objeto, y con la precisión suficiente para ser llevados a cabo bajo la dirección de técnico competente distinto del autor del proyecto, ajustados...]>>.*

- **Artículo 1.4.3 Definición y características generales (N-2):**

*No señalan la razón, pero sugieren añadir al final de este precepto la siguiente frase: "...así como de las redes locales y su conexión con las redes generales o supramunicipales."*

- **Artículo 1.4.6 Definición (N-2).**

*Segundo párrafo del apartado 1) [...] A los efectos de estas Normas Urbanísticas, también se consideran como Proyectos de Edificación los Documentos Técnicos necesarios para definir las obras en los edificios previstas en las mismas, no incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación reguladora de la edificación.>>*

*Sugieren que se aclare, teniendo en cuenta que no pueden considerarse "Proyectos de edificación" los Documentos Técnicos a que se refiere dicho párrafo, pues desarrollan o completan el proyecto de edificación conforme al art. 4.2 de la LOE 1999, y CTE, y por ello carecen de sustantividad propia, teniendo naturaleza jurídica distinta a los proyectos propiamente dichos.*

- **Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2).**

*Se han incorporado en la redacción obras de accesibilidad, saneamiento de revestimiento de fachadas, sustitución de carpinterías exteriores dañadas e incorporación de barandillas que antes no estaban contempladas. La sugerencia indica que ello puede dar lugar a que el técnico competente, al poder ser considerada la actuación como obra de escasa importancia técnica, podría ser cualquiera, circunstancia que debiera ser matizada respecto a las actuaciones en edificios protegidos.*

*Ha de tenerse en cuenta el reparto competencial establecido por la Ley de Ordenación de la Edificación y las especificidades contempladas en dicho cuerpo normativo a efectos de las actuaciones en edificios protegidos. En concreto:*

*1º. Para la proyección y dirección de las obras de intervención, tanto totales, como parciales siempre que estas últimas incidan sobre elementos o partes objeto de protección, que correspondan a edificios cuyo uso principal sea alguno de los contemplados en la letra a) del citado artículo 2.1 (esto es, administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural), sólo los arquitectos cumplen el requisito legal de la necesaria competencia profesional habilitante (sin perjuicio de que el proyecto general redactado por los mismos pueda ser desarrollado, en su caso, con proyectos parciales o documentos técnicos suscritos por otros profesionales de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias, tal y como prevé el artículo 10.2.a, párrafo quinto, de la propia LOE)*

*2º. Cuando esas mismas obras de intervención total o parcial se refieran a edificios destinados de forma principal a cualquiera de los restantes usos comprendidos en las letras b) y c) del reiterado artículo 2.1 de la LOE (aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la*

Avance. Sugerencias P1.

2 de 19

### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
CSV : 4TDF5S1SFBFDJ7GO



hidráulica, minero, de telecomunicaciones, del transporte, forestal, industrial, naval...), resultarán competentes, además de en todo caso los arquitectos (2), aquellos otros técnicos (reconducidos aquí a sólo los ingenieros e ingenieros técnicos, por las razones que se indicarán en la conclusión siguiente) que, en función del uso edificatorio de que en cada caso se trate, así lo determinen «las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas».

De este modo en ningún caso resultarán técnicos competentes, a los efectos que venimos considerando, otros técnicos distintos a los citados, toda vez que, incluso en los supuestos de obras consistentes en intervenciones parciales en edificaciones protegidas que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio (supuestos en que se admite como regla general la competencia de los aparejadores y arquitectos técnicos), la propia LOE quiere que —con carácter excepcional y en consideración al plus de exigencia garantista que entiende demanda la salvaguarda de los valores histórico-artísticos y/o ambientales objeto de protección— la actuación se equipare entonces a una «intervención total», algo para lo que, por contra, los aparejadores y arquitectos técnicos tienen expresamente declarada su falta de competencia profesional.

#### 1.4.8.3.b.i). Obras de consolidación:

Se propone añadir al articulado la siguiente mención: "sin alterar el sistema de cargas y sollicitaciones de la estructura y de la cimentación" de modo que **la redacción alternativa que se propone sería la que sigue:**

- Actuaciones sobre la estructura portante, limitadas al afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados que comprometan directamente la estabilidad del edificio sin alterar el sistema de cargas y sollicitaciones de la estructura y de la cimentación

#### 1.4.8.3.b.iii.l) Obras de Acondicionamiento

Respecto al punto: <<-Redistribución interior mediante la modificación de espacios o locales existentes, con nuevas tabiquerías y apertura de huecos, pudiéndose modificar el número de viviendas y locales.>>.

Señala la sugerencia que conviene aclarar dónde y bajo qué condiciones y limitaciones se puede realizar la apertura de huecos, porque si se refieren a muros de carga y forjados, las obras de acondicionamiento no permiten la alteración morfológica, ni modificación (solo refuerzo) de estructura portante.

Por otro lado, la apertura de huecos en muros y forjados se permite expresamente en las obras de reestructuración (puntual), con lo cual se está creando una incongruencia entre ambas definiciones.

**Se aconseja aclarar o subsanar la precitada definición.**

#### • Artículo 1.4.9. Obras de demolición (N-2)

**Respecto al apartado a) demolición total:** Señala la sugerencia que parece interesante distinguir entre demolición total sobre rasante y demolición total (Sobre Rasante y Bajo Rasante), pero indican que se puede dar la circunstancia de efectuar una demolición total sobre rasante, pero conservar parte de la edificación bajo rasante por lo que **se sugiere una modificación de la redacción propuesta en este sentido.**

#### • Artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación (N-2)

**Apartado a) Obras de sustitución, proponen una nueva redacción en los siguientes términos.**

a) **Obras de sustitución:** Son aquellas en las que se demuele al menos sobre rasante una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

**Apartado b) Obras de nueva planta,** señalan que debe aclararse respecto de la expresión "tanto si el solar se encuentra vacante como si ya está ocupado por otra edificación que se



*mantiene*". No se entiende bien cuál pueda ser la "edificación que se mantiene" si el solar está ocupado por ella y se "edifica un nuevo edificio". Se aconseja la corrección de su redacción para una mejor comprensión de la norma.

- **Artículo 1.4.11. Definición y clases**

*Dentro de los subgrupos previstos en la norma, 2.a) actuaciones estables y 2.b) actuaciones temporales, se considera necesario precisar si la plantación de árboles es una actuación estable o actuación temporal.*

*En el apartado 2.b.vi) se considera necesario aclarar que la implantación de casetas prefabricadas y carpas o similares, implantadas en las cubiertas de un edificio, se consideran actuaciones temporales.*

## VALORACIÓN

- **Artículo 1.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos (N-2).**

*Se atiende a la sugerencia y se modificará el artículo para realizar la puntualización planteada, incluyendo la palabra "competente".*

- **Artículo 1.4.3 Definición y características generales (N-2):**

No procede; el texto de la definición y finalidad de los proyectos de urbanización coincide con lo establecido en el artículo 80 de la LSCM.

- **Artículo 1.4.6 Definición (N-2):**

El apartado es suficientemente claro. En el texto propuesto simplemente se está aclarando que, a efectos de las NNUU, se incluyen como proyectos de edificación también los documentos técnicos que definen obras en los edificios. Es decir, que los documentos técnicos necesarios para definir las obras no incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE) solo se consideran proyectos de edificación a los efectos de las NNUU.

- **Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2).** Se señale o no en las NNUU, los técnicos competentes en cada caso son los que señala la normativa de aplicación. Las NNUU no pueden establecer cuál es el técnico competente para cada tipo de actuación; esto está establecido en la LOE o en la legislación vigente que corresponda.

- **1.4.8.3.b.i). Obras de consolidación.**

Resulta innecesaria la precisión, la definición más genérica de la propuesta de Avance es correcta.

- **1.4.8.3.b.iii.i) Obras de Acondicionamiento.**

*Se atiende a la sugerencia planteada, para incluir al final del texto del artículo: "... apertura de huecos en elementos no resistentes".*

- **Artículo 1.4.9. Obras de demolición (N-2).**

Es innecesario; el edificio es el conjunto de las plantas bajo rasante y sobre rasante; la demolición total, según la definición de la propuesta de Avance, conlleva la "eliminación total" del edificio, tanto de la parte sobre rasante como de la parte bajo rasante. Si no se demuele el bajo rasante, sería una demolición parcial.

- **Artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación (N-2).**

Respecto de la sustitución, no procede la sugerencia. Como se ha señalado en el punto anterior, el edificio es el conjunto de las plantas bajo rasante y sobre rasante; si solo se



demuele y se vuelve a construir la parte sobre rasante, no sería una obra de sustitución sino de reestructuración total.

La propuesta del Avance relativa al apartado b) del artículo 1.4.10 modificará, manteniendo la definición de obras de nueva planta como figura en las vigentes NNUU, como aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

Asimismo, se modificará el apartado c) del mismo artículo, para cambiar la definición de las obras de ampliación, considerando como tales, además de las intervenciones sobre edificios existentes que incrementan la ocupación y/o el volumen construido, también la construcción de un nuevo edificio cuando la parcela esté ocupada parcialmente por otra edificación que se mantiene.

Estos cambios tienen como finalidad evitar posibles conflictos con los regímenes de obras permitidas, reguladas en las NNUU y los distintos ámbitos de planeamiento.

• **Artículo 1.4.11. Definición y clases.**

Se modificará el texto de este artículo para incorporar de forma literal lo recogido en la LSCM, que cita "tala y trasplante".

La implantación de elementos prefabricados sobre los edificios tiene un carácter distinto al de las actuaciones provisionales, y entrarían dentro de las obras de ampliación, al incrementar el volumen del edificio, con independencia del sistema constructivo utilizado. Para evitar dudas, se va a incluir en el texto "otros montajes e instalaciones de carácter técnico", para que quede claro que no están incluidas casetas, carpas o similares.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificarán:**

- El artículo 1.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos para incluir la palabra "competente";
- El artículo 1.4.8.3.b.iii.I) Obras de Acondicionamiento, incluyendo en el texto "... apertura de huecos en elementos no resistentes";
- El artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación apartados b) y c);
- El artículo 1.4.11. Definición y clases, para incluir en el texto "otros montajes e instalaciones de carácter técnico".

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### V19. 38.- 20211193195. GRACIA PEREZ OJEDA.

#### SINTESIS

**EXPONE:** En la sección cuarta. Proyectos de Edificación, en la redacción del **párrafo segundo del apartado 1, del artículo 1.4.6**, donde se incluyen a los Documentos Técnicos en la consideración de Proyectos de edificación, puede inducir a múltiples errores, sobre todo relacionados con la Titulación Habilitante para suscribirlos, al incluirlos dentro de la definición de Proyecto de Edificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), donde existen reservas de

Avance. Sugerencias P1.

5 de 19

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
CSV : 4TDF5S1SFBFDJ7GO





actividad. Si el motivo de hacer esta incorporación ha sido, homogeneizar con la definición del CTE (artículo 6), creo que no se ha hecho correctamente.

El CTE nos dice que el proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista. Es decir, incluso les está dando entidad propia diferenciada. Pero dichos documentos no tienen por sí mismo ni el contenido, ni la forma, ni por supuesto la relevancia para ser considerados Proyectos de edificación, ni mucho menos aplicarles las reservas de actividad establecidas en la LOE.

**Solicita: APARTADO AFECTADO.**

Sección Cuarta. Proyectos de Edificación. **Artículo 1.4.6 Definición (N-2)**

1. Proyecto de edificación es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en la legislación reguladora de la edificación, y en el que se justifican técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. El proyecto de edificación incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados, bajo la coordinación del proyectista principal.

2. Los proyectos de edificación deberán acreditar el cumplimiento de las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4, 5, 6, 7 y 8 de estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que sean de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

#### VALORACIÓN

- **Artículo 1.4.6 Definición (N-2)**

El apartado es suficientemente claro. En el texto propuesto, simplemente se aclara que, a efectos de las NNUU, se incluyen como proyectos de edificación también los documentos técnicos que definen obras en los edificios. Es decir, que los documentos técnicos necesarios para definir las obras no incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE solo se consideran proyectos de edificación a los efectos de las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

### V21. 40.- COLEGIO PERITOS INGENIEROS TECNICO INDUSTRIALES.

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 40:**

**EXPONE:** En la sección cuarta. Proyectos de Edificación, en la redacción del **párrafo segundo del apartado 1, del artículo 1.4.6**, donde se incluyen a los Documentos Técnicos en la consideración de Proyectos de edificación, puede inducir a múltiples errores, sobre todo relacionados con la Titulación Habilitante para suscribirlos, al incluirlos dentro de la definición de Proyecto de Edificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), donde existen reservas de actividad. Si el motivo de hacer esta incorporación ha sido, homogeneizar con la definición del CTE

Avance. Sugerencias P1.

6 de 19

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
CSV : 4TDF5S1SFBFDJ7GO



(artículo 6), creo que no se ha hecho correctamente. El CTE nos dice que el proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista. Es decir, incluso les está dando entidad propia diferenciada. Pero dichos documentos no tienen por sí mismo ni el contenido, ni la forma, ni por supuesto la relevancia para ser considerados Proyectos de edificación, ni mucho menos aplicarles las reservas de actividad establecidas en la LOE.

PROPONE: APARTADO AFECTADO. Sección Cuarta. Proyectos de Edificación. **Artículo 1.4.6 Definición (N-2)**

1. Proyecto de edificación es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en la legislación reguladora de la edificación, y en el que se justifican técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. El proyecto de edificación incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados, bajo la coordinación del proyectista principal.

2. Los proyectos de edificación deberán acreditar el cumplimiento de las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4, 5, 6, 7 y 8 de estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que sean de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

#### VALORACIÓN

El apartado es suficientemente claro. En el texto propuesto simplemente se aclara que, a efectos de las NNUU, se incluyen como proyectos de edificación también los documentos técnicos que definen obras en los edificios. Es decir, los documentos técnicos necesarios para definir las obras no incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE solo se consideran proyectos de edificación, a los efectos de las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

EXPONE: En la definición que se incorpora en la Sección Cuarta. Proyectos de Edificación. **Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2)** sobre lo que se considera como variación de las características morfológicas de los edificios, vemos que existe una gran ambigüedad como por ejemplo la frase: "la articulación de sus espacios comunes", que puede generar confusión y arbitrariedad a la hora de considerar obras que puedan afectar a ese concepto, como obras que necesitan Proyecto de Edificación según la LOE y por lo tanto, establecer reserva de actividad de forma innecesaria. Entendemos que debe mantenerse el criterio descrito en el artículo 2.2 de la LOE.

PROPONE: APARTADO AFECTADO. Sección Cuarta. Proyectos de Edificación. **Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2)** 1.4.8 Obras en los edificios (N-2)

2. A efectos de estas Normas Urbanísticas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como características morfológicas de un edificio: la composición volumétrica general del

#### Información de Firmantes del Documento



edificio, la configuración de la estructura general, así como los rasgos compositivos de sus fachadas y cubierta.

#### VALORACIÓN

Se considera que la definición de las características morfológicas de los edificios contenida en el artículo 1.4.8.2 de la propuesta de Avance es adecuada y correcta por lo que no resulta necesaria su modificación.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

*EXPONE: En la Sección Cuarta. Proyectos de Edificación. 1.4.8.3.b) Obras de reforma. Consideramos indispensable que se mantenga el grado de intervención en los diferentes tipos de obras, según los grados total, parcial y puntual. Esta observación es muy importante, ya que del grado de intervención va a depender la inclusión o no dentro del ámbito de aplicación de la LOE. Salvo en los casos que no se alteren las condiciones morfológicas del edificio, que no sería necesario. Por este motivo, las obras de acondicionamiento, dentro del Protocolo de Obras de Edificación del Ayuntamiento de Madrid, no se consideran obras LOE. Esta diferenciación es importante y debe trasladarse en todos los tipos de obras al PROTOCOLO TECNICO DE OBRAS DE EDIFICACION del Ayuntamiento de Madrid, para esclarecer las posibles consideraciones. Si el motivo ha sido homogeneizar con las definiciones de la LOE, donde únicamente se habla de intervención total y parcial, no vemos inconveniente, con que efectivamente queden claras estos dos tipos de intervenciones en la redacción del PGOU, pero sin olvidar definir las puntuales, para que precisamente quede claro que quedan fuera de su ámbito de aplicación. Además, en todos los Planes de Ordenación Urbana del país se diferencia, el grado de intervención en las obras, entre total, parcial y puntual, aunque los definan con otras palabras, como obra menor. Por ejemplo, en los edificios protegidos, título IV del PGOU, el tipo de intervención puntual es decisivo para encajar los tipos de obras permitidos.*

*PROPONE: Sección Cuarta. Proyectos de Edificación. Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2) 1.4.8.3.b) Obras de reforma.*

***i. Obras de consolidación:** Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para mantener los edificios en condiciones de estabilidad y seguridad. Cuando afecten a elementos aislados o puntuales, que no supongan una modificación del sistema estructural, se consideran que tienen carácter de intervención puntual.*

***II. Obras de reestructuración:** Son las obras de rehabilitación que, salvo la volumetría general, alteran las características morfológicas del edificio.*

*Las obras de reestructuración comprenden:*

- *La apertura de huecos en muros y forjados, sustitución parcial o total y nueva construcción de forjados, modificación de niveles de plantas, sustitución de elementos resistentes aislados y otras intervenciones similares sobre la estructura del edificio.*
- *El cubrimiento, apertura y ampliación de patios de parcela.*
- *La demolición, modificación y/o nueva creación de núcleos de comunicación vertical y la incorporación de ascensores, así como la alteración de la configuración de los accesos y elementos comunes del edificio.*

#### Información de Firmantes del Documento



En función de la superficie afectada por las obras en relación con la superficie construida total del edificio, las obras de reestructuración se subdividen en reestructuración puntual, parcial y reestructuración total o general. La superficie afectada será la directamente alterada por las obras en losas y forjados y, cuando se actúe sobre elementos verticales resistentes, la superficie de forjado que cargue sobre ellos.

- **Reestructuración Parcial:** Se considera aquella en la que la superficie afectada por todas las obras no sea superior al 50% de la superficie construida total del edificio. Las obras de reestructuración parcial están sujetas al cumplimiento de las condiciones de edificabilidad, tanto cuando su ejecución incremente la superficie edificada del edificio, como cuando se actúe en edificios con exceso de edificabilidad. En este último caso no será admisible la demolición y reconstrucción de forjados, salvo que por su destino pueda excluirse su superficie del cómputo de superficie edificada.

- **Reestructuración Puntual:** Cuando la intervención se limite a las actuaciones siguientes, tendrá la consideración de reestructuración puntual:

- Apertura puntual de huecos de paso en muros de carga.
- La adecuación a la normativa de accesibilidad mediante la instalación de ascensores, incluso con adaptación de la escalera sin alteración de su trazado.
- El cumplimiento de la normativa contra incendios, mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- Construcción de escaleras privadas de comunicación entre dos plantas consecutivas.

- **Reestructuración Total o General:** Se considera aquella en la que la superficie afectada por todas las obras sea superior al 50% de la superficie construida total del edificio. Las obras de reestructuración total o general se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación, salvo en aquellas que resulten incompatibles con el mantenimiento de elementos objeto de protección en edificios catalogados.

**iv. Obras exteriores:** Son las obras que afectan a las fachadas y/o cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría general del edificio. Comprende la modificación de huecos, ritmos, revestimientos, pinturas de interés artístico, la sustitución de carpinterías y los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates. Se considerarán de carácter de intervención total, cuando afecte a la totalidad de la superficie de fachadas y cubiertas. Y de carácter parcial, cuando se instalen marquesinas o afecten a la estructura del edificio, como obra de reestructuración parcial. En el resto de los casos, se considerarán intervenciones puntuales.

#### VALORACIÓN

Respecto de las obras de consolidación, no se puede afirmar, como propone la sugerencia, que tengan carácter de intervención puntual, puesto que en casos de estructuras muy deteriorada su alcance puede ser muy amplio.

Respecto de las obras de reestructuración, en el artículo 1.4.8 de la propuesta de Avance ya se hace la distinción entre total o general, parcial y puntual.

Tampoco se encuentra razón para establecer niveles de intervención, que ahora no existen, en las obras exteriores, que ahora no existen.

Debe aclararse que no es función de las NNUU establecer cuáles son las obras que requieren de proyecto LOE y, consecuentemente, de los técnicos habilitados para su redacción y dirección.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.**

## SINTESIS

**Artículo 1.4.11. 2) b):** Se cambia la denominación de “actuaciones provisionales” por “actuaciones temporales”, para desvincularse de la LSCM, en la que se regula únicamente para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, y argumentar que este nuevo régimen se aplique con carácter general al suelo urbano consolidado.

*¿Pero, y que ocurre con el destino urbanístico ya establecido en el PGOUM para estos solares? ¿Por qué se elude desarrollar el planeamiento en vigor, tal y como es preceptivo, ignorando los derechos y deberes previstos en la LSCM?*

*El término “provisionales” es más adecuado para lo que las normas urbanísticas han venido denominando en la Sección Quinta del Capítulo 1.4 “Proyectos de otras actuaciones urbanísticas”. Ahora, con el cambio de denominación a “temporales”, se introduce una previsión de plazo de 4 años, que es excesivo y que atenta contra la naturaleza efímera de esta clase de actuaciones urbanísticas. Al tiempo que implica un reconocimiento de derechos a particulares por un tiempo tasado, que dificultara el cumplimiento de los deberes de edificación.*

### **Artículo 1.4.11 Definición y clases.**

*2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:*

*b) Actuaciones temporales: Son aquellas que se acometen o establecen por tiempo limitado o en precario y sin vocación de permanencia. A título enunciativo, se pueden citar las siguientes: ...*

*La única novedad en la redacción de este apartado consiste en que el antiguo f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares, se ha convertido ahora en VI Implantación de casetas prefabricadas y carpas u otras construcciones desmontables similares.*

*Es necesario que se evalúe la incidencia ambiental de los usos que se podrían implantar. El impacto en los diversos factores ambientales debe quedar definido, sin perjuicio de la necesaria adaptación a la actuación concreta.*

## VALORACIÓN

Para evitar que no se cumpla el destino determinado, el PG97 limita temporalmente este tipo de usos. Lo que plantea la propuesta de Avance es permitir usos que, concretamente, pueden ser adecuados en este tipo de ubicaciones, pero que no comprometen el destino que les asigna el planeamiento.

Se trata de una oportunidad compatible con la implantación final del uso que corresponda según el PG97.

## Información de Firmantes del Documento



El uso concreto que vaya a implantarse debe cumplir las determinaciones medioambientales que establezca la normativa sectorial aplicable.

La incidencia ambiental de los usos que podrían implantarse deberá resolverse en cada supuesto concreto, sin perjuicio de que en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria se recoja un análisis general relativo a la MPG.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V27. 47.- 20211195294 OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

#### SINTESIS

##### Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2)

En el Artículo 1.4.8. 3.a) se reconoce como obra de conservación y mantenimiento la "sustitución de carpinterías exteriores dañadas". En el punto b) iv. se considera obra de reforma y exterior "las obras que afectan a las fachadas (...), modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría general del edificio. Comprende la modificación de huecos, ritmos, (...), la sustitución de carpinterías y los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural".

Sugieren que, en el caso de fachadas ligeras o industrializadas, donde la afectación de huecos que no son asimilables a las fachadas pesadas o tradicionales, y por daños en anclajes o similar deban ser sustituidas por completo, sin afectar a la volumetría, puedan ser consideradas de mantenimiento si se justifica la necesidad o recomendación de su sustitución.

##### Artículo 1.4.12 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (N-2)

En el Artículo 1.4.12 punto 2 donde se mencionan las medidas de seguridad de utilización y salubridad, sugerimos matizar o diferenciar aquellas donde la estancia del personal no es continua por tratarse de instalaciones industriales con mantenimientos puntuales.

#### ACOMPAÑA UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DE AMBOS ARTÍCULOS. *En azul.*

##### Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2)

3. 8. (...)

b) **Obras de reforma:** (...)

iv. **Obras exteriores:** Son las obras que afectan a las fachadas y/o cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría general del edificio. Comprende la modificación de huecos, ritmos, *revestimientos, pinturas de interés artístico, la sustitución de carpinterías y los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.*

*En el caso de fachadas ligeras o industrializadas, donde la afectación de huecos que no son asimilables a las fachadas pesadas o tradicionales, y por daños en anclajes o similar deban ser sustituidas por completo, sin afectar a la volumetría, podrán ser consideradas de mantenimiento si se justifica la necesidad o recomendación de su sustitución.*

##### Artículo 1.4.12 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (N-2)

*2. En aquellas construcciones o instalaciones que impliquen la permanencia de personas deberán incorporarse las medidas de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y*

Avance. Sugerencias P1.

11 de 19



#### Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
CSV : 4TDF5S1SFBFDJ7GO



salubridad establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituyan, salvo aquellas que entren en conflicto con las propias cualidades constructivas de este tipo de instalaciones y/o construcciones.

Se considerará la diferenciación entre aquellas construcciones o instalaciones donde la estancia del personal no es continua por tratarse de instalaciones industriales con mantenimientos puntuales.

El texto se transcribe en rojo y azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

##### Artículo 1.4.8 Obras en los edificios:

Sustituir una fachada completa, aunque sea ligera y esté motivado por fallos en los anclajes, no puede equiparse con la sustitución de una carpintería deteriorada y, por su envergadura, no puede considerarse como obra de conservación.

##### Artículo 1.4.12 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas:

La expresión “que impliquen la permanencia de personas” es clara y requiere cierta estancia temporal, por lo que excluye el acceso de personal solo para labores de mantenimiento, por lo que se considera innecesaria la aclaración propuesta.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

#### SINTESIS

**Sugerencia 1.** Se sugiere que la modificación de las Normas Urbanísticas sea lo más concreta y definitiva posible. Es posible que sea necesario un esfuerzo adicional para tratar de cerrar por completo la norma sin remitir a criterios discrecionales de interpretación, de modo que dé la máxima seguridad posible en su aplicación, estableciendo los casos tasados o circunstancias concretas bajo las cuales el Ayuntamiento. A modo de ejemplo, respecto al texto del artículo 1.4.11. Definición y clases de otras actuaciones urbanísticas.

“4. En todo caso, deberán desmontarse o demolerse cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin derecho a indemnización.”

Se prevé que se le conceda al Ayuntamiento discrecionalidad. Este tipo de previsiones, si bien habituales e incluso necesarias en determinados casos, desde nuestro punto de vista, podrían perjudicar en cierto modo la seguridad jurídica de la norma en cuestión.

**Sugerencia 2.** En la relación del artículo 1.4.1.e) se sugiere incorporar el estudio de repercusión por implantación de usos a las clases de proyectos técnicos en base a los que se realiza la ejecución material de las determinaciones del Plan General.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **Artículo 1.4.11. Definición y clases de otras actuaciones urbanísticas.**

La posibilidad de solicitar el desmontaje o demolición cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin derecho a indemnización, es una regla consustancial a las actuaciones temporales o provisionales en terrenos que tienen asignado un fin determinado por el planeamiento.

La temporalidad implica que deba quedar en manos de la administración la posibilidad de obligar en cualquier momento a que sea aplicado el destino que le corresponde por el planeamiento.

### **Artículo 1.4.1.e) incorporar el ERIU a las clases de proyectos técnicos en base a los que se realiza la ejecución material de las determinaciones del Plan General.**

El ERIU no es instrumento de ejecución material, sino un instrumento para valorar la idoneidad de la implantación de un uso autorizable, por lo que no puede incluirse como una clase más de proyecto.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## V44. 72.- 20211199865. ASOCIACION ESPAÑOLA PARA LA DIGITALIZACIÓN.

*Casi toda la sugerencia se refiere a la regulación de la LG de Telecomunicaciones respecto de su posible contenido en las NNUU, y está contestada en la P14, salvo tres cuestiones que corresponden a la P1, P5 y P6 que se contestan en las respectivas fichas de contestación a esas sugerencias. En esta ficha solo se reproduce y valora la parte relativa a la P1.*

## SINTESIS

### **SUGERENCIA 72:**

[...]

- **Artículo 1.4.11** Definición y clases (N-2) define y regula otras actuaciones urbanísticas. Así en:

- El apartado 1 establece la definición de lo que se entiende por otras actuaciones urbanísticas
- El apartado 2 una categorización de las mismas distinguiéndose en su apartado a) una enumeración de lo que se entiende por otras actuaciones urbanísticas estables y en su apartado b) una enumeración de lo que se entiende por actuaciones urbanísticas temporales, estando las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas comprendidas en los epígrafes viii y xii del apartado a) actuaciones urbanísticas estables.
- El apartado 3 establece "Estas actuaciones se autorizarán por un plazo no superior a cuatro (4) años."
- El apartado 4 establece "En todo caso, deberán desmontarse o demolerse cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin derecho a indemnización"

*Entendemos que las previsiones contenidas en los apartados 3 y 4 son de aplicación exclusivamente a las actuaciones urbanísticas temporales enumerados en el apartado 2 b) y no a las actuaciones urbanísticas estables enumeradas en el apartado 2 a). De no interpretarse así, para el caso concreto de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas nos encontraríamos que las mismas serían autorizadas a precario por un periodo de 4 años lo cual es absolutamente contrario al régimen de intervención administrativa previsto en la LGTel, al carácter*

Avance. Sugerencias P1.

13 de 19

## Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
CSV : 4TDF5S1SFBFDJ7GO





estructurante de las mismas y de servicio de interés general y la necesaria estabilidad de las inversiones que implican las mismas.

Solicitan que los apartados 3 y 4 se enumeren como subapartados del Apartado 2 b) o, en su caso se excluya de la limitación temporal de 4 años para las autorizaciones que amparen las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

#### VALORACIÓN

Esta sugerencia se acepta y, en este sentido, se modificarán los apartados 3 y 4 del artículo 1.4.11 para que figure el plazo de 4 años y la necesidad de demolición cuando el Ayuntamiento lo ordene sin derecho a indemnización y que la demolición afecte solo a las actuaciones temporales del apartado 2 b).

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificarán los apartados 3 y 4 del artículo 1.4.11 para que el plazo de 4 años y la necesidad de demolición sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento lo ordene, afecte solo a las actuaciones temporales del apartado 2 b).

#### V51. 80.- 20211200835. JULIO TOUZA SACRISTAN.

#### SINTESIS

-En cuanto al artículo 1.4.8 en relación con la edificabilidad de los edificios existentes, debe aclararse que el cómputo de esta debe "realizarse según el planeamiento vigente"

#### VALORACIÓN

La aclaración sugerida no se considera necesaria. Para el cómputo de la edificabilidad debe acudir al capítulo 6.5 de las NNUU, que sólo es de aplicación cuando se está ante nueva edificación y reestructuración o en las intervenciones que alteran la superficie edificada, en las que es obvio que el cómputo de edificabilidad debe realizarse según el planeamiento vigente.

Para despejar las dudas que pudieran surgir en este sentido, en la propuesta P5. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA, figura modificada la redacción del artículo 6.5.2 Aplicación (N-2), que aclara suficientemente lo planteado en la sugerencia:

"1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración, y para el resto de las obras en los edificios que alteren la superficie edificada. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes."

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### Información de Firmantes del Documento



#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.

#### SINTESIS

1. *Se propone ampliar la redacción del artículo 1.4.4. relativo a la Urbanización y edificación simultáneas, remitiendo a la legislación urbanística también a los ámbitos de planeamiento con normativa propia. Con la siguiente propuesta de redacción del artículo afectado:*

**Art. 1.4.4. Urbanización y edificación simultáneas**

*“La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en la legislación urbanística. Asimismo, en aquellos ámbitos de planeamiento cuyas normas particulares incluyan condiciones de simultaneidad vinculadas a la consideración de "urbanización básica", se aplicará igualmente lo establecido en la legislación urbanística.”*

2.-*Se propone ampliar el plazo de actuaciones temporales de 4 años a 10 años para que puedan ser rentables.*

#### VALORACIÓN

**Art. 1.4.4. Urbanización y edificación simultáneas:**

Se considera innecesaria la matización sobre la urbanización básica; la remisión realizada en el artículo es genérica y afecta a todas las unidades de ejecución. Sobre la regulación del ámbito, prima lo establecido en la LSCM.

**Ampliación de los plazos en las actuaciones temporales:**

La ampliación de los plazos de las actuaciones temporales en el sentido sugerido implicaría la alteración del destino urbanístico de los suelos.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento



**V69. 111.- 20211201131. UNION INTERPROFESIONAL DE LA CM.**

SINTESIS

**Art. 1.4.2.**

La expresión "con la precisión suficiente para ser llevados a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto", debe concretar que dicho técnico sea "competente legalmente", conforme a la doctrina del Tribunal Supremo al respecto (Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, de 11 de noviembre de 1982 -Arz. 7256-, 23 de noviembre de 1987 -Arz. 9289, 25 de enero de 1988 -Arz. 423-, 27 de diciembre de 1989 -Arz. 9841-, 21 de febrero y 10 de octubre de 1990 Arzs. 1510 y 1518-, 5 de abril de 1991 -Arz. 2867-, 11 de febrero, 2 de junio, 27 de octubre y 20 de mayo de 1992 -Arzs. 2250, 4812, 8107, y 3452-, 21 de febrero de 1994 -Arz. 1453-, y 2 de marzo de 1998), y para evitar litigios competenciales. En este sentido dicha expresión - "competente legalmente"- se remite a la LOE 1999, en que se encuentran reguladas las competencias profesionales de los técnicos en materia edificatoria (Art. 2).

**Art. 1.4.3.** Para el apartado 1. b) se propone la redacción siguiente:

"b) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamiento y servicios públicos de la ordenación estructurante del Plan General, y, en su caso de los Planes de Sectorización, así como de las redes locales y su conexión con las redes generales o supramunicipales."

**Art. 1.4.6**

Debe aclararse el segundo párrafo del apartado 1, teniéndose en cuenta que no pueden considerarse "Proyectos de edificación" los Documentos Técnicos a que se refiere dicho párrafo, pues desarrollan o completan el proyecto de edificación conforme al art. 4.2 de la LOE 1999, y por ello carecen de sustantividad propia.

**Art. 1.4.8.** En el apartado 2 se propone la redacción siguiente:

"2. A efectos de estas Normas Urbanísticas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como características morfológicas de un edificio: la composición volumétrica general del edificio, la disposición y forma de sus accesos, patios y comunicaciones verticales, la articulación de sus espacios comunes, la configuración de la estructura general, los usos, así como los elementos compositivos de sus fachadas y cubierta."

**Art. 1.4.8.** En el apartado 3.b.i) se propone la redacción siguiente:

"i) Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para mantener los edificios en condiciones de estabilidad y seguridad.

Las obras de consolidación comprenden:

- Actuaciones sobre la estructura portante, limitadas al afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados que comprometan directamente la estabilidad del edificio, sin alterar el sistema de cargas y solicitaciones de la estructura y cimentación."

En el apartado II "Obras de reestructuración" se debería incluir el cambio de uso principal del edificio.

En el apartado iv) se propone la redacción siguiente:

"iv. Obras exteriores: Son las obras que afectan a las fachadas y/o cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría general del edificio. Comprende la modificación de huecos, ritmos de huecos y macizos, revestimientos, pinturas de interés artístico, la sustitución de carpinterías y los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates."

Información de Firmantes del Documento



**Art. 1.4.10**

*Debe aclararse el apartado b) "Obras de nueva planta", respecto de la expresión "tanto si el solar se encuentra vacante como si ya está ocupado por otra edificación que se mantiene".*

*No se entiende cuál pueda ser la "edificación que se mantiene" si el solar está ocupado por ella y se "edifica un nuevo edificio". Debe aclararse o corregirse.*

**VALORACIÓN**

Esta sugerencia está planteada en los mismos términos que la **V16. 32.- 20211191865 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM**, salvo en lo referente al artículo 1.4.11 que se menciona en ella, pero que, en esta sugerencia no se hace mención.

**CONCLUSIÓN**

Se remite a la **CONCLUSIÓN** de la contestación a la **V16. 32.- 20211191865 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM**.

**AYUNTAMIENTO DE MADRID.**

**A3\_VAG OBRAS Y EQUIPAMIENTOS**

**DIRECCIÓN GENERAL DE ACCESIBILIDAD**

**SINTESIS**

• **Artículo 1.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos.** Con la finalidad de asegurar que el proyecto se ajusta a las determinaciones exigibles sobre accesibilidad, tal y como exige el apartado 4 del artículo referenciado, se propone incluir en la memoria de los proyectos la obligación de "realizar un Estudio de Accesibilidad que de modo formal y sistemático avale y justifique que el cumplimiento de la normativa de accesibilidad está incluida en el proyecto técnico de referencia."

• **Terminología.** Se sugiere que se sustituyan los términos "personas discapacitadas" y "menores discapacitados" por "personas con discapacidad" y "menores con discapacidad", por estar consensuados internacionalmente y establecerlo así la Disposición Adicional Octava de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.

**VALORACIÓN**

**Artículo 1.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos:**

Las NNUU no entran a describir y valorar los distintos documentos que deben contener los proyectos; el apartado 4 del artículo 1.4.2 se limita a enunciar genéricamente las condiciones, entre ellas la accesibilidad, cuyo cumplimiento debe justificar el proyecto, sin indicar la forma en que debe realizarse esa justificación, lo cual, en su caso, sería propio de la Ordenanza que regule las licencias y declaraciones responsables urbanísticas.

**Terminología:**

Avance. Sugerencias P1.

17 de 19

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:57  
CSV : 4TDF5S1SFBFDJ7GO



En la P1 no se han encontrado referencias en este sentido. No obstante, en el resto de los artículos cuya modificación se plantee, en caso de haberse utilizado los términos y denominaciones indicadas en la sugerencia, se sustituirán por las propuestas.

#### CONCLUSIÓN

Se tendrá en cuenta en el documento de la MPG la sugerencia planteada. En los artículos cuya modificación se proponga se tendrá en cuenta la sugerencia relativa a que se sustituyan los términos "personas discapacitadas" y "menores discapacitados" por "personas con discapacidad" y "menores con discapacidad".

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

### DIRECCIÓN GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.

A) EN LOS ASPECTOS CORRESPONDIENTES A LA REGULACIÓN EN MATERIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR SE REALIZAN LAS SIGUIENTES OBSERVACIONES:

#### SINTESIS

##### Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas.

Sugerencia valorada y contestada en P16.

Por otra parte, se mantiene igual la consideración de los soportes publicitarios como Otras actuaciones urbanísticas - Actuaciones estables (pg. 92 y 592), pero esta redacción es un poco extraña: "Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados". (¿qué soportes publicitarios son los que sí están en locales cerrados? Los rótulos, medianeras, fachadas, solares, etc. no lo están...). Proponemos la siguiente modificación: "Soportes publicitarios exteriores recogidos en la ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior."

#### VALORACIÓN

Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas. Alusión a Ordenanza de publicidad exterior.

Sugerencia valorada y contestada en P16.

La segunda puntualización, se refiere al artículo 1.4.11 apartado 2.a) vii, de la Propuesta 1. Este artículo enumera los tipos de actuaciones estables. Se acepta la sugerencia en lo relativo a mejorar la redacción que aludirá a "Soportes publicitarios exteriores" en general, pero sin incorporar referencia a ninguna ordenanza, que en esta enumeración no se considera necesaria.

#### CONCLUSIÓN

Procede tener en cuenta las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el apartado 2.a) vii del artículo 1.4.11, para que la redacción recoja "Soportes publicitarios exteriores"

#### Información de Firmantes del Documento



**B) EN LO RELATIVO A LAS LABORES DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN POR SISTEMA DE COMPENSACIÓN SE PROPONE LA SIGUIENTE MODIFICACIÓN:**

**SINTESIS**

**Modificación del artículo 1.4.4 Edificación Simultánea**

Según el documento de Avance de las NN.UU. sometido a información pública, en lo referente a la edificación simultánea, se propone un cambio significativo en la regulación actual, al considerar que ésta ha quedado superada por los artículos 19.3 y 20.3 de la LSCM, sustituyéndola por una remisión a la legislación urbanística.

Actualmente en las NNUU, el artículo 1.4.4. Urbanización y edificación simultánea (N-2) establece:

1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

2. A los efectos de lo establecido en los art. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada
- d) Cruces de calzadas de los servicios
- e) Galerías de servicios
- g) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

El resto de los servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

En la propuesta de modificación de la redacción del artículo sería la siguiente:

**PROPUESTA**

**Artículo 1.4.4 Urbanización y edificación simultánea (N-2) La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en la legislación urbanística.**

**Consideraciones sobre la propuesta de modificación del artículo 1.4.4:** La modificación que se propone se basa en la consideración de que la regulación que contemplan las NNUU sobre la edificación simultánea ha quedado superada por los artículos 19.3 y 20.3 de la LSCM, por lo que se sustituye por una remisión general a la legislación urbanística.

**VALORACIÓN**

Este texto no plantea ninguna sugerencia únicamente describe la modificación propuesta.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA Nº2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.
------------------	---------------------------------

**V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.**

El último punto de este apartado de la sugerencia se refiere a un artículo que no corresponde a la P2 y se contesta en la ficha correspondiente a OTROS.

SINTESIS

Indica el acierto de promover este tipo de usos transitorios en los solares vacante, que fomenta y propicia una serie de mejoras (7 apartados), pero que también supone una serie de riesgos (6 apartados). Aun así, plantean una serie de sugerencias:

- Los usos transitorios se deben autorizar (o no) de manera justificada con referencia al interés general.
- Los destinos admisibles serán los contemplados en el texto de la modificación con las siguientes acotaciones:
  - o Equipamiento **local** para el descanso, estancia y esparcimiento de personas.
  - o De manera excepcional, aparcamiento de vehículos sobre rasante, siempre fuera del ámbito de la M-30, previo acondicionamiento del terreno y previa consulta ciudadana. Se requerirá informe del Área de Movilidad acerca de la conformidad con la estrategia de una movilidad sostenible.
- La propuesta de implantación de usos transitorios puede ser iniciativa de:
  - o El ayuntamiento, sobre suelos públicos y privados.
  - o El propietario sobre sus terrenos, en el caso de privados y otras administraciones.
  - o Vecinas/os, sobre suelos públicos y privados.
  - o En el primer y el tercer supuesto anteriores, tratándose de usos transitorios de huerto urbano, zona estancial o cancha deportiva básica pública, si la iniciativa cae sobre terrenos privados, el titular debe dar su consentimiento. Si no lo da, ha de motivar la negativa. Entre otras razones, será un motivo de negativa aceptable el hecho de que el solar cuente con vegetación cultivada (no simplemente espontánea) y que cumpla los requisitos del artículo 2.2.6.4.c., con la redacción que se propone más adelante para éste. En ningún caso el propietario podrá ser obligado a asumir costes u otras penalidades relacionadas con la implantación y desarrollo de las actividades y podrá recuperar el uso de los terrenos tan pronto vaya a ejecutar las previsiones del planeamiento. Una vez finalizado el plazo, los terrenos le serán devueltos en las debidas condiciones. El propietario no tendrá derecho a contraprestación económica por dar el consentimiento.
- Sobre las condiciones. Además de las señaladas en la modificación, habría que añadir la siguiente:
  - o En el supuesto de que los usos transitorios se implanten en zonas residenciales se deberá justificar que no tendrán impactos medioambientales negativos (contaminación acústica y/o atmosférica) sobre el entorno, especialmente las edificaciones próximas. La existencia de impactos previsibles antes de la implantación o si se dan una vez implantados será motivo suficiente para denegar o retirar, respectivamente, la autorización.
  - o Si transcurridos los 4 años, de manera justificada, no se prevé el desarrollo en el solar de los usos fijados por el planeamiento, el Área de Desarrollo Urbano podrá acordar la prórroga del plazo anualmente. Esta prórroga será de aplicación únicamente en los supuestos de que el destino transitorio sea de: Huerto urbano, Zona estancial o Cancha deportiva pública básica.
- Modificar el artículo 2.2.6.4.c de las NN UU: **Contestada en OTROS.**

Información de Firmantes del Documento



Señalan que los objetivos que moldean estas sugerencias se resumen en los siguientes:

- Promover la participación y la iniciativa ciudadanas.
- Impulsar la implicación de la ciudadanía en el cuidado de los bienes comunes.
- Fomentar la naturalización de los espacios vacíos, reducir la isla de calor.
- Aumentar los estándares dotacionales, la red local de equipamientos.
- Recuperar y regenerar los terrenos degradados.
- Mejorar el paisaje del espacio público.
- Incrementar la complejidad-diversidad urbana.
- Impedir la privatización encubierta del suelo público, exigiendo la primacía del interés general.
- Quitar espacio al coche para dárselo a las personas.
- Crear empleo.
- Obstaculizar el uso torticero de la figura de los usos transitorios.
- Prevenir/impedir impactos molestos sobre los entornos residenciales.

## VALORACIÓN

### **Justificación implantación uso.**

La propuesta ya introduce el requisito de la necesidad de justificación de estas actuaciones para eliminar el conflicto con el deber de edificación de los solares conforme al planeamiento.

### **Acotaciones sobre los destinos admisibles:**

- **Equipamiento local para el descanso, estancia y esparcimiento de personas.**  
El documento de Avance ya establece unos destinos que tienen una vocación local para esparcimiento de los ciudadanos, por lo que no se considera necesario pormenorizar los componentes del esparcimiento.  
En cuanto a que el equipamiento sea local, el Avance integra una propuesta que trata de promover el equipamiento más adecuado en cada momento, por encima de su carácter básico o singular, que son las categorías que diferencia el PG97 para los equipamientos.
- **De manera excepcional, aparcamiento de vehículos sobre rasante, siempre fuera del ámbito de la M-30, previo acondicionamiento del terreno y previa consulta ciudadana. Se requerirá informe del Área de Movilidad acerca de la conformidad con la estrategia de una movilidad sostenible.**  
Se admite la sugerencia, por lo que se modificará el texto del artículo 2.2.7 para incluir la necesidad de solicitar informe de movilidad para la implantación de aparcamiento en solares vacantes como destino transitorio.

### **Posibilidades de la Iniciativa de la propuesta de implantación de usos transitorios:**

- **El ayuntamiento, sobre suelos públicos y privados.**  
El Ayuntamiento no puede decidir el destino de los suelos privados. Puede llegar a acuerdo con los propietarios de suelos privados, pero no imponer su destino transitorio.
- **El propietario sobre sus terrenos, en el caso de privados y otras administraciones.**  
Esta posibilidad no requiere regulación expresa. Los propietarios de terrenos siempre tienen la posibilidad de destinarlos a los usos previstos por el planeamiento o permitidos por éste.
- **Vecinas/os, sobre suelos públicos y privados.**  
Los vecinos pueden plantear propuestas sobre terrenos públicos municipales que serán analizadas por el Ayuntamiento. En cuanto a los terrenos privados, la legislación vigente no contempla esta iniciativa sobre terrenos ajenos y la imposición de cualquier limitación sobre la propiedad debe efectuarse de conformidad con lo previsto por las Leyes.

## Información de Firmantes del Documento





- *En el primer y el tercer supuesto anteriores, tratándose de usos transitorios de huerto urbano, zona estancial o cancha deportiva básica pública, si la iniciativa cae sobre terrenos privados, el titular debe dar su consentimiento. Si no lo da, ha de motivar la negativa. [...]. Una vez finalizado el plazo, los terrenos le serán devueltos en las debidas condiciones. El propietario no tendrá derecho a contraprestación económica por dar el consentimiento.*

Nos remitimos al apartado anterior.

– *Sobre las condiciones. Además de las señaladas en la modificación, habría que añadir:*

- *En el supuesto de que los usos transitorios se implanten en zonas residenciales se deberá justificar que no tendrán impactos medioambientales negativos (contaminación acústica y/o atmosférica) sobre el entorno, especialmente las edificaciones próximas. La existencia de impactos previsibles antes de la implantación o si se dan una vez implantados será motivo suficiente para denegar o retirar, respectivamente, la autorización.*

Los usos transitorios, para poder implantarse, deben cumplir las condiciones sectoriales, que garantizan que cualquier uso no sea molesto o cause un impacto medioambiental negativo. El incumplimiento de tales condiciones daría lugar a la adopción de las medidas previstas legalmente en cada caso.

- *Si transcurridos los 4 años, de manera justificada, no se prevé el desarrollo en el solar de los usos fijados por el planeamiento, el Área de Desarrollo Urbano podrá acordar la prórroga del plazo anualmente. Esta prórroga será de aplicación únicamente en los supuestos de que el destino transitorio sea de: Huerto urbano, Zona estancial o Cancha deportiva pública básica.*

El uso transitorio no debe perder su carácter temporal y limitar este tiempo a 4 años es la medida para que no se perpetúen situaciones distintas al destino establecido por el planeamiento.

– *Propuesta de modificación del artículo 2.2.6.4.c de las NN UU:*

*Se contesta en la ficha relativa a OTROS.*

**Objetivos que moldean estas sugerencias:**

La propuesta planteada ya cumple estos objetivos.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al Avance de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. *Se modificará el texto del artículo 2.2.7 de la propuesta relativa a la petición de informe de movilidad para el destino transitorio de aparcamiento en solares.*

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

### SINTESIS

**6.1.** *El uso provisional de solares ya está contemplado en las NNUU. La sugerencia señala que la propuesta del documento de Avance supone un retroceso en esta intención: se elimina la mención al "carácter público" de los usos, y se incorporan otros nuevos: Huerto urbano, aparcamiento de vehículos sobre rasante, casetas y acopios de materiales en solares próximos a los afectados por obras autorizadas. En solares de titularidad pública, además se podrán autorizar justificadamente usos transitorios dotacionales.*



Hacen referencia al Acuerdo de la Villa MEC.GT2.036/323<sup>1</sup>, concluyendo que esta propuesta del Avance interfiere en esta vocación de permitir el uso público temporal de solares, al ampliar las opciones de uso privativo de los mismos (aparcamiento, acopio de materiales de obra, casetas de venta de vivienda...) que suponen incentivos económicos para los propietarios de los solares, que disuaden del uso público de los mismos.

Finaliza este apartado señalando que se sugiere eliminar cualquier ampliación como destino transitorio de solares de aquellos usos de carácter privativo, en especial aparcamiento de vehículos sobre rasante, casetas y acopios de materiales en solares próximos. También se solicita que el Ayuntamiento elabore de forme inmediata un plan de actuación en solares vacantes para, dando cumplimiento a la MEC.GT2.036/323 de los Acuerdos de la Villa, se alcancen con los propietarios acuerdos para permitir el uso temporal de los mismos como lugares de esparcimiento en barrios con escasez de los mismos, priorizando su ajardinamiento.

## VALORACIÓN

La propuesta mejora la regulación actual. Se introducen cautelas para eliminar el conflicto con el deber de edificación de los solares conforme al planeamiento, con la necesidad de justificación de las acciones.

Las NNUU abren un abanico de opciones, muchas de las cuales podrán ser complementadas con las políticas municipales que se lleven a cabo.

Se están permitiendo nuevos usos que pueden ser implantados tanto en parcelas de titularidad pública como de titularidad privada. La ciudad se utiliza todos los días y entre todos y es beneficioso que, independientemente de la titularidad, en tanto no se alcanza el destino previsto por el planeamiento, los solares puedan destinarse a diferentes usos.

Se refuerza el carácter transitorio de estos usos al limitarlo en el tiempo y se prevé que las parcelas de titularidad pública puedan destinarse a usos dotacionales de interés público y social.

Estas medidas no suponen un impedimento para que, simultáneamente, se proceda a impulsar el uso de solares vacantes, como ya está haciendo el Ayuntamiento, y un plan de actuación sobre los mismos. Únicamente ofrecen más alternativas de destino a los mismos.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

<sup>1</sup> MEC.GT2.036/323: "Adecuaremos solares municipales y otros espacios infrutilizados para su acondicionamiento de estos espacios que en este momento están degradados o presentan un uso poco eficiente, habilitándolos como zonas estanciales de uso público. Previamente, se hará un inventario por distritos de estos solares, tanto públicos como privados. En el caso de los solares privados o titularidad de otras administraciones se estudiará la posibilidad de llegar a acuerdos con los propietarios para permitir el uso público de forma temporal".

## Información de Firmantes del Documento



V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.

#### SINTESIS

*Los solares vacantes ya tienen un destino establecido por el planeamiento. En la propuesta se habla de los posibles usos de un solar mientras esté vacante, pero ¿se han elaborado estudios de necesidades, o se decide únicamente en función de la oportunidad de negocio? La cuestión que se plantea es ¿por qué no se avanza en satisfacer las necesidades ya conocidas de dotaciones?*

*En el documento Avance de la MPG-Memoria se señala que la limitación de la autorización por un plazo no superior a 4 años se equipara a la regulación de las autorizaciones en la legislación de patrimonio de las Administraciones públicas, obviando que, en la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el plazo de 4 años se establece a los efectos de distinguir entre autorización o concesión como título habilitante de la propia utilización, para el uso de los bienes de dominio público.*

*Se introduce una previsión de plazo de 4 años, que es excesivo y que atenta contra la naturaleza efímera de esta clase de actuaciones urbanísticas. Al tiempo que implica un reconocimiento de derechos a particulares por un tiempo tasado, que dificultaría el cumplimiento de los deberes de edificación.*

*Es necesario que se evalúe la incidencia ambiental de los usos que se podrían implantar. El impacto en los diversos factores ambientales debe quedar definido, sin perjuicio de la necesaria adaptación a la actuación concreta.*

#### VALORACIÓN

La propuesta no desconoce que los solares ya tienen un uso establecido por el planeamiento, precisamente por ello se establece una limitación temporal para su implantación.

Se trata de usos que responden a intereses generales, no se están planteando usos en función de la necesidad de negocio.

También se prevé la posibilidad de implantar, de manera temporal, usos dotacionales en parcelas públicas, que es una medida que puede ayudar a mejoras puntuales y temporales de necesidades concretas, sin perjuicio de que en el Avance ya se contienen otros contenidos y familias de propuestas que establecen un marco más flexible para la implantación de dotaciones.

Además, los usos transitorios, para poder implantarse, deben cumplir las condiciones sectoriales que son las que garantizan que los mismos no sean molestos o causen un impacto medioambiental negativo. En todo caso, el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico de la MPG hará un análisis general de las consecuencias de este cambio normativo.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

SINTESIS

**Artículo 2.2.7 Destino transitorio de solares (N-2):**

Se mencionan explícitamente varios usos nuevos, pero se sugiere un régimen más amplio de usos para el destino transitorio de solares. Sobre las condiciones expresadas en 4. La implantación de las actividades admitidas para los solares con carácter transitorio, en el apartado d) Deberá disponerse la dotación de aparcamiento necesaria según los estándares del artículo 7.5.35, sería también interesante incluir mención a medios de movilidad blanda como bicicleta. Finalmente, sería muy recomendable considerar la participación ciudadana como un elemento importante dentro de los requerimientos para la implantación de dichas actividades en solares de titularidad pública.

**ACOMPAÑA UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.**

**Artículo 2.2.7 Destino transitorio de solares (N-2):**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que se autorice su edificación, podrán admitirse, transitoriamente y de forma justificada, los siguientes destinos:

- a) De descanso, estancia y esparcimiento de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) Huerto urbano.
- d) Aparcamiento de vehículos sobre rasante, previa su preparación para tal uso.
- e) Casetas y acopios de material en solares próximos a los afectados por la ejecución de obras autorizada con licencia u otro título habilitante.
- f) Casetas para la venta de promociones inmobiliarias, en el propio solar o en solares próximos.

(...)

4. La implantación de las actividades admitidas para los solares con carácter transitorio se someterán a las siguientes condiciones:

(...)

d) Deberá disponerse la dotación de aparcamiento necesaria según los estándares del artículo

**Artículo 2.2.7 Destino transitorio de solares (N-2):**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que se autorice su edificación, podrán admitirse, transitoriamente y de forma justificada, los siguientes destinos:

- a) De descanso, estancia y esparcimiento de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) Huerto urbano.
- d) Aparcamiento de vehículos sobre rasante, previa su preparación para tal uso.
- e) Casetas y acopios de material en solares próximos a los afectados por la ejecución de obras autorizada con licencia u otro título habilitante.
- f) Casetas para la venta de promociones inmobiliarias, en el propio solar o en solares próximos.
- g) Estrategias de creación de identidad de lugar (place making)
- h) Espacios para testar ideas piloto e innovar (laboratorios urbanos)
- i) Creación de espacios naturales con ensayo de aprovechamientos agroforestales (viveros para renaturalizar la ciudad).
- j) Actividades o instalaciones que contribuyan a una mayor resiliencia urbana (frente a lluvias, olas de calor, emergencias)
- k) Instalaciones que contribuyan a necesidades de la comunidad, sociales y ambientales, aunque la titularidad sea privada.

(...)

4. La implantación de las actividades admitidas para los solares con carácter transitorio se someterán a las siguientes condiciones:

(...)

d) Deberá disponerse la dotación de aparcamiento necesaria según los estándares del artículo 7.5.35, si bien ésta podrá reducirse o suprimirse por razón de la naturaleza

Información de Firmantes del Documento



<p>7.5.35, si bien ésta podrá reducirse o suprimirse por razón de la naturaleza temporal de la actividad y de las características del solar en que se sitúe.</p>	<p>temporal de la actividad y de las características del solar en que se sitúe. Se reservará dotación de aparcamiento para la movilidad blanda en bicicleta. e) Se someterán a procesos de participación ciudadana en el caso de solares de titularidad pública.</p>
--	--

El texto se transcribe en rojo y azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

Los destinos transitorios propuestos en la sugerencia tienen un carácter genérico y pueden considerarse integrados en los recogidos en los apartados que ya propone el Avance. Si se pormenorizara tanto como plantea la sugerencia, se excluirán destinos que ahora se plantean como admisibles.

La dotación de aparcamiento para bicicletas se incluye en la dotación de servicio de aparcamiento, por lo que es innecesaria una referencia expresa.

No es materia de las NNUU regular el proceso de decisión sobre la implantación de usos dotacionales en parcelas de titularidad pública.

El destino que se propone en el apartado i) *Creación de espacios naturales con ensayo de aprovechamientos agroforestales (viveros para renaturalizar la ciudad)*, puede entenderse incluido en la definición de huerto urbano.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

#### SINTESIS

**Sugerencia 3.** Se sugiere identificar en el artículo 2.2.7 el procedimiento de autorización del destino transitorio de solares ya sea declaración responsable o licencia, o en su caso remisión a la futura nueva ordenanza de licencias, en la que quede aclarado este extremo.

**Sugerencia 4.** Se sugiere especificar que el destino transitorio se permite en todos los terrenos, con independencia de su uso cualificado.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, **sea cual sea su destino urbanístico**, hasta el momento en que se autorice su edificación, podrán admitirse, transitoriamente y de forma justificada, los siguientes destinos:

#### Información de Firmantes del Documento



**Sugerencia 5.** Se sugiere añadir otros usos más a los que se citan en el artículo 2.2.7:

- Estrategias de creación de identidad de lugar (place making)
- Espacios para testar ideas piloto e innovar (laboratorios urbanos)
- Espacios naturales con ensayo de aprovechamientos agroforestales (viveros para naturalizar la ciudad)
- Actividades o instalaciones que contribuyan a una mayor resiliencia urbana (frente a lluvias, olas de calor, emergencias)
- Instalaciones que contribuyan a necesidades de la comunidad, sociales y ambientales, aunque la titularidad sea privada.

Sería también interesante considerar la participación ciudadana como un elemento importante dentro de los requerimientos para la implantación de dichas actividades cuando se trate de solares de titularidad pública.

**Sugerencia 6.** En relación a la sugerencia anterior, para que la norma pueda recoger otros usos no identificados en la redacción del artículo cuyo destino transitorio pudiera ser interesante permitir en solares vacantes, se propone permitir otros usos no descritos previa tramitación de un estudio de repercusión por implantación de usos.

**Sugerencia 7.** Se propone recoger expresamente la previsión de un régimen de prórrogas para las autorizaciones de destinos transitorios de solares, así como la posibilidad de que, en caso de compatibilidad con el destino urbanístico de estos solares, las instalaciones de carácter transitorio puedan ser sometidas a proceso de licencia o declaración responsable para tener carácter permanente.

Un ejemplo de esto podría ser una prueba piloto de un sistema de producción de energía renovable, que una vez testado tuviera sentido su integración en la edificación a desarrollar en el solar.

## VALORACIÓN

**Sugerencia 3.** Identificar en el artículo 2.2.7 el procedimiento de autorización del destino transitorio de solares.

No es necesario; el medio de intervención adecuado para autorizar estas intervenciones se establece en la Ordenanza que regule los medios de intervención urbanística, de conformidad a su vez con lo señalado en la LSCM, sin necesidad de regulación al respecto de las NNUU.

**Sugerencia 4.** Especificar que el destino transitorio se permite en todos los terrenos, con independencia de su uso cualificado.

No es necesario; la cualidad de solar es independiente de su uso cualificado, por lo que la regulación del destino transitorio de solares es aplicable a todos los solares, sea cual sea su uso cualificado.

**Sugerencia 5.** Añadir otros usos más a los que se citan en el artículo 2.2.7. Consideración de la participación ciudadana como un elemento importante dentro de los requerimientos para la implantación de dichas actividades cuando se trate de solares de titularidad pública.

Los destinos transitorios propuestos en la sugerencia, que tienen un carácter genérico, pueden considerarse integrados entre los recogidos en el Avance.

No es materia de las NNUU regular el proceso de decisión sobre la implantación de usos dotacionales en parcelas de titularidad pública.

## Información de Firmantes del Documento



**Sugerencia 6. Permitir en solares vacantes otros usos no descritos previa tramitación de un estudio de repercusión por implantación de usos.**

No procede admitir esta sugerencia. Implicaría ampliar, sin límites, los usos transitorios de solares; además, el ERIU es un instrumento de valoración de la procedencia de implantación de los usos autorizables, usos cuya posible incorporación ya está contemplada en el PG97.

**Sugerencia 7. Recoger expresamente la previsión de un régimen de prórrogas [...], así como la posibilidad de que, en caso de compatibilidad con el destino urbanístico de estos solares, las instalaciones de carácter transitorio puedan ser sometidas a proceso de licencia o declaración responsable para su tener carácter permanente.**

Las prórrogas no se contemplan para no alterar del destino urbanístico de la parcela. Permitir el carácter permanente de los usos transitorios sería un cambio de destino encubierto. No es posible cambiar el destino de la parcela de esta forma.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V54. 84.- 20211201043. ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS AOE.**

SINTESIS

*Y dentro del nuevo marco normativo sobre el **destino transitorio de solares** regulado en el artículo 2.2.7, procede identificar el procedimiento de autorización del destino transitorio de solares, ya sea declaración responsable o licencia, o, en su caso, remisión a la futura nueva ordenanza de licencias, en la que quede aclarado este extremo.*

VALORACIÓN

No es necesario; el medio de intervención adecuado para autorizar estas intervenciones se establece en la Ordenanza que regule los medios de intervención urbanística, de conformidad a su vez con lo señalado en la LSCM.

No es materia de las NNUU regular el proceso de decisión sobre la implantación de usos dotacionales en parcelas de titularidad pública.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



**V57. 90.- 20211201360. ALISEDA SERVICIOS GESTION INMOBILIARIA.**

SINTESIS

**CUARTA. - En relación a los solares vacantes -artículo 2.2.7 Destino transitorio de solares (N-2), apartado 1 letra d) de las NN.UU.-**

*El texto del Avance permite destinar los solares vacantes de forma transitoria a aparcamiento de vehículos, entre otros usos, sin que este destino transitorio puede ser superior a cuatro años.*

*Se propone en relación a los solares vacantes que no tengan aprovechamiento en la Norma Zonal que resulte de aplicación, que se permita su destino permanente a aparcamiento privado de vehículos, bien para uso propio o bien en régimen de explotación, aumentando con ello la actual dotación de plazas de garaje en la ciudad de Madrid y, por consiguiente, contribuyendo a solucionar el problema de aparcamiento existente en muchos barrios de la capital.*

VALORACIÓN

Un solar en una parcela apta para la edificación, por lo que no puede haber solares sin aprovechamiento urbanístico. Si así fuera, sería un espacio libre público o privado o un área estancial.

Un supuesto parecido se produce en los espacios libres interbloques del grado 1º de la NZ 3, en los que las NNUU admite los garajes aparcamiento en construcción enteramente subterránea, acondicionando su superficie como área estancial. No parece adecuado admitir aparcamientos permanentes en superficie, sino facilitar el empleo de estos espacios como áreas estanciales o superficies ajardinadas.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.**

SINTESIS

**1.-Art 2.2.7 Destino transitorio de solares.**

*Esta propuesta se refiere a los usos transitorios en solares vacantes, para diferenciarlos de los usos provisionales del suelo urbano no consolidado y urbanizable, que conforme la Ley del Suelo los permite cuando no hay una ordenación pormenorizada, pero qué pasa cuando si la hay: ¿los podríamos considerar transitorios?*

*Esto nos genera la siguiente pregunta: ¿Se pueden implantar en los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables con ordenación pormenorizada, además de los usos permitidos, determinados usos transitorios?*

Información de Firmantes del Documento





En un suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada no son admisibles los usos provisionales según la limitación prevista en el art.20 de la LSuelo, por lo que solicitamos que en estos suelos sea admisible el uso transitorio

**Propuesta: "Extender los usos transitorios a suelos urbanos no consolidados y urbanizables que cuenten con ordenación pormenorizada"**

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

No es necesario, en el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, aun contando con ordenación pormenorizada pueden implantarse usos provisionales hasta la ejecución de las obras de urbanización, y una vez ejecutada y recibida la urbanización, las parcelas adquirirían la cualidad de solar y les sería directamente aplicable el régimen del artículo 2.2.7.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

**V68. 109.- 20211200225. UPM DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID, EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML.**

#### SINTESIS:

Se plantean actividades adicionales a incorporar a las ya contempladas por el Avance en solares vacantes transitoriamente hasta que su produzca su edificación, por su capacidad para, por diversas razones, contribuir al objetivo de descarbonización de la ciudad. En concreto se proponen:

- Añadir a las actividades de recreo para la infancia actividades extraescolares, deportivas y aulas de aire libre como apoyo a centros educativos.
- Estancias y esparcimiento de mascotas.
- Añadir a los huertos urbanos los jardines urbanos.
- Apoyo a usos dotacionales ya existentes.
- Especificar dentro del aparcamiento de vehículo supuestos concretos.
- El acopio ordenado de materiales de obras de demolición previamente a su traslado y reutilización.
- Puntos de recogida de residuos, ya sean fijos o de estacionamiento temporal para puntos de recogida móviles
- Almacenamiento de materiales pertenecientes al Ayuntamiento que no han agotado su vida útil y son susceptibles de ser reutilizados.
- Ocio y cultura: lugar encuentro para jóvenes y adolescentes, proyecciones al aire libre, exposiciones temporales.
- Espacios de interpretación si existen elementos de valor cultural o histórico y espacios de información ciudadana.
- Usos comerciales y de intercambio que apoyen la economía circular.
- Actos y eventos de sensibilización promovidos por ONGs y organizaciones sociales.

#### Información de Firmantes del Documento



- Celebración de encuentros de ámbito local, tales como reuniones de comunidades de vecinos, asociaciones de comerciantes locales, y asociaciones vecinales, festividades de barrio y similares.

Asimismo, se proponen una serie de medidas de gestión de los espacios (designación de responsables, horarios, situación de accesos, seguros, etc.)

#### VALORACIÓN:

##### **En cuanto a las actividades propuestas:**

- Los destinos transitorios considerados en el Avance son suficientemente genéricos y amplios para permitir acoger la mayoría de las actividades propuestas, salvo las de carácter comercial, sin necesidad de mención expresa de actividades concretas como las propuestas. Además, una relación tan detallada podría considerarse como cerrada, en la cual, el encaje de otras actividades de interés no contempladas expresamente podría complicar la práctica, o dificultar la incorporación de necesidades de interés en el futuro.
- Algunos comentarios concretos algunas de las actividades y usos propuestos:
  - **Usos comerciales y de intercambio que apoyen la economía circular y Actos y eventos de sensibilización promovidos por ONGs y organizaciones sociales.**  
Este tipo de actividades no estarían dentro del concepto de destino transitorio de solares. Es un evento aislado, puntual, para el que debería tramitarse la autorización correspondiente.
  - **Celebración de encuentros de ámbito local, tales como reuniones de comunidades de vecinos, asociaciones de comerciantes locales, y asociaciones vecinales, festividades de barrio y similares.**  
Este tipo de actividades no estarían dentro del concepto de destino transitorio de solares. Es un evento aislado, puntual, para el que debería tramitarse la autorización correspondiente. De querer destinar de forma habitual el solar a esta actividad se plantearía como un uso dotacional, que estaría permitido por el listado de opciones que se incluye en la propuesta.

##### **Medidas propuestas de gestión de los espacios.**

Es una materia ajena a la regulación de la NNUU, que éstas no deben contemplar.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V72. 116.- 20211206932. JC UZP2.01 DESARROLLO ESTE CAÑAVERAL.

#### SINTESIS

*La propuesta es adecuada en orden a resolver la cuestión de los usos transitorios en la escala y términos en que se plantea, pero se queda un poco corta ante la posibilidad de haber incorporado un objetivo más amplio con el fin de posibilitar la implantación transitoria de los usos compatibles con carácter previo al cualificado asignado, en aquellos casos en los que la actividad principal asignada por el planeamiento no resulte viable a corto/medio plazo por exigir un nivel de consolidación y*

Avance. Sugerencias P2.

12 de 15

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:55  
CSV : 405EN908QF08GULF



*desarrollo del entorno que permita su implantación con razonables expectativas de rentabilidad económica (No obstante, esta cuestión se desarrolla en la propuesta nº 8.)*

#### VALORACIÓN

Se supone que la sugerencia se refiere a los usos complementarios y asociados, ya que los alternativos pueden implantarse directamente sin mayor problema.

Siendo así, este planteamiento no puede aceptarse. Los usos asociados no pueden implantarse sin el principal al que se asocian y lo mismo sucede con los complementario, salvo en las excepciones contempladas en las NNUU. La propuesta implicaría de facto la alteración del destino urbanístico del solar.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### AYUNTAMIENTO DE MADRID.

#### A2\_AG MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD.

#### DEPARTAMENTO EDUCACIÓN AMBIENTAL. SG SOSTENIBILIDAD. DG SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL.

#### SINTESIS

*En la Propuesta elegida: ALTERNATIVA 2, se establece un plazo máximo de 4 años como destino transitorio de un solar (tanto público como privado). Este plazo, para el caso de usos de horticultura urbana, es escaso para poder conseguir una mínima rentabilidad económica o social del solar, teniendo en cuenta los beneficios urbanísticos, ambientales, sociales y de salud.*

#### **PROPUESTA:**

**SOLARES PÚBLICOS.** Garantizar que en los usos dotacionales de interés público y social **puedan realizarse renovaciones cada cuatro años mientras dicha parcela no se dedique al destino previsto.** Utilizando el mismo protocolo que actualmente se utiliza para las parcelas destinadas al programa municipal de Huertos Urbanos Comunitarios, en caso contrario supondría la **imposibilidad de renovación y desmantelamiento de 11 de los 54 Huertos Comunitarios existentes, es decir del 20% de los huertos actualmente en el programa municipal.**

**SOLARES PRIVADOS.** Para los solares privados se propone crear incentivos (fiscales/económicos) para fomentar la utilización como **destino transitorio** de esos solares para horticultura urbana (tanto social como productiva) como destino transitorio "prioritario" permitiendo la renovación (justificada) por nuevos periodos de 4 años.

#### Información de Firmantes del Documento



#### VALORACIÓN

##### **SOLARES PÚBLICOS.**

No sería necesario. Los huertos urbanos se incluyen en las zonas verdes; cuando se implantan en solares dotacionales lo hacen como uso alternativo y no como destino transitorio, por lo que no estarían sujetos a la limitación temporal de 4 años.

##### **SOLARES PRIVADOS.**

Los incentivos no son materia que regulen las NNUU. El uso transitorio tiene que estar limitado, porque en otro caso se estaría desvirtuándose el destino establecido por el Planeamiento, que solo puede hacerse a través de una modificación del planeamiento en la que se justifique el interés general de cambio de destino.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### A5\_AG DESARROLLO URBANO.

#### DG PLANIFICACION ESTRATEGICA.

#### SINTESIS

##### **4.4. EN SUELO NO DOTACIONAL**

Las NNUU\_21 regulan la implantación de Huertos Urbanos sin carácter dotacional en varias situaciones:

- *Destino transitorio de solares (artículo 2.2.7).* Se admite como destino explícito, que no estaría sujeto a la limitación superficial de las zonas verdes.

Las condiciones de la provisionalidad se basan en la normativa patrimonial, superando indefiniciones en la aplicación de las NNUU vigentes. Sin embargo, los Huertos, especialmente los productivos, requieren plazos mayores para amortizar el esfuerzo de implantación.

→ **Excepcionar del plazo las autorizaciones para destinos de espacios libres.**

[...]

La regulación de los Huertos en Azoteas y en Espacios Libres debe ponerse en relación con la regulación que finalmente se adopte para las actividades agrícolas al aire libre.

#### VALORACIÓN

En los espacios libres privados no hay limitación temporal.

#### Información de Firmantes del Documento



#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**



#### Información de Firmantes del Documento



<b>PROPUESTA N°3</b>	<b>SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.</b>
----------------------	---

**V14. 29.- 20211191267. METROVACESA.**

SINTESIS

**PRIMERA.** - *Se propone una mayor periodicidad en las reuniones de la CPPHAN y la CLP.*

VALORACIÓN

Las NNUU no establecen la periodicidad de las sesiones de la CPPHAN y respecto de las de la CLPH, no es competencia del Ayuntamiento decidir la periodicidad de sus sesiones.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

**V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.**

SINTESIS

**SEGUNDA.** -

- **Artículo 4.1.1 Generalidades (N-1).**

*Se echa en falta una referencia expresa a los elementos protegidos por la DT 1ª de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, que prevé un régimen de protección en aquellos supuestos en los que el Ayuntamiento no haya actualizado el catálogo en algún ámbito concreto.*

- **Artículo 4.3.6 Extensión de la catalogación a la parcela (N-1).**

*Señala la sugerencia que no queda clara la posibilidad de que en una parcela existan edificios con distinto nivel de protección, y por tanto distinto grado de obras permitidas en ellos. **Se propone, como redacción alternativa, por considerarse más completa y clarificadora, la siguiente:***

*2. A estos efectos, cuando existan en la parcela varios edificios con distinto grado de catalogación, se aplicará a la parcela el grado del edificio con mayor protección.*

*La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada edificación queda reflejada en los Planos de Análisis de la Edificación.*

- **Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos (N-1).**

*La propuesta del Avance señala: 6. b) [...] A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o*

Información de Firmantes del Documento



bien por ser su superficie inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el art. 7.3.4.[...]"

La sugerencia propone restablecer los 38 m2 y no los 40 m2, como superficie mínima admisible.

• **Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2).**

Aunque la intención es clarificar las condiciones de las obras en dicho artículo, entienden que se crea, a su juicio, cierta confusión, al aparecer nuevas definiciones de tipos de obra que no aparecen en el artículo 1.4.8. OBRAS EN LOS EDIFICIOS, como las obras de reforma, o no se citan algunas como las de reestructuración, cuestión que está perfectamente especificada en el actual Art. 4.3.9, vigente.

Posteriormente en el artículo art. 4.3.11 también propuesto para modificación, se añade más confusión al aparecer una mezcla de los artículos anteriores.

**Por tanto, se propone aclarar y ordenar el régimen de obras allí descrito, lo que repercutirá en una mayor seguridad jurídica.**

**2) Obras de reforma.**

Con referencia al "estudio sobre el estado previo y patología del edificio "sería interesante, y aconsejable, darle un título claro, como, por ejemplo: "estudio de caracterización previo del edificio". En dicho estudio, en las conclusiones se deberá explícitamente confirmar, o en su caso justificar, si el nivel de catalogación del mismo se corresponde con la realidad encontrada.

**3) obras de ampliación.**

Plantean incorporar en la redacción de este artículo una mención a la "volumetría". Proponen, en consecuencia, la siguiente redacción alternativa, con adición de la mención a la "volumetría":

"Con carácter general, las ampliaciones permitidas y que puedan autorizarse respetarán la integridad del edificio original y de sus elementos arquitectónicos. Su materialización en cuanto a composición, volumetría, sistemas constructivos y materiales deberá evitar falsos históricos, diferenciándose del original, para lo cual se podrá realizar con criterios contemporáneos, y con una calidad en los materiales y neutralidad en su composición que no menoscabe al original objeto de ampliación."

• **Artículo 4.3.14.bis Ampliación del Régimen de obras en edificios con niveles 1 y 2 de protección. En el Apartado 2).**

En el Apartado 2) "subsunción de deficiencias ocultas", en coherencia con la alegación que precede debería sustituirse la mención al "estudio exhaustivo previo" por la definición de estudio sobre el estado previo, o "estudio de caracterización previo del edificio" que se proponía para el artículo 4.3.9.2.

• **Artículo 4.4.6 Obras admitidas en establecimientos con nivel 1 de protección.**

La sugerencia señala que la normativa relativa al Catálogo de Establecimientos Comerciales del PG97 ha generado muchos problemas en su aplicación. Muchas fichas del Catálogo incluyen como elementos bienes muebles que muchas veces no pertenecen a la Propiedad del edificio, sino que son propiedad de aquellos arrendatarios que explotan el local lo que ha generado litigios de naturaleza civil (derivada de la relación contractual entre arrendador y arrendatarios) en un asunto en el que puede entenderse que unas Normas "Urbanísticas" se han excedido a la hora de proteger.

**Para resolver estos problemas propone añadir un Punto 2 al artículo 4.4.6, que quedaría con la siguiente redacción:**

• **Artículo 4.4.6 Obras admitidas en establecimientos con nivel 1 de protección (N-1)**

[...] 2. En los casos de obras de acondicionamiento motivadas por finalización del contrato de arrendamiento o por cambio de titular del mismo, se permitirá la sustitución del mobiliario y decoración interior debiéndose mantener las características estructurales y espaciales del local protegido.



## VALORACIÓN

- **Artículo 4.1.1 Generalidades (N-1).**

**Referencia expresa a los elementos protegidos por la DT 1ª de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.**

Para evitar que las referencias a la normativa sectorial queden obsoletas, se ha optado por hacer remisiones genéricas a la legislación vigente.

El precepto señalado establece en su primer párrafo: *Las determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio (Normas, Planos y Catálogos) responderán a las prescripciones impuestas por la legislación autonómica y estatal en la materia.*

Se considera que dicha remisión comprende lo establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, incluidas sus disposiciones transitorias.

- **Artículo 4.3.6 Extensión de la catalogación a la parcela (N-1).**

**Propuesta de redacción alternativa, por considerarse más completa y clarificadora.**

El objeto de este artículo es aclarar la incidencia que tiene la existencia de un edificio catalogado sobre la parcela que ocupa y delimitar el régimen de actuaciones de parcelación derivado de dicha catalogación. A este respecto, se considera necesario puntualizar cómo se aplica dicho régimen cuando existan en la parcela varios edificios con distinto grado de catalogación, considerando que deberán primar las condiciones de parcelación impuestas por el edificio de mayor grado. Los casos de edificios con distintos grados dentro de la misma parcela no son muchos en el vigente PG97, pero existen algunos y podrán darse en un futuro, por lo que se considera necesaria esta aclaración.

Respecto al plano de análisis, no se considera necesaria la puntualización que se propone, pues la particularización del régimen de obras en los edificios es siempre la que establece y determina dicho plano, independientemente de dónde se ubique el edificio o de si este comparte con otros la parcela.

- **Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos (N-1).**

**Propuesta: restablecer los 38 m<sup>2</sup> y no los 40 m<sup>2</sup>, como superficie mínima admisible.**

Las necesidades de espacio se han modificado en los últimos años. Hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort, que la vivienda potencialmente es algo más que un lugar para dormir en el que incluso pueda desarrollarse a tiempo completo o parcial la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es por ello necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de sus condiciones generales para hacerla totalmente accesible.

Por lo tanto, esta propuesta está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida. Se refuerza y diversifica el estándar de vivienda individual, en vivienda compartida, en la que se puede rebajar el mínimo hasta 30 metros de espacio privativo de vivienda, mejorando los espacios comunes proporcionalmente a esta reducción.

- **Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2).**

**Confusión, al aparecer nuevas definiciones de tipos de obra que no aparecen en el artículo 1.4.8. OBRAS EN LOS EDIFICIOS (obras de reforma), o no se citan algunas (reestructuración).**

**En el artículo art. 4.3.11, se añade más confusión al aparecer una mezcla de los artículos anteriores. Por tanto, se propone aclarar y ordenar el régimen de obras allí descrito, lo que repercutirá en una mayor seguridad jurídica.**

Las obras de reforma aparecen definidas en el artículo 1.4.8, en concreto en su apartado 3 b). Obras de reforma.

En el nuevo artículo 4.3.9 no se citan específicamente las obras de reestructuración, porque éstas se encuentran incluidas dentro de las obras de rehabilitación, que pueden ser de acondicionamiento y de reestructuración (ver definiciones en el art 1.4.8).

### Información de Firmantes del Documento





Las condiciones que establece el art 4.3.9 afectan a las obras de rehabilitación, ya sean de acondicionamiento o de reestructuración, por lo que no procede diferenciación. El artículo 4.3.11 propone simplemente agrupar los tipos de obras por límites de intervención progresivos, para facilitar la comprensión del régimen de obras a aplicar a los distintos grados de catalogación de los edificios. Se entiende que no se están mezclando artículos previos.

**2) Obras de reforma. Con referencia al "estudio sobre el estado previo y patología del edificio "sería interesante, y aconsejable, darle un título claro, como, por ejemplo: "estudio de caracterización previo del edificio". En dicho estudio, en las conclusiones se deberá explícitamente confirmar, o en su caso justificar, si el nivel de catalogación del mismo se corresponde con la realidad encontrada.**

El estudio que se pretende es, expresamente, un análisis de "estado previo y patologías del edificio", cuyo fin es justificar el alcance y condiciones técnicas de las actuaciones, pero en ningún caso un estudio para cuestionar su nivel de catalogación, materia que sería pertinente en otro tipo de expediente (en expedientes de planeamiento MPG o PE en función de la catalogación que se quisiera modificar) y no en un expediente de solicitud de licencia de obras.

**3) obras de ampliación. Modificar la redacción propuesta incluyendo la mención a la "volumetría":**

No se considera correcto incluir la volumetría en el párrafo propuesto, puesto que, por definición, las obras de ampliación pueden suponer alteración de la volumetría.

- **Artículo 4.3.14.bis Ampliación del Régimen de obras en edificios con niveles 1 y 2 de protección. En el Apartado 2) "subsanción de deficiencias ocultas", sustituir la mención al "estudio exhaustivo previo" por la definición de estudio sobre el estado previo, o "estudio de caracterización previo del edificio"**

No procede, como ya se ha respondido en el apartado 2) anterior relativo a las obras de reforma: El estudio que se pretende es, expresamente, un análisis del "estado previo y patologías del edificio", cuya finalidad es justificar el alcance y condiciones técnicas de las actuaciones que se pretenden.

- **Artículo 4.4.6 Obras admitidas en establecimientos con nivel 1 de protección. Normativa relativa al Catálogo de Establecimientos Comerciales del PG97, elementos bienes muebles que muchas veces no pertenecen a la Propiedad del edificio.**

Las condiciones específicas de protección que figuran en las fichas individualizadas de catálogo tienen prevalencia sobre las establecidas en NNUU, por lo que, si en alguna de estas fichas figura protección específica del mobiliario o decoración del local, las NNUU no pueden entrar en contradicción con ella. El procedimiento para resolver esta cuestión sería la realización de un Plan Especial que modificara o matizara el alcance de la protección de dichos elementos que figure en las fichas específicas de catálogo de los locales, tras un análisis de forma individualizada.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



**V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.**

SINTESIS

**6.2 ALCANCE DE CATALOGACIÓN EN GRADO AMBIENTAL.**

*El PGOUM-97 incluye entre sus categorías de protección patrimonial el grado Ambiental cuya intención es proteger los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano.*

*Se valora positivamente la propuesta del Avance de incorporar a este grado aquellos edificios que puedan ser posible ejemplo ilustrativo aislado del carácter que históricamente cualificaba el entorno en el que se ubica.*

*Se critica que el Avance perpetúa el criterio del actual PGOUM de permitir para este grado la sustitución de la fachada y por tanto la del edificio, lo que según señalan ha derivado en la práctica en la sustitución de un elevado número de edificios con catalogación Ambiental, que por sus propias características en muchos casos son edificaciones de baja calidad arquitectónica, pero con importantes valores para comprender la historia y contexto urbano de Madrid. Consideran que en algunos casos puntuales no tiene sentido mantener algún edificio con catalogación Ambiental, lo lógico es aprovechar el proceso de revisión del catálogo, actualmente en marcha, para descatalogarlos, y no realizarlo por la vía de la sustitución.*

*Por este motivo, y en aras de dar sentido a la protección Ambiental manteniendo edificaciones que el propio Plan General estima relevantes para la ciudad, proponemos incorporar a las Normas Urbanísticas añadir en el artículo 4.3.14 la frase “no pudiendo además plantearse la sustitución de la fachada y por tanto la del edificio salvo que se demuestre fehacientemente la imposibilidad técnica de su mantenimiento o la existencia de riesgo físico inminente”.*

VALORACIÓN

La protección ambiental se aplica a aquellos edificios en los que su único valor relevante es su integración en el medio en el que se ubican.

La garantía de conservación de este valor puede, por tanto, producirse sustituyendo el edificio por otro, y en el proceso de evolución serán las Comisiones de protección de patrimonio, a las que debe someterse toda propuesta de actuación, las que determinen si la nueva propuesta conserva dicho valor, si lo mejora, o si debe mantenerse la situación original.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

SINTESIS

**6.3. FLEXIBILIZACIÓN DE LA REGULACIÓN DE OBRAS DE AMPLIACIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.**

***Flexibilización de la regulación de obras de ampliación en edificios catalogados.***

*El Ayuntamiento ha detectado la problemática de la escasez de parcelas vacantes calificadas con uso dotacional en el centro histórico, lo que limita la posibilidad de mejorar las dotaciones al servicio de la ciudadanía, para lo que el Avance propone aumentar del 10 al 20% la posibilidad de ampliación de edificios catalogados con N1 y N2 ubicados en parcelas dotacionales públicas.*

Información de Firmantes del Documento



Coincidimos en la existencia de este grave problema, y precisamente para salvaguardar los intereses de la ciudadanía estimamos adecuado añadir la salvedad de que ese aumento al 20% se realice "siempre que las parcelas no hayan sido cedidas o estén ocupadas por terceros distintos de las administraciones públicas", evitando así que se beneficien de este aumento entidades o promotores privados.

#### VALORACIÓN

No se explica la razón por la que el aumento al 20% deba quedar excluido para los casos en los que la dotación pública sea gestionada de manera indirecta por algunas de las formas previstas en la ordenación vigente, que es una posibilidad expresamente prevista en las vigentes NNUU.

Los agentes privados que gestionen parcelas dotacionales públicas lo hacen conforme a un pliego y una concesión que no desvirtúa su destino dotacional. Esta gestión está sometida a una limitación temporal y los bienes revertirán a la administración pasado este tiempo, para seguir destinados al uso dotacional, por lo que no se entiende por qué deben establecerse limitaciones.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V25. 45.- 20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.**

#### SINTESIS

- *Elaborar un estudio detallado de todas las pérdidas patrimoniales documentadas en la edificación madrileña en el periodo comprendido entre 1997 y 2021.*
  - *Analizar hasta qué punto han influido las carencias normativas del PGOUM97 en dichas pérdidas, y cómo podrían remediarse.*
  - *Detallar e implementar la legislación nacional e internacional de obligado cumplimiento (Ley Estatal de Patrimonio, Cartas de Venecia, Florencia y Washington, Convenio de Faro, Convenio de La Valetta, etc.).*
  - *Plantear las modificaciones normativas pertinentes, dirigiendo su objetivo únicamente a garantizar la mejor protección posible del patrimonio madrileño sin atender a intereses económicos temporales; aunque estableciendo todas las herramientas posibles -económicas y legislativas para facilitar su eficaz aplicación.*
  - *Dificultar la rebaja del nivel de protección de los elementos catalogados, "blindándolo" para evitar las presiones espurias que persiguen estas rebajas. En estos elementos sólo debería permitirse subir de categoría*
- Elaborar un estudio detallado de todas las pérdidas patrimoniales documentadas en la edificación madrileña en el periodo comprendido entre 1997 y 2021.*
- *Analizar hasta qué punto han influido las carencias normativas del PGOUM97 en dichas pérdidas, y cómo podrían remediarse.*
  - *Definir con mayor exactitud las limitaciones establecidas por los diferentes niveles de protección, estableciendo cuál es el objetivo de los mismos, pues si el Ambiental protege el ambiente urbano y no la edificación concreta, por lo que permite incluso su sustitución aunque no sea la solución más*

Avance. Sugerencias P3.

6 de 28

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:55  
CSV : 4R121LO0GP4ACF2L



*aconsejable, es frecuente reducir el nivel Parcial a la protección de la fachada, cuando puede proteger otros muchos elementos, y el Estructural a la salvaguarda de la estructura constructiva, cuando se refiere a la estructuración del edificio; igualmente el Integral debe defender la totalidad de la edificación, tanto material como organizativa, mientras que el Singular señala alguna característica señalada que debe conservarse, imponiendo incluso el uso futuro de la edificación*

- Reforzar la inspección municipal -dotándola con los medios materiales y humanos necesarios- sobre el estado de conservación de edificios en desuso con valor patrimonial para evitar que su desafección degeneren en un proceso de ruina; instando a la propiedad a ejecutar las obras de mantenimiento y conservación exigidas por la legislación vigente.
- Delimitar claramente las intervenciones posibles en los inmuebles catalogados, remitiendo sólo muy excepcionalmente a la CPPHAN las alteraciones no previstas por la normativa. Una normativa con criterios firmes dificulta tanto las arbitrariedades de los propietarios como las de la Administración.

#### VALORACIÓN

Este apartado es igual, en cuanto a contenido, a la Sugerencia de Madrid Ciudadanía y Patrimonio cuya valoración y Conclusión está en la ficha: **V70 SUG 112 Madrid Ciudadanía y Patrimonio**, por lo que se remite a lo incluido en la misma en este documento.

#### CONCLUSIÓN

Se remite a la **CONCLUSIÓN** de la contestación a la **V70 SUG 112 Madrid Ciudadanía y Patrimonio**.

#### V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

#### SINTESIS

##### **Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición**

*En el punto 1 a) "Los inmuebles catalogados con niveles 1 y 2, ya que están protegidos en su conjunto, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición y el propietario deberá adoptar las medidas urgentes para mantener, y en su caso recuperar, la estabilidad y la seguridad del edificio, todo ello en los términos establecidos en la legislación de la Comunidad de Madrid."*

*Se recomienda la inclusión de la obligatoriedad de reconstrucción con iguales características en caso de que no sea posible por proporcionalidad en el coste, y sea factible realizar una reconstrucción exacta con los mismos materiales. Esto debe ser siempre y cuando esté justificado que el estado en que se encuentra no ha sido por abandono o dejadez. Quedaría amparado por el artículo 4.3.9 como obras de conservación llevadas a la totalidad de la edificación y teniendo en cuenta las NNUU relativas a las obras de reforma.*

##### **ACOMPaña UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.**

Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1)

1.La declaración de situación legal de ruina urbanística de un edificio catalogado se dará en los

Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1)

1.La declaración de situación legal de ruina urbanística de un edificio catalogado se dará en los

#### Información de Firmantes del Documento



<p>supuestos y términos establecidos en la legislación vigente, con las siguientes especialidades: a) Los inmuebles catalogados con niveles 1 y 2, ya que están protegidos en su conjunto, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición y el propietario deberá adoptar las medidas urgentes para mantener, y en su caso recuperar, la estabilidad y la seguridad del edificio, todo ello en los términos establecidos en la legislación de la Comunidad de Madrid.</p>	<p>supuestos y términos establecidos en la legislación vigente, con las siguientes especialidades: a) Los inmuebles catalogados con niveles 1 y 2, ya que están protegidos en su conjunto, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición y el propietario deberá adoptar las medidas urgentes para mantener, y en su caso recuperar, la estabilidad y la seguridad del edificio, todo ello en los términos establecidos en la legislación de la Comunidad de Madrid. Será de obligatoriedad la reconstrucción con iguales características en caso de que no sea posible por proporcionalidad en el coste, y sea factible realizar una reconstrucción exacta con los mismos materiales. Esto debe ser siempre y cuando esté justificado que el estado en que se encuentra no ha sido por abandono o dejadez. Quedaría amparado por el artículo 4.3.9 como obras de conservación llevados a la totalidad de la edificación y teniendo en cuenta las NNUU relativas a las obras de reforma.</p>
---	---

El texto se transcribe en rojo y en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

**Inclusión de la obligatoriedad de reconstrucción con iguales características en caso de que no sea posible por proporcionalidad en el coste, y sea factible realizar una reconstrucción exacta con los mismos materiales.**

El artículo 4.3.9 es claro respecto a la prescripción de obras de reconstrucción que podrá imponer el órgano competente en los supuestos que se estimen, entre los que se incluye el derivado de ruina y demolición de edificios catalogados. Por tanto, no procede hacer la indicación que señalan en el artículo 4.3.7.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

#### SINTESIS

**Sugerencia 8.** Actualmente, una de las mayores trabas a la hora de obtener licencia son los informes de las comisiones (i.e. CPPHAN y CLPH).  
Recomendaríamos establecer unos criterios fijos/formularios en las actuaciones, más amplios que los criterios generales de 2012, que permitan una mayor claridad sobre las actuaciones permitidas, así como agilizar las sesiones de estas comisiones, objetivar las decisiones de la CPPHAN y facilitar la redacción y justificación de sus informes.  
Adicionalmente, sería de gran utilidad que la norma contemplara la publicación los dictámenes de los acuerdos adoptados por las comisiones.

Avance. Sugerencias P3.

8 de 28

#### Información de Firmantes del Documento



**Sugerencia 9.** Sería recomendable mayor periodicidad en las reuniones de la CPPHAN y la CLP. Incluso que hubiera más de una comisión, por distrito incluido en el APECH o al menos desdoblarse entre el perímetro de la Cerca y Arrabal de Felipe II y el resto del recinto histórico y resto de ciudad y Colonias Históricas.

**Sugerencia 10.** Sobre la superficie mínima de vivienda recogida tanto en el artículo 4.3.8.6.b como en el artículo 7.3.4, se sugiere que se mantenga la superficie útil mínima de 38 metros cuadrados que contemplan las normas urbanísticas en la actualidad. De esta forma no se dejarán en situación de incumplimiento las viviendas de superficie útil de 38 m<sup>2</sup> que se hayan desarrollado en aplicación de la actual redacción.

**Sugerencia 11.** Sobre el artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general de las condiciones especiales del régimen de obras. Al tratar, entre otras, las "Obras de restitución tipológica o restauración", y establecer su obligatoriedad en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos, etc., se establece que los materiales a emplear serán los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen. No obstante, la restitución de elementos desaparecidos deberá documentarse, debiendo diferenciarse de los originales, evitando falsedades históricas, incluso pudiendo incorporar excepcionalmente materiales contemporáneos, que deberá aprobar la CPPHAN.

Consideramos que, tanto sobre fachadas como sobre elementos protegidos en la revisión del catálogo, se deben poder admitir nuevos materiales como vidrios, carpinterías, aluminios. Y es que, hay que tener en cuenta, que en multitud de ocasiones no se pueden replicar los materiales exactamente igual, ya que muchas veces está hasta prohibida la fabricación por las nuevas normativas y marcados CE, los sistemas sustentantes ya no se ejecutan ni fabrican, ni hay artesanos que los puedan replicar. Por supuesto siempre que, de ser obligado, las soluciones y acabados guarden el espíritu de la fachada o estructura.

Por otra parte, si bien también en relación con los materiales empleados en las obras de construcción, entendemos necesaria una flexibilización buscando o premiando el uso de materiales de construcción sostenibles al objeto de adaptarse a las últimas directivas y normas dictadas en este sentido (por ejemplo, la ley de cambio climático prevé materiales con la menor huella de carbono posible).

**Sugerencia 12.** Se propone añadir un punto 2 en el artículo 4.4.6 que precise que en los casos de obras de acondicionamiento en establecimientos con nivel 1 de protección, motivadas por finalización de contrato de arrendamiento o por cambio de titular del mismo, se permitirá la sustitución del mobiliario y decoración interior ajena a los valores que motivan la protección, debiéndose mantener la características estructurales y espaciales del local protegido.

## VALORACIÓN

**Sugerencia 8.** Informe de las Comisiones (CLPH y CPPHAN): establecer unos criterios fijos/formularios en las actuaciones, más amplios que los criterios generales de 2012, que permitan una mayor claridad sobre las actuaciones permitidas, así como agilizar las sesiones de estas comisiones, objetivar las decisiones de la CPPHAN y facilitar la redacción y justificación de sus informes. Que la norma contemplara la publicación los dictámenes de los acuerdos adoptados por las comisiones.

El Ayuntamiento no tiene competencia para regular el funcionamiento de la CLPH, ya que es una Comisión que depende de la Comunidad de Madrid.

En lo que se refiere a la CPPHAN, esta Comisión elabora y actualiza periódicamente un documento con criterios a aplicar para la actuación en edificios protegidos, documento que se



publica en la web municipal y en transparencia, y que contempla aquellos aspectos que, en base a su experiencia, la Comisión estima que es posible generalizar, incluso eximiendo del pertinente dictamen cuando se cumplan las prescripciones que en ella se establecen. Las características particulares de cada edificio protegido y la amplia casuística de las posibles propuestas requieren, en la mayoría de los casos, de un análisis individualizado por parte de las Comisiones y cuyo dictamen es difícil someter a unas reglas generales que contemplen todos los aspectos que pueden presentarse.

Respecto a la **publicación de los dictámenes**, éstos constituyen un documento más dentro de la tramitación de un expediente, y no podrían entenderse sin conocer las particularidades y el alcance de la actuación a la que se refieren y traen causa. Cualquier interesado puede solicitar consulta a dichos expedientes de forma individualizada y los expedientes relacionados con planeamiento urbanístico son públicos.

**Sugerencia 9. Mayor periodicidad en las reuniones de la CPPHAN y la CLPH. Incluso más de una comisión, por distrito incluido en el APECH o al menos desdoblarse entre el perímetro de la Cerca y Arrabal de Felipe II y el resto del recinto histórico y resto de ciudad y Colonias Históricas.**

Las NNUU no establecen la periodicidad de las sesiones de la CPPHAN, que se regula por su normativa específica. Y respecto de la CLPH, el Ayuntamiento no es competente para decidir la periodicidad de sus sesiones.

En cuanto a la posibilidad de crear varias comisiones, no parece que proceda, pues se perdería la unidad de criterio en la materia. Además, no parece necesario a la vista de la eficiencia en su funcionamiento alcanzada en 2021.

**Sugerencia 10. Propuesta: restablecer los 38 m2 y no los 40 m2, como superficie mínima admisible.**

Las necesidades de espacio se han modificado en los últimos años. Hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort, que la vivienda potencialmente es algo más que un lugar para dormir en el que incluso pueda desarrollarse de forma a tiempo completo o parcial la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de sus condiciones generales para hacerla totalmente accesible.

Por lo tanto, esta propuesta está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida. Se refuerza y diversifica el estándar de vivienda individual, en vivienda compartida, en la que se puede rebajar el mínimo hasta 30 metros de espacio privativo de vivienda, mejorando los espacios comunes proporcionalmente a esta reducción.

**Sugerencia 11. Artículo 4.3.9 admitir nuevos materiales como vidrios, carpinterías, aluminios sobre fachadas como sobre elementos protegidos en la revisión del catálogo. En relación con los materiales empleados en las obras de construcción, entendemos necesaria una flexibilización buscando o premiando el uso de materiales de construcción sostenibles al objeto de adaptarse a las últimas directivas y normas dictadas en este sentido.**

En la nueva redacción ya se incorpora la posibilidad de "incorporar excepcionalmente materiales contemporáneos, que deberá aprobar la CPPHAN."

**Sugerencia 12. Normativa relativa al Catálogo de Establecimientos Comerciales del PG97, elementos bienes muebles que muchas veces no pertenecen a la Propiedad del edificio. Añadir apartado que precise que finalizado el contrato o si hay cambio de titular se permitirá la sustitución del mobiliario y decoración interior ajena a los valores que motivan la protección, debiéndose mantener las características estructurales y espaciales del local protegido.**

Las condiciones específicas de protección que figuran en las fichas individualizadas de catálogo tienen prevalencia sobre las establecidas en NNUU, por lo que, si en alguna de estas fichas figura



protección específica del mobiliario o decoración del local, las NNUU no pueden entrar en contradicción con ella. El procedimiento para resolver esta cuestión sería la realización de un Plan Especial que modificara o matizara el alcance de la protección de dichos elementos que figure en las fichas específicas de catálogo de los locales, tras un análisis de forma individualizada. Por lo tanto, no son las NNUU el lugar adecuado a lo pretendido en la sugerencia.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### V35. 55.- 20211197280. UGT.

#### SINTESIS

*En los últimos años se viene observando que el Patrimonio arquitectónico está en peligro, los Ayuntamientos practican políticas urbanísticas que amparan el expolio a favor de los intereses particulares, promotores y constructores y en contra del interés público y el bien común.*

*La urbanización extensiva y especulativa llevada a cabo en España y en especial en Madrid ha provocado que gran parte del Patrimonio se vea afectado por estas actividades.*

*Exigimos el mantenimiento del catálogo existente en la actualidad y, en caso de que haya que modificarlo, sea con un consenso generalizado en el que participen expertos independientes en esta modificación.*

*En cuanto a la modificación del régimen de obras permitido en edificaciones catalogadas. Para a continuación hablar de la flexibilización de las obras a realizar. Este punto está plagado de indeterminación, por lo que más parece querer tener las manos libres para hacer lo que se quiera en beneficio de los promotores privados.*

*También se precisa que se flexibiliza a la hora de autorizarse usos dotacionales y modificaciones excepcionales. Consideramos que, al igual de lo dicho con anterioridad, debe de haber un comité de expertos que evalúen estas obras y estas modificaciones en lo referente a los usos dotacionales, con objeto de evitar que se produzcan actuaciones como en la Plaza de canalejas, etc....*

#### VALORACIÓN

**Exigimos el mantenimiento del catálogo existente en la actualidad y, en caso de que haya que modificarlo, sea con un consenso generalizado en el que participen expertos independientes en esta modificación.**

Lo planteado en esta parte de la sugerencia carece de relación con el contenido de la MPG.

**Que exista un comité de expertos que evalúen las obras y modificaciones en lo referente a los usos dotacionales, con objeto de evitar que se produzcan actuaciones como en la Plaza de canalejas, etc....**

#### Información de Firmantes del Documento





En lo referente a los usos dotacionales y en las actuaciones que afectan al patrimonio protegido, las NNUU no establecen diferenciación alguna en el alcance de las exigencias y mecanismos de control en base a la titularidad del inmueble en el que se actúa. La mayor posibilidad de ampliación de edificios protegidos que se establece para los que se ubican sobre parcela calificada como dotacional pública respecto a la privada, obedece a la necesidad de cubrir necesidades de la población en ámbitos del centro de la ciudad, donde existe espacio limitado y pocas posibilidades de dotar de más servicios de gestión pública, pero en ningún caso se puede presuponer que las actuaciones vayan a ser más dañinas para el patrimonio, pues el alcance y criterios de actuación se someten a las mismas exigencias de control y de preservación de los valores del edificio protegido que sean aplicables a cualquier titular. Por lo que lo alegado carece de justificación en materia de protección del patrimonio.

En cuanto a las modificaciones, requieren la motivación, justificación y atención al interés general, la tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico adecuado (MPG o PE, según los casos), el control de las Comisiones con competencia en la Protección del Patrimonio y el de las administraciones competentes y, por último, el sometimiento a información pública.

El PG97 incluye el mecanismo para reajustar la catalogación a la realidad cambiante. En los 25 años de vigencia no ha habido muchas modificaciones del nivel de catalogación asignado a los edificios catalogados (se pueden citar, a título de ejemplo y no consta que haya muchos más; edificio del Instituto Jerónima Llorente, el edificio de la calle Prado 30, el edificio España, los edificios del complejo Canalejas).

Por lo tanto, este tipo de actuación no representa, ni por número, ni por frecuencia, ni por falta de justificación, una problemática real, y está sujeto a un procedimiento de control público que ofrece garantías de imparcialidad y rigurosidad que no se corresponde con lo sugerido.

***En cuanto a la modificación del régimen de obras permitido en edificaciones catalogadas. Para a continuación hablar de la flexibilización de las obras a realizar [sic]. Señala la sugerencia que este punto está plagado de indeterminación, por lo que más parece querer tener las manos libres para hacer lo que se quiera en beneficio de los promotores privados.***

Tal y como ha quedado probado en muchas de las actuaciones que, a nivel mundial, se han ejecutado en el patrimonio edificado protegido, la flexibilización e incorporación controlada de nuevas técnicas y materiales contemporáneos no solo han garantizado su preservación, sino que han contribuido a enriquecer dicho patrimonio, por lo que señalar la posibilidad de aplicar técnicas, materiales y criterios compositivos más actuales y acordes con las exigencias de la sociedad moderna, valorando las circunstancias y características de cada edificio parece que es, sin duda, un adecuado propósito que se concreta de forma clara en la propuesta normativa contenida en el Avance, que es, en todo caso, el objeto de la MPG y no la explicación de las causas que la motivan.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



**V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID.**

**SINTESIS**

**8.- Sobre la modificación de la normativa vinculada a la protección de edificios.**

*No parece coherente dividir en dos modificaciones puntuales sucesivas y completamente desvinculadas entre sí el inventario del catálogo de elementos protegidos de la normativa a aplicar para la protección de dicho inventario, por lo que se solicita que la regulación relativa al capítulo 4 de las normas se vincule a la revisión del catálogo y se incorpore en dicha modificación puntual.*

**VALORACIÓN**

El PG97 decidió que la normativa de protección estuviera recogida en uno de los títulos de sus NNUU e incorporó los listados de elementos protegidos en los distintos Catálogos, por grupos o tipos de elementos. Este procedimiento es frecuente y no merma ni la coherencia, ni la comprensión, ni la eficiencia cuando se tramita el Plan General junto con el Catálogo o Catálogos de elementos protegidos

A lo que se plantea la sugerencia es a un procedimiento de modificación de las NNUU para su mejora y la propuesta de separar el título 4 del resto de los títulos no aporta ninguna cualidad. Por el contrario, no parece una opción correcta, porque hay aspectos del resto de los Títulos que, de forma directa o indirecta, están relacionadas con este título 4 (por ejemplo, el título 1 y algunas determinaciones de las Normas Zonales).

La MPG para la ampliación del Catálogo de Edificios Protegidos tiene un objeto perfectamente delimitado y relacionado con los criterios de valoración establecidos en la Memoria del PG97, por lo que su tramitación separada de la MPG de modificación de las NNUU es totalmente coherente.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V45. 73.- 20211200320. JOSE MARIA GARCIA DEL MONTE y ANA MARÍA MONTIEL MARTÍNEZ. ARQUITECTOS.**

**SINTESIS**

**Artículo 4.6.8.1.**

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Necesidad de plan especial para actuaciones en jardines de interés no calificados como zona verde.

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** *Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado, si bien será necesaria la tramitación de plan especial para ejecutar obras bajo rasante en jardines de*

Información de Firmantes del Documento



nivel 1 y para las actuaciones de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catalogados en cualquier nivel (...)

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado, si bien será necesaria la tramitación de plan especial para ejecutar obras bajo rasante en jardines de nivel 1. **Para las actuaciones de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catalogados en cualquier nivel se deberán cumplir las siguientes condiciones:**

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** Por el mero hecho de encontrarse en un jardín de interés, las propuestas de nueva edificación han de pasar la supervisión de la CIPHAN, por lo que ya existe un filtro de control suficiente y razonable para estos casos. La exigencia de un plan especial puede resultar excesiva, siendo en todo caso en apariencia suficiente la redacción de un estudio de detalle en todo caso (sería una propuesta alternativa de redacción).

El texto se transcribe en gris y rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

**Suprimir la necesidad de PE en las actuaciones de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catalogados en cualquier nivel, teniendo en cuenta que la licencia tiene que ser sometida a las Comisiones de Patrimonio.**

La necesidad de Plan Especial para ejecutar obras de nueva edificación sobre rasante en jardines catalogados en cualquier nivel no es una aportación del Avance, está así establecido en las NNUU, en su artículo 4.10.6 apartado 1 d).

Dicho Plan Especial tiene por objeto valorar la incidencia de las actuaciones de nueva edificación sobre el jardín, lo que en muchas ocasiones requiere de una delimitación y análisis pormenorizado de las características y valores de este que no se especifican en el plano ni en la ficha del Catálogo de Jardines contenida en el PG97, por lo que es pertinente la tramitación de este expediente de planeamiento.

Además, las NNUU contemplan, en el apartado 3 del artículo 4.6.8, la posibilidad de que la CPPHAN exima de la tramitación de dicho PE cuando se cumplan los parámetros exigidos en el artículo, pudiendo concederse licencia de obras directamente.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

**Artículo 4.6.8.1.2.b) ii.**

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Ocupación máxima en obras de nueva edificación sobre jardines de interés no calificados de zona verde.

#### Información de Firmantes del Documento



**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** *Para las obras de nueva edificación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4 solo se podrá ocupar una superficie máxima del 35 por 100 de la parcela.*

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** *Se ruega someter a reflexión la redacción actual*

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** No queda claro si el límite de ocupación del 35% se refiere a la nueva edificación o a la suma de la nueva más la que en su caso pudiera preexistir. Conviene aclararlo para evitar controversias de interpretación.

El texto se transcribe en gris y rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

Los límites de ocupación a los que se hace referencia en el artículo incluyen todas las edificaciones que se ubiquen en la parcela, como se deduce de la redacción del apartado iii), que hace referencia a la ocupación de la edificación existente dentro de ese 35%.

No obstante, se modificará la redacción del artículo para evitar controversias en la interpretación respecto a la aplicación de las limitaciones de ocupación que se establecen en el artículo, incorporando la práctica habitual de delimitación del jardín a proteger dentro de la parcela, que se incorpora en estos PE. Además, se modifica el término "nueva edificación" a que hacen referencia estas limitaciones que, de acuerdo con las definiciones de los tipos de obras del Capítulo, correspondería a obras de "nueva planta".

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** la sugerencia que se indica por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. *Se modificará la redacción del apartado 1 y del apartado 1.2 del artículo 4.6.8. para aclarar los límites de ocupación a los que se hace referencia en su contenido.*

#### V51. 80.- 20211200835. JULIO TOUZA SACRISTAN.

#### SINTESIS

*-En cuanto al artículo 4.3.8 debería mejorarse su redacción. Como hemos dicho, pensamos que no debería cambiarse el criterio de vivienda mínima en la ciudad de Madrid. No obstante (si se cambia) este artículo puede generar conflictividad en cuanto aquellas viviendas que tengan un tamaño inferior a los 38 m<sup>2</sup> de manera totalmente legal al disponer de licencia concedida bajo el planeamiento de 1985 o de 1997, con viviendas tipo estudio inferiores a los 38m2, pero totalmente legales. Se debería prestar cuidado en este apartado.*

*-Respecto al artículo 4.3.11 en su apartado 4 epígrafe a) consideramos adecuado añadir "y Reforma I".*

*-Respecto al artículo 4.11.2 apartado 3, entendemos que la Comisión de Patrimonio debería tener competencia para fijar las garantías "técnicas" (añadiendo dicha palabra al artículo), pero entendemos que las garantías económicas deberían ser valoradas por un organismo distinto que esté dedicado a hacer este tipo de valoraciones.*

#### Información de Firmantes del Documento



*-En cuanto al capítulo 4.11 sería muy recomendable añadir que, si bien las deliberaciones de la Comisión son confidenciales y no comparecen los arquitectos en ninguna de estas sesiones, sería conveniente en algunos casos relevantes y singulares, algunas de estas sesiones pudieran ser públicas (por el interés que suscitan y porque podría ser instructivo para todos los agentes del sector) y también que en casos determinados pudieran comparecer en sesiones especiales, los técnicos redactores.*

## VALORACIÓN

### **Artículo 4.3.8:**

**Propuesta: restablecer los 38 m<sup>2</sup> y no los 40 m<sup>2</sup>, como superficie mínima admisible. Conflicto en cuanto aquellas viviendas que tengan un tamaño inferior a los 38 m<sup>2</sup> de manera totalmente legal al disponer de licencia concedida bajo el planeamiento de 1985 o de 1997**

Las necesidades de espacio se han modificado en los últimos años. Hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort, que la vivienda potencialmente es algo más que un lugar para dormir en el que incluso pueda desarrollarse de forma a tiempo completo o parcial la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de sus condiciones generales para hacerla totalmente accesible.

Por lo tanto, esta propuesta está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida. Se refuerza y diversifica el estándar de vivienda individual, en vivienda compartida, en la que se puede rebajar el mínimo hasta 30 metros de espacio privativo de vivienda, mejorando los espacios comunes proporcionalmente a esta reducción.

Respecto al posible conflicto, no se considera que lo haya. Las situaciones preexistentes de viviendas con tamaño inferior seguirían siendo admitidas siempre que tengan licencia obtenida conforme la ordenación anterior. Si existen viviendas que no tienen licencia, no podrían legalizarse.

### **Artículo 4.3.11 apartado 4 epígrafe a): añadir "y Reforma I".**

El LÍMITE DE INTERVENCIÓN I contempla por definición las obras de REFORMA I.

Se corregirá la sangría del apartado 1 del artículo, que es la que ha dado lugar a la confusión que plantea la sugerencia respecto a la redacción de esta propuesta.

Por lo tanto, se trata de un tema de formato que se corrige, pero no supone aceptar la sugerencia, porque la propuesta ya lo contempla.

**Artículo 4.11.2 apartado 3: Añadir en el texto la palabra "técnicas" para diferenciar entre las competencias para fijar las garantías "técnicas" (que corresponderían a las comisiones de patrimonio) y las garantías económicas deberían ser valoradas por un organismo distinto que esté dedicado a hacer este tipo de valoraciones.**

La CPPHAN fija garantías dentro de sus competencias, que no incluye valoraciones económicas, que se derivan al servicio municipal competente en esta materia. No obstante, para evitar confusiones, se considera que procede incorporar la puntualización propuesta, haciendo referencia expresa a garantías "técnicas".

**Artículo 4.11: Contemplar que, en algunos casos relevantes y singulares, algunas de estas sesiones pudieran ser públicas (por el interés que suscitan y porque podría ser instructivo para todos los agentes del sector) y también que en casos determinados pudieran comparecer en sesiones especiales, los técnicos redactores.**

No es posible que las sesiones de las Comisiones sean públicas pues, además de ralentizar y dificultar su actividad, en ellas se producen deliberaciones sobre actuaciones particulares, por lo que se podría vulnerar la legislación relativa a protección de datos.

## Información de Firmantes del Documento



Respecto a la comparecencia de los técnicos redactores, el artículo 11.9 de las Normas de la CPPHAN regula el desarrollo de las sesiones y en su letra d) con el contenido siguiente: "d) El técnico facultativo competente autor del proyecto técnico podrá solicitar la comparecencia ante la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural, al objeto de poder exponer personalmente las cuestiones fundamentales del referido proyecto. Corresponde a la Ponencia Técnica la decisión sobre dicha solicitud, atendiendo a la importancia, complejidad o entidad de la actuación proyectada."

## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** la sugerencia relativa al alcance de las competencias de la CPPHAN relativo al establecimiento de garantías, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Por ello se corregirá la sangría del apartado 1 del artículo 4.3.11, que ha dado lugar a la confusión que plantea la sugerencia respecto a la redacción de esta propuesta y se modificará el artículo 4.11.2 apartado 3, incluyendo el término "técnicas" al referirse a las garantías que debe establecer la comisión.**

**No se incorporan al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.**

V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEO.

## SINTESIS

### 1.-Art 4.1.4 sobre la Comisión (CPPHAN)

En el punto 2 se expone: "Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria y deberán incluirse en la misma, representantes de las Administraciones y entidades de carácter público o privado relacionadas con la protección del patrimonio histórico, artístico y natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura madrileña."

**Propuesta. "Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria y deberán incluirse en la misma, representantes de las Administraciones y entidades de carácter público o privado relacionadas con la protección y el mantenimiento del patrimonio histórico, artístico y natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura madrileña. Todos los componentes de la comisión, tanto representantes públicos o privados, deben ser personas de amplia experiencia profesional contrastada en los distintos aspectos objeto de las determinaciones de la comisión".**

### 2.-Reformulación del contenido del Catálogo general de edificios protegidos

**Justificación.** Además de la necesidad de contar ya con una profunda revisión del Catálogo, resulta oportuno reformular el actual exuberante contenido del Catálogo. Se propone reducir las categorías actualmente existentes y suprimir los grados volumétrico y ambiental, suprimiendo el nivel 3 de protección (subiendo el grado parcial al nivel 2).

Se propone la siguiente redacción del artículo 4.3.4 de las Normas Urbanísticas

### Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1)

Los edificios catalogados se encuadran en dos niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

## Información de Firmantes del Documento



1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:

a) Singular: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.

b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.

2. Edificios con nivel 2 de protección: Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hace que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:

a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.

b) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

### 3.- Art 4.10.2 Modificaciones al catálogo de edificios:

Donde la propuesta expone "Los cambios de nivel de catalogación se considerarán modificación del Plan General."

**Propuesta: "Los cambios de nivel de catalogación se considerarán mediante la aprobación de un Plan Especial de Protección, que incluya y justifique el cambio propuesto."**

Es una tramitación que conlleva la garantía de que debe ser aprobada por las correspondientes comisiones, con información pública, pero con una tramitación mucho más ágil y pondrá más inmuebles en posibilidad de mercado.

### 4.- Incidencia en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad:

En este punto se hace referencia a lo indicado en la pág. 21 de 84 de la PROPUESTA 3. Apartado "4. INCIDENCIA EN MATERIA DE GENERO, ADOLESCENCIA E INFANCIA, FAMILIA Y ACCESIBILIDAD", aspectos que se deben justificar en los Planes Especiales y que solo está regulado en el apartado de ACCESIBILIDAD, siendo el resto un tema de paralización permanente por indefinición en el desarrollo de la documentación y sujeto a las tendencias políticas del momento. Al final es un aspecto de una "Edificación específica", no de un desarrollo urbanístico pormenorizado.

**Propuesta: En el articulado del Plan General se incluirá el desarrollo complementario de los aspectos en materia de género, adolescencia e infancia y familia.**

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

1.-Artículo 4.1.4.: añadir en el artículo que todos los componentes de la comisión, tanto representantes públicos o privados, deben ser personas de amplia experiencia profesional contrastada en los distintos aspectos objeto de las determinaciones de la comisión.

No procede admitir esta sugerencia, pues la composición de las Comisiones se establece en sus propias Normas y no en las NNUU.

2.-Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1). Reformulación del contenido del Catálogo general de edificios protegidos. Reducir las categorías actualmente existentes y suprimir los grados volumétrico y ambiental, suprimiendo el nivel 3 de protección (subiendo el grado parcial al nivel 2).

La propuesta planteada excedería el alcance de una modificación del PG97 y requeriría la revisión simultánea de los grados de catalogación asignados actualmente a los edificios protegidos por el PG97, y ambas cuestiones no son objeto de este expediente.

## Información de Firmantes del Documento



**3.-Artículo 4.10.2: Propone que los cambios de nivel de catalogación se tramiten mediante la aprobación de un Plan Especial de Protección, que incluya y justifique el cambio propuesto.**

El cambio de nivel de catalogación tiene mucha incidencia sobre la regulación que afecta a los edificios, por lo que el PG97 consideró adecuado tramitar este tipo de actuaciones, cuando se produce cambio de nivel, como expedientes de MPG, y remitir a PE cuando la modificación sea para modificar el grado dentro del mismo nivel. Se considera que la alteración de este criterio modifica la aplicación de la escala de valores del PG97 y, por tanto, en una modificación del Plan, por lo que debe mantenerse la redacción tal y como está.

**4.-Incidencia en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad: En el articulado del Plan General se incluirá el desarrollo complementario de los aspectos en materia de género, adolescencia e infancia y familia.**

Por la heterogeneidad del alcance y contenido de los planeamientos, no es posible establecer un desarrollo concreto de las cuestiones que deben abordar los planes en este sentido, más allá de la temática concreta. En función del alcance, objeto y ámbito del planeamiento este contenido es diferente.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.**

**V70. 112.- 20211208551. MADRID CIUDADANIA Y PATRIMONIO.**

**APARTADO ANÁLISIS:**

**SINTESIS**

*El Ayto. de Madrid propone una modificación de las Normas Urbanísticas (NNUU) que regulan el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM97), con el objetivo declarado de asumir los cambios socioeconómicos y tecnológicos producidos desde entonces; adaptarlas a las nuevas leyes europeas, estatales y comunitarias (medioambientales, de eficiencia energética, sostenibilidad, accesibilidad, e igualdad de género) promulgadas en este periodo; así como aclarar artículos ambiguos cuya interpretación ha generado dudas sobre su correcta aplicación.*

*En el caso concreto de las Normas de Protección del Patrimonio, sorprende que previamente no se haya realizado ningún estudio de las afecciones que ha sufrido éste en el periodo comprendido desde 1997, y en qué medida esas afecciones han sido consecuencia de una normativa deficiente o de su incorrecta aplicación; pues es evidente que el objetivo final de las NNUU en este campo de aplicación es garantizar su correcto mantenimiento de acuerdo con el artículo 46 de la Constitución Española, que establece que "los poderes públicos garantizaran la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y titularidad".*

*Es evidente que son muchas las pérdidas patrimoniales -unas totales y otras parciales- contabilizadas en Madrid capital desde 1997, y que estas pérdidas han afectado a todo tipo de edificaciones, desde inmuebles industriales como el Taller de Precisión de Artillería o las recientemente derribadas Cocheras de Metro en Cuatro Caminos, a residenciales como la casa blasonada en la calle Embajadores que el propio Ayto. expropió por su valor histórico-artístico para acabar demoliéndola después tras años de inacción y abandono, o las innumerables viviendas obreras demolidas que formaban un patrimonio singular en los distritos de Tetuán o Pacífico; también edificios terciarios,*

Avance. Sugerencias P3.

19 de 28

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:55  
CSV : 4R121LO0GP4ACF2L





como los numerosos cinematógrafos transformados que han perdido su función cultural original, o piezas tan destacadas como la recordada "pagoda" de Fisac junto a la Avda. de América, el Colegio Hispano-Mexicano en la Ciudad Universitaria, o los siete inmuebles -casi todos bancarios- "vaciados" en la cuestionada Operación Canalejas, donde se ha borrado la traza histórica de las parcelas y la distribución arquitectónica de los edificios implicados, incluidos dos Bienes de Interés Cultural, reduciéndose la conservación a elementos decorativos aislados que se han distribuido al azar por el nuevo edificio resultante, denotando una concepción puramente formalista del interés patrimonial hoy desfasada, y un absoluto desconocimiento del valor de la autenticidad material del patrimonio heredado.

Sorprende, por tanto, que en la "problemática" reseñada a la hora de abordar la modificación de las NNUU en lo referente al Patrimonio el Ayuntamiento prescinda de este estudio previo, pues la reforma planteada debería haber comenzado por analizar estos y otros casos similares para descubrir cuáles han sido los defectos de diseño y/o aplicación de la normativa existente, con el fin de corregirlos para evitar que se repitan casos similares en el futuro. Pero en lugar de realizar este examen destinado a garantizar una adecuada conservación del patrimonio madrileño, todas las modificaciones propuestas se orientan a la "simplificación y reorganización de la normativa de protección", para agilizar su tramitación administrativa aun a costa de reducir las exigencias requeridas para intervenir sobre un patrimonio cuyo valor pecuniario puede ser particular, pero cuyo valor cultural nos pertenece a todos.

En este sentido hay que recalcar una realidad pocas veces señalada, y es que la mayor parte del patrimonio edilicio madrileño se conserva en buen estado gracias a la preocupación de sus propietarios, pues en un 90 % está constituido por edificios residenciales poseídos en régimen de propiedad horizontal y administrados por comunidades de vecinos que se esmeran en su buena conservación; manteniendo así una trama urbana coherente de gran valor histórico y artístico. Son por lo tanto muy escasos los ejemplos en que la exigible conservación del patrimonio constituye un problema para sus propietarios, por más que esos casos se publiciten interesadamente para crear la sensación de que la defensa del valor cultural de los edificios y de la ciudad construida se opone a las necesidades económicas y funcionales de la sociedad actual.

Es por tanto sorprendente que el Ayuntamiento de Madrid dé pábulo a semejantes informaciones sesgadas, y se esfuerce innecesaria y equivocadamente en resolver esa inexistente confrontación entre la conservación del patrimonio y la explotación económica o social del mismo; pues las "facilidades" para intervenir en el patrimonio que prevé la modificación de las NNUU propuesta responden principalmente a los intereses económicos de los propietarios y promotores que se enfrentan al patrimonio con fines especulativos, ya sea buscando su sustitución, modificación o ampliación, para obtener los mayores réditos posibles, sin respetar sus valores arquitectónicos, constructivos y formales.

Igualmente, la modificación propuesta atiende al interés del Ayuntamiento y demás administraciones públicas, a las que se otorgan determinadas ventajas para intervenir en el patrimonio de su competencia sin que quede claro por qué esas intervenciones van a ser menos dañinas al efectuarse sobre inmuebles de titularidad pública.

Tampoco aparecen en este Avance referencias directas y precisas a la legislación internacional y nacional referente al Patrimonio cultural, limitándose a señalar genéricamente la preeminencia de la normativa autonómica.

## VALORACIÓN

### **En cuanto a los estudios que plantean y las pérdidas patrimoniales:**

Las pérdidas patrimoniales a las que alude esta Asociación parten de un juicio de valor por su parte respecto a los valores de edificios, que pueden no coincidir con los establecidos en el PG97. Las opiniones expresadas en la sugerencia no son prevalentes respecto a los valores establecidos normativamente en el PG97.

## Información de Firmantes del Documento



Respecto a la desaparición de algunos elementos de arquitectura contemporánea, esta desaparición no deriva del contenido del Título IV de las NNUU que se aplica a los elementos con algún nivel y grado de protección. Esta MPG simplifica la redacción de este régimen, pero solo en el sentido de reordenar el contenido de las normas para mejor comprensión, no para reducir las exigencias para intervenir en el patrimonio.

La MPG para la ampliación del Catálogo de Edificios Protegidos del PG97 propondrá nuevas catalogaciones de elementos que reúnan los valores suficientes para ser incorporados al mismo, señalando su nivel y grado de catalogación, y que no se incluyeron en el mismo por estar cercanos al límite temporal de 1980 que se estableció, en su momento, en el PG97 como criterio de protección y que se considera necesario ampliar en la actualidad. Esta ampliación no es objeto de esta MPG de modificación de las NNUU.

***Las modificaciones propuestas se hacen a costa de reducir las exigencias requeridas para intervenir sobre un patrimonio:***

Las NNUU han protegido de manera eficaz gran parte del Patrimonio de la ciudad. Esta MPG simplifica la redacción de este régimen, pero solo en el sentido de reordenar el contenido de las normas para mejor comprensión, no para reducir las exigencias para intervenir en el patrimonio.

En cualquier caso, la utilidad de esta reordenación debe ser valorada por las Comisiones con competencia en la Protección del Patrimonio, cuyo dictamen es preceptivo en cualquier intervención en los elementos protegidos. Es el contenido de los Catálogos el que se precisa actualizar, como se está abordando en otra MPG diferente a esta de modificación de las NNUU, en otro expediente de MPG para la ampliación del Catálogo de Edificios Protegidos.

***En relación a la valoración de que la mayor parte del patrimonio edificio madrileño se conserva en buen estado gracias a la preocupación de sus propietarios:***

Efectivamente, la intervención de los propietarios es relevante y obedece a un deber de la propiedad legalmente establecido, pero también tiene una función indispensable la exigencia de cumplimiento de la Normativa vigente relativa a conservación y protección, que obliga a actuar y que vela por la calidad y por la preservación de los valores del patrimonio protegido.

***Las "facilidades" para intervenir en el patrimonio que prevé la modificación de las NNUU propuesta responden principalmente a los intereses económicos de los propietarios y promotores que se enfrentan al patrimonio con fines especulativos, ya sea buscando su sustitución, modificación o ampliación, para obtener los mayores réditos posibles, sin respetar sus valores arquitectónicos, constructivos y formales:***

No se comparte la opinión de que modificación corresponda a intereses económicos o especulativos, ni se entiende en qué se basa esta afirmación. El objeto de la Normativa y de los mecanismos de control que se ejercen por parte de las comisiones para la protección del patrimonio en las propuestas de actuación en el patrimonio protegido es garantizar el respeto de los valores arquitectónicos, constructivos y formales establecidos por las normas, sin que en ningún momento dichas decisiones tengan en cuenta otros fines ni réditos de carácter económico. No se comprende las "facilidades" a las que se hace referencia.

***La propuesta atiende al interés del Ayuntamiento y demás administraciones públicas, a las que se otorgan determinadas ventajas para intervenir en el patrimonio de su competencia sin que quede claro por qué esas intervenciones van a ser menos dañinas al efectuarse sobre inmuebles de titularidad pública:***

En las actuaciones que afectan al patrimonio protegido, las NNUU no establecen diferenciación alguna en el alcance de las exigencias y mecanismos de control en base a la titularidad del inmueble en el que se actúa. La mayor posibilidad de ampliación de edificios protegidos que se establece para los que se ubican sobre parcela calificada como dotacional pública respecto a la privada, obedece a la necesidad de cubrir necesidades de la población en ámbitos del centro de



la ciudad, donde existe espacio limitado y pocas posibilidades de dotar de más servicios de gestión pública, pero en ningún caso se puede presuponer que las actuaciones vayan a ser más dañinas para el patrimonio, pues el alcance y criterios de actuación se someten a las mismas exigencias de control y de preservación de los valores del edificio protegido que sean aplicables a cualquier titular. Por lo que lo alegado carece de justificación en materia de protección del patrimonio.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### APARTADO DEFICIENCIAS:

##### SINTESIS

*En opinión de la asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio, el Avance de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 presentado por el Ayuntamiento ofrece varias carencias:*

1. - Ausencia de un estudio preciso y pormenorizado de las afecciones sufridas por el Patrimonio madrileño entre 1997 y 2021, que permita detectar las carencias existentes en la Normativa de protección del mismo.
2. - Carencia de autocrítica sobre el papel jugado el Ayuntamiento en la conservación del patrimonio -público y privado- tanto por acción como por omisión.
3. - Ausencia de referencias a la normativa internacional sobre patrimonio refrendada por España, de obligado cumplimiento, así como a las leyes estatales al respecto.
4. - Falta de justificación de en qué manera las reformas propuestas mejoran la protección del Patrimonio, más allá de facilitar y agilizar la gestión administrativa de las intervenciones sobre el mismo.
5. - Valoración puramente formalista y superficial del Patrimonio, proclive a caer en el "fachadismo" y el "decorativismo". Las técnicas constructivas, los materiales, la estructura, la volumetría, la composición, la organización y distribución de un edificio -y hasta su uso y el "hecho cultural" ligado al mismo- también pueden ser valores a proteger.
6. - Indefinición del polémico concepto del "falso histórico", que se utiliza arbitrariamente para favorecer ampliaciones y reformas, pero no para impedir las, cuando estaría igualmente justificado por ese mismo criterio.
7. - Excesivas concesiones al criterio -vinculante o no- de la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) de la Comunidad de Madrid y a la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), que pueden generar arbitrariedades y generar inseguridad jurídica.

##### VALORACIÓN

#### 1. Ausencia de un estudio:

En general, la Normativa ha sido eficaz. La propuesta de la MPG no plantea un cambio general en la normativa porque se trata de una Modificación y no de una Revisión del PG97. Lo que se propone en el Avance es reordenar su redacción, la del Título IV, e incluye los Acuerdos de la CS que afectan a este título de las NNUU y trata de dar una redacción más ordenada en favor de su comprensión. Se actualizan además las remisiones a la normativa

#### Información de Firmantes del Documento



en vigor. Por ello no es necesario hacer el estudio que se sugiere, que pudiera corresponder a un proceso de Revisión.

**2. Carencia de autocrítica:**

En cada aspecto planteado en la MPG se plantea el problema detectado (autocrítica) y una propuesta de resolución de los aspectos Normativos. Otra cuestión es que se detecten deficiencias en el contenido de los elementos en el Catálogo, lo que no tiene que ver con las NNUU.

**3. Ausencia de referencias a la normativa internacional, así como a las leyes estatales al respecto.**

El PG97 no tiene el cometido de señalar la normativa que es de obligado cumplimiento, simplemente debe acatarla y respetarla. Se han actualizado las referencias obsoletas a la legislación de patrimonio de modo genérico, como criterio de redacción para evitar su obsolescencia en caso de modificarse.

**4. Falta de justificación de en qué manera las reformas propuestas mejoran la protección del Patrimonio, más allá de facilitar y agilizar la gestión administrativa de las intervenciones sobre el mismo.**

El planteamiento y su justificación está claramente expresado en la Memoria y en la ficha relativa a la propuesta P3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN, que forma parte de esta MPG.

**5. Valoración puramente formalista y superficial del Patrimonio, proclive a caer en el "fachadismo" y el "decorativismo".**

Las NNUU establecen un marco de actuación sobre los elementos catalogados. Los criterios y valores a tener en cuenta para incluir elementos en el Catálogo y asignar protección a los mismos se definen en la Memoria del PG97, que no es objeto de modificación, por lo que no se entra en su adjetivación.

**6. Indefinición del polémico concepto del "falso histórico", que se utiliza arbitrariamente para favorecer ampliaciones y reformas, pero no para impedirlos, cuando estaría igualmente justificado por ese mismo criterio.**

El concepto de falso histórico solo se utiliza para hacer referencia a las intervenciones que pretenden hacer pasar lo nuevo por antiguo, en la línea del principio de actuación que la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español establece en su artículo 39, apartado 2: *En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.*

No se entiende la afirmación de que se utiliza este concepto para favorecer ampliaciones y reformas -que ya se permiten y cuya formalización está controlada por las Comisiones con competencia en la Protección del Patrimonio-, ni su relación con este expediente.

**7. Excesivas concesiones al criterio -vinculante o no- de la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) de la Comunidad de Madrid y a la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), que pueden generar arbitrariedades y generar inseguridad jurídica.**

Las características particulares de cada edificio o elemento requieren que toda actuación precise de un análisis individualizado de todos sus aspectos concretos y pormenorizados que no puede abarcar la Normativa.

Independientemente de que se puedan producir mejoras en la composición, funcionamiento y criterios de las Comisiones, su intervención está regulada por la normativa de aplicación para valorar cada caso de forma individualizada. En todo caso, las NNUU del



Información de Firmantes del Documento



PG97 carecen de competencia para determinar el alcance de la intervención de la Comunidad de Madrid y de sus Direcciones Generales.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### APARTADO SUGERENCIAS:

##### SINTESIS

1. - *Elaborar un estudio detallado de todas las pérdidas patrimoniales documentadas en la edificación madrileña en el periodo comprendido entre 1997 y 2021.*
2. - *Analizar hasta qué punto han influido las carencias normativas del PGOUM97 en dichas pérdidas, y cómo podrían remediarse.*
3. - *Detallar e implementar la legislación nacional e internacional de obligado cumplimiento (Ley Estatal de Patrimonio, Cartas de Venecia, Florencia y Washington, Convenio de Faro, Convenio de La Valetta, etc.).*
4. - *Plantear las modificaciones normativas pertinentes, dirigiendo su objetivo únicamente a garantizar la mejor protección posible del patrimonio madrileño sin atender a intereses económicos extemporáneos; aunque estableciendo todas las herramientas posibles –económicas y legislativas- para facilitar su eficaz aplicación.*
5. - *Dificultar la rebaja del nivel de protección de los elementos catalogados, “blindándolo” para evitar las presiones espurias que persiguen estas rebajas. En estos elementos sólo debería permitirse subir de categoría.*
6. - *Limitar las ampliaciones en edificios catalogados, públicos o privados, autorizándolas sólo excepcionalmente cuando éstas sean completamente imprescindibles para garantizar su uso y/o habitabilidad. Plantear incluso su reducción en caso de que la eliminación de elementos añadidos permita recuperar la configuración original del inmueble en cuestión.*
7. - *Definir con mayor exactitud las limitaciones establecidas por los diferentes niveles de protección, estableciendo cuál es el objetivo de los mismos, pues si el Ambiental protege el ambiente urbano y no la edificación concreta, por lo que permite incluso su sustitución aunque no sea la solución más aconsejable, es frecuente reducir el nivel Parcial a la protección de la fachada, cuando puede proteger otros muchos elementos, y el Estructural a la salvaguarda de la estructura constructiva, cuando se refiere a la estructuración del edificio; igualmente el Integral debe defender la totalidad de la edificación, tanto material como organizativa, mientras que el Singular señala alguna característica señalada que debe conservarse, imponiendo incluso el uso futuro de la edificación.*
8. - *Reforzar la inspección municipal –dotándola con los medios materiales y humanos necesarios- sobre el estado de conservación de edificios en desuso con valor patrimonial para evitar que su desafectación degenerate en un proceso de ruina; instando a la propiedad a ejecutar las obras de mantenimiento y conservación exigidas por la legislación vigente.*
9. - *Delimitar claramente las intervenciones posibles en los inmuebles catalogados, remitiendo sólo muy excepcionalmente a la CPPHAN las alteraciones no previstas por la normativa. Una normativa con criterios firmes dificulta tanto las arbitrariedades de los propietarios como las de la Administración.*

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### 1. *Elaborar un estudio.*

En general a Normativa ha sido eficaz. La propuesta de la MPG no plantea un cambio general en la normativa porque se trata de una Modificación y no de una Revisión del PG97. Lo que se propone en el Avance es reordenar su redacción, la del Título IV, e incluye los Acuerdos de la CS que afectan a este título de las NNUU y trata de dar una redacción más ordenada en favor de su comprensión. Se actualizan además las remisiones a la normativa en vigor. Por ello, no se requiere ni es necesario hacer el estudio que se sugiere, que pudiera corresponder a un proceso de Revisión.

### 2. *Analizar hasta qué punto han influido las carencias normativas del PGOUM97 en dichas pérdidas, y cómo podrían remediarse.*

Las causas generales de "estas pérdidas", que no pueden compartirse como criterio indiscutible, obedecerían, en todo caso, a carencias en el contenido de los Catálogos, no a la Normativa de protección, que en general ha sido eficaz con los elementos protegidos.

La propuesta no plantea un cambio general en la normativa. La reordena, incluye los Acuerdos de la CS que afectan a este título de las NNUU y trata de dar una redacción más ordenada. Se actualizan además las remisiones a la normativa en vigor. Por ello en este momento no es necesario hacer la evaluación que se sugiere.

### 3. *Detallar e implementar la legislación nacional e internacional de obligado cumplimiento.*

El PG97 no tiene el cometido de señalar la normativa que es de obligado cumplimiento, simplemente debe acatarla y respetarla. Se han actualizado las referencias obsoletas a la legislación de patrimonio de modo genérico, como criterio de redacción para evitar su obsolescencia en caso de modificarse.

### 4. *Plantear las modificaciones normativas dirigiendo su objetivo únicamente a garantizar la mejor protección posible del patrimonio madrileño sin atender a intereses económicos extemporáneos; aunque estableciendo todas las herramientas posibles -económicas y legislativas- para facilitar su eficaz aplicación.*

El objeto de la NNUU es la mejor protección posible del patrimonio, que no tiene por qué ser incompatible con intereses económicos legítimos que en muchas ocasiones coadyuvan a la puesta en valor y adecuada conservación de los edificios protegidos. Su alcance y contenido es el que corresponde a su ámbito de competencia.

### 5. *Dificultar la rebaja del nivel de protección de los elementos catalogados.*

La alteración o modificación del nivel de catalogación de los bienes protegidos, tanto para rebajarla como para elevarla, está regulado en la normativa.

Requiere la motivación, justificación y atención al interés general, la tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico adecuado (MPG o PE, según los casos), el control de las Comisiones con competencia en la Protección del Patrimonio y el de las administraciones competentes y, finalmente, el sometimiento a información pública.

El PG97 incluye el mecanismo para reajustar la catalogación a la realidad cambiante. En los 24 años de vigencia no ha habido muchas modificaciones del nivel de catalogación asignado a los edificios catalogados (se pueden citar, a título de ejemplo y no consta que haya muchos más; edificio del Instituto Jerónima Llorente, el edificio de la calle Prado 30, el edificio España, los edificios del complejo Canalejas).

Por lo tanto, este tipo de actuación no representa, ni por número, ni por frecuencia, ni por falta de justificación, una problemática real y está sujeto a un procedimiento de control



## Información de Firmantes del Documento



público que ofrece garantías de imparcialidad y rigurosidad y que no se corresponde con lo sugerido.

**6. Limitar las ampliaciones en edificios catalogados, plantear incluso su reducción en caso de que la eliminación de elementos añadidos permita recuperar la configuración original del inmueble en cuestión:**

Actualmente ya están limitadas y para los niveles 1 y 2 están condicionadas a la tramitación de un PE que justifique su necesidad y que no alteran el bien de que se trate.

La eliminación de impactos negativos ya se contempla como obligatoria en las actuaciones en edificios catalogados cuando se actúa en ellos con cierto alcance.

La protección no tiene por qué estar reñida con la ampliación. Esas ampliaciones están sometidas a dictamen de las Comisiones con competencia en la protección del Patrimonio que estudian la solución dada caso a caso y velan por el respeto de los valores patrimoniales del elemento protegido.

**7. Definir con mayor exactitud las limitaciones establecidas por los diferentes niveles de protección, estableciendo cuál es el objetivo de los mismos, pues si el Ambiental protege el ambiente urbano y no la edificación concreta, por lo que permite incluso su sustitución aunque no sea la solución más aconsejable, es frecuente reducir el nivel Parcial a la protección de la fachada, cuando puede proteger otros muchos elementos, y el Estructural a la salvaguarda de la estructura constructiva, cuando se refiere a la estructuración del edificio; igualmente el Integral debe defender la totalidad de la edificación, tanto material como organizativa, mientras que el Singular señala alguna característica señalada que debe conservarse, imponiendo incluso el uso futuro de la edificación.**

El título cuarto de las NNUU no define ni desarrolla los valores que llevan a incluir cada elemento en un determinado nivel y grado de catalogación.

Esta reflexión se hace en la Memoria del PG97, cuya modificación no es objeto de esta MPG.

**8. Reforzar la inspección municipal:**

Esta cuestión no es objeto de la MPG de las NNUU.

**9. Delimitar claramente las intervenciones posibles en los inmuebles catalogados:**

En Madrid hay más de 20.000 edificios catalogados, cada uno con sus características particulares y diferentes. Definir las intervenciones de forma individualizada para cada uno de ellos en su ficha sería lo más adecuado, como ocurre en municipios de menor tamaño, y así se hace en las MPG que se tramitan en la ciudad para las nuevas catalogaciones individualizadas.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



**V71. 115.- 20211211835. IBERFIN ASESORES S.L**

**SINTESIS**

*II. En particular, se sugiere que, en relación con la tramitación de proyectos en parcelas calificadas como equipamiento en los que la edificación principal no esté catalogada (pero que contenga algún elemento protegido auxiliar, e.g. jardines protegidos), se permita la exención de informe de la CPPHAN y se permita su tramitación mediante permiso urbanístico, en aras a simplificar la tramitación administrativa y urbanística.*

**VALORACIÓN**

La ejecución de actuaciones en edificios, protegidos o no, siempre pueden tener incidencia sobre la parcela que éstos ocupan, por lo que se considera adecuado que la CPPHAN dictamine su idoneidad y establezca condiciones para su ejecución, que garanticen la preservación de los valores de los elementos protegidos que existan en ella.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**AYUNTAMIENTO DE MADRID.**

**A1\_ÁREA DELEGADA DE VIVIENDA.**

**SINTESIS**

**REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOUM:**

**Artículo 4.1.3 Instrumentos de protección del patrimonio (N-1)**

Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:

*...5. Las Áreas de Rehabilitación Integrada y las de Rehabilitación Preferente, que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.....*

**SUGERENCIA 1.-** El artículo podría actualizarse para acoger las múltiples denominaciones que los distintos planes estatales y/o municipales han otorgado a estas áreas, no debiendo referirse a una denominación específica sino a una genérica. La denominación se ha modificado desde el año 2013, aunque siempre referido al mismo concepto (ARIs, APIRUS, ARRUS, ARRUR, etc...)

Información de Firmantes del Documento





#### VALORACIÓN

Se considera adecuado incluir una referencia más general, dejando únicamente el término genérico de Áreas de Rehabilitación.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el apartado 5 del artículo 4.1.3 para eliminar la referencia específica a “Áreas de Rehabilitación Integrada y las de Rehabilitación Preferente” por “Áreas de Rehabilitación”.



#### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA Nº4	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS.
------------------	---

V14. 29.- 20211191267 METROVACESA.

SINTESIS

**SEGUNDA.** -

*a).* - **Artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos:**

Señala la sugerencia que el plazo de un año es un plazo muy reducido en urbanismo y edificación, más aún cuando se trata de inversiones muy altas. Si la obra es muy compleja en un año no da tiempo a hacer el proyecto y tramitar la licencia. Por tal motivo, proponemos que la solicitud de licencia o ERIU sea en el plazo de dos años, en lugar de uno.

Proponen el establecimiento de unos plazos de aprobación máximos de estos instrumentos de forma que los proyectos sean viables desde el punto de vista económico.

*b).* - **Artículo 5.d:**

Proponen que se identifiquen y concreten los informes que pudieran ser necesarios y se articulen los mecanismos necesarios para que se pueda cumplir el objetivo de tratar de reducir los plazos y la complejidad en la tramitación.

VALORACIÓN

**Plazos:**

• **Vigencia ERIU 1 año:**

Es razonable lo que se plantea en la sugerencia. Por lo tanto, procede ampliar el plazo de vigencia a dos (2) años. Se modificará en este sentido el artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos.

• **Plazo para resolver ERIU.**

Si se tramita dentro del procedimiento de licencia, sería el mismo plazo que para resolver la licencia.

Si se tramita previamente a la DR o en su caso a la tramitación de la licencia, al remitirse la normativa al procedimiento de la consulta urbanística especial el plazo de un mes, que podrá verse suspendido únicamente en los casos previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo.

• **Informes:**

– Relación de los necesarios: no es posible establecer una relación general, puesto que dependerán del uso, clase y categoría concreta a implantar. Sí se señala que, en todo caso, será necesario informe de los servicios competentes en materia de movilidad.

– Plazo para emitir informes: Es de aplicación el genérico de 10 días de la LPA y de la Ordenanza de Licencias

CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará el artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos, estableciendo que el plazo de validez del ERIU será de dos (2) años.

Información de Firmantes del Documento



**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

**V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.**

SINTESIS

**SEGUNDA. -**

**Artículo 5.2.6. Objeto de los Estudios de Repercusión por implantación de usos.**

**Se aconseja una revisión de la redacción de la norma por las siguientes razones:**

- **No queda claro, en la redacción de la norma, el proceso de aprobación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos.**
- **En el caso de la aprobación previa a la concesión de la licencia sería más conveniente que se aprobase mediante el "informe de viabilidad urbanística" de acuerdo con la nueva ordenanza de tramitación de licencias (artículos 12 y 13) y no por medio de la consulta urbanística.**
- **Si eventualmente la aprobación fuera simultánea, tal y como prevé la norma, surgen dudas en torno al procedimiento: ¿cómo se aprueba? y ¿por quién?**

VALORACIÓN

**Proceso de aprobación de acuerdo con la redacción propuesta:** el procedimiento, en el caso de tramitarse el ERIU de manera previa e independiente a la licencia, tal como se señala en la propuesta de Avance, es el de una consulta urbanística especial (CUE), regulada en la OLDRUM. En caso de tramitarse con la licencia, será un trámite del propio procedimiento de licencia. El órgano competente para resolver, en ambos casos, será el mismo que tenga competencia para resolver sobre las licencias urbanísticas y declaraciones responsables de edificación e implantación de actividad.

Al analizar la propuesta se ha detectado que, puede darse el caso de usos autorizables que requieran además de la tramitación de un ERIU, la formulación de un PE de obras, sobre todo en el caso de edificios catalogados. En este sentido, se modificará el apartado 2 del artículo 5.6.2 para contemplar que en el supuesto de que sea necesaria la formulación de un PE, éste pueda incluir y autorizar la implantación del uso, si la documentación del citado planeamiento incluye las valoraciones propias del ERIU. En estos casos, cuando el ERIU se plantee en el marco de un PE de obras, se aprobará por el mismo órgano que tenga atribuida la competencia para la aprobación del citado planeamiento.

En todo caso, en la MPG se recogerá expresamente que deberán adecuarse los acuerdos de estructura y competencias que correspondan para suprimir las referencias a la tramitación de los PECUAU'S y se modificarán los Acuerdos que correspondan para recoger qué órganos son los competentes para la tramitación y resolución del ERIU.

**Aprobación previa.** Plantean que sería más conveniente que el procedimiento sea el "informe de viabilidad urbanística" que regula la Ordenanza de licencias y declaraciones responsables en el Ayuntamiento de Madrid.

El informe de viabilidad urbanística tiene un alcance superior al de la consulta urbanística y se refiere a la intervención en su conjunto. El ERIU, se refiere sólo a los usos autorizables, se limita a analizar la viabilidad de la implantación del uso concreto y no requiere de un proyecto completo para su definición, por lo que parece más adecuado que el procedimiento para su aprobación sea la consulta urbanística y no el informe de viabilidad urbanística.

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración.

Se hará referencia en el documento de aprobación inicial de la MPG a que, una vez aprobada la misma, se deberán actualizar los Acuerdos de estructura y competencias para suprimir las referencias a la competencia para la tramitación de los PECUAUs y hacer referencia expresa a los órganos que tendrán competencia para resolver el ERIU.

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

## V18. 37.- 20211192799 FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.

### SINTESIS

Señala la sugerencia que la eliminación de figura del PE introduce un cambio muy sustantivo en el concepto de uso autorizable que altera el modelo de usos del PG97.

El ERIU implica bajar de un instrumento de planteamiento a una simple consulta urbanística. El PECUAU conlleva información pública, participación ciudadana, deliberación democrática entre diferentes opciones y aprobación por el pleno municipal.

El ERIU, tal y como se recoge en la propuesta del Avance, se concreta en una especie de test para constatar que se cumplen todas las condiciones que es resuelto por el ADA.

El EIRU, tal como es propuesto, no tomará en consideración los aspectos medioambientales, ni las consideraciones estéticas, ni los efectos acumulativos y sinérgicos de la implantación de un determinado uso en un ámbito concreto, salvo que el órgano competente, a la vista de las particularidades del caso, solicite informes complementarios. La perspectiva holista<sup>1</sup> de los PECUAU desaparece.

Los ERIU no sirven para perseguir los objetivos que, a propósito de los usos autorizables, tienen encomendados los PCUAU. Así:

- No entran a valorar cada caso concreto, sino que se limitan a valorar el uso, clase y categoría "de manera genérica". Es decir, uniformizan los casos y, por tanto, se quedan en los aspectos más superficiales. Ese procedimiento es válido para la concesión de una licencia en tanto que acto reglado. Hace caso omiso del hecho de que la implantación de un uso en un lugar determinado puede estar justificada e incluso ser muy recomendable, mientras que la implantación en otro lugar, aunque no vulnere la norma, puede ser contraproducente. No es lo mismo permitir la instalación de un hotel en un área residencial con claras tendencias a la terciarización de los edificios, en la que tal vez lo más indicado es frenar los cambios de uso, que permitirlo en otra área residencial monofuncional y con muy pobres índices de diversidad, en la que probablemente sea oportuno fomentar la introducción de nuevos usos que contribuyan a dar más diversidad. No es lo mismo permitir la instalación de viviendas de integración social en un barrio saturado de

<sup>1</sup> La holística es aquello perteneciente al holismo, una tendencia o corriente que analiza los eventos desde el punto de vista de las múltiples interacciones que los caracterizan. El holismo supone que todas las propiedades de un sistema no pueden ser determinadas o explicadas como la suma de sus componentes. En otras palabras, el holismo considera que el sistema completo se comporta de un modo distinto que la suma de sus partes.

### Información de Firmantes del Documento



alojamientos para población vulnerable, que hacerlo en otro barrio que carece de ellos. La valoración de estas situaciones, una a una, requiere un estudio más profundo y detallado.

– Se resuelven mediante la aplicación de una planilla o la cumplimentación de un formulario. Tal es el sentido del nuevo artículo 5.2.6.5. Habrá que ir chequeando que los usos cualificados, no cualificados... se mantienen dentro de los porcentajes mínimos-máximos. Si es así, pues entonces la actividad cumple y será permitida, salvo que el informe de movilidad previsto en el apartado c) del artículo mencionado concluya otra cosa. Tenemos que se considerará que el uso cualificado de la zona a la que pertenezca la parcela en cuestión se verá desvirtuado si el peso porcentual baja del 50%. Esa es una lectura burocrática, mecanicista, de mirada corta del PG, no atiende al caso concreto. Habrá casos en los que el uso cualificado se puede estar desvirtuando aun si el porcentaje de los compatibles es inferior al 50% en la parcela: supóngase, por ejemplo, un barrio residencial saturado de plazas para turistas, pero que en una parcela concreta de ese barrio los usos compatibles están por debajo del 50% y los usos de hospedaje no llegan al 15%. Probablemente lo más indicado será no autorizar la implantación de plazas de hospedaje. Ese razonamiento cabe en un PCUAU, no en un ERIU.

– La delimitación del ámbito tal como se propone responde a esa lógica burocrática y mecanicista. Importa lo que ocurra dentro de un círculo de radio de 125 metros, “con centro en el punto medio de la parcela, etc., etc.”. El ERIU hace abstracción de lo que ocurre alrededor, fuera del círculo. Es algo así como colocar las piezas del puzle con independencia de las piezas restantes o como si fueran islas.

Recapitulando, la sustitución de los PCUAU por otros PE puede estar justificada, pero la sustitución por lo ERIU pervierte el esquema de usos diseñado en el PG97: reduce el rango del instrumento, renuncia a planear la implantación de los usos autorizados y, en su lugar, se sustituye el proceso de evaluación por un simple trámite de comprobación de que se cumplen unas determinadas condiciones, de las que -además- se han excluido las relativas a los impactos medioambientales. En la práctica y en la teoría, la propuesta de modificación equivale a convertir los usos autorizables en usos complementarios.

Como ya se ha dicho, no consideramos que la modificación de las NNUU sea el procedimiento adecuado para alterar la ordenación de usos del PG97.

## VALORACIÓN

**Eliminación de figura del PE introduce un cambio muy sustantivo en el concepto de uso autorizable que altera el modelo de usos del PG97.**

El cambio no es sustantivo. Los usos autorizables no desaparecen, sino que simplemente se sustituye la forma de verificación de la idoneidad de implantación a una fórmula más ágil y con unas condiciones que vienen predeterminadas desde el PG97. De esta forma, no se cambia el modelo de usos, ni las condiciones de implantación. Se sujetan a un previo análisis de viabilidad y petición de estudios sectoriales que sean necesarios para ello.

**El ERIU implica tramitar una simple consulta urbanística. El PECUAU conlleva información pública, participación ciudadana, deliberación democrática entre diferentes opciones y aprobación por el pleno municipal.**

El PECUAU no contiene determinaciones de ordenación, se limita a comprobar que se cumple la normativa sectorial, aspectos que se valoran en la licencia. Por eso existen Sentencias que, analizando esta figura, recogen la tesis de que más que de un planeamiento, se trata de una prelicencia<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Sentencia 329/2019, de 3 junio 2019, de la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Rec. 697/2018). SEXTO. - Dicho lo anterior, en análisis del primero de los motivos de impugnación debemos recordar que ya esta misma Sala y Sección ha tenido ocasión de pronunciarse (vid. Sentencia de 4 de noviembre de 2010, rec. 1599/2009; 3 de octubre de 2016, rec. 281/2015; y, 26 de febrero de 2018, rec. 1242/2017), en relación con la naturaleza de estos Planes, señalando que "Los planes especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos se contraen exclusivamente a la autorización

## Información de Firmantes del Documento



**El ERIU, es una especie de test para constatar que se cumplen todas las condiciones que es resuelto por el ADA.**

Las condiciones se establecen en el PG97 para garantizar que no se superan determinados umbrales de usos en la zona y puede llevar a que se determine que la implantación no sea viable. Lo que debe garantizarse es que el uso cualificado quede garantizado y con estos criterios se establecen los parámetros objetivos para valorarlo.

**El EIRU, no tomará en consideración los aspectos medioambientales, ni las consideraciones estéticas, ni los efectos acumulativos y sinérgicos de la implantación de un determinado uso en un**

*de determinados usos y se asemejan más a los actos en materia de licencias urbanísticas y sobre todo a las autorizaciones de actos de usos "autorizables" que a los instrumentos de desarrollo del planeamiento, de manera que es escasamente convincente apelar a la flexibilidad jerárquica entre las determinaciones pormenorizadas que contengan los planes generales con respecto a los planes especiales para sostener que un plan especial de control ambiental de usos "autorizables", puede alterar las determinaciones pormenorizadas del plan general. En el Plan de Madrid esa figura de los Planes Especiales de Control de Usos está concebida para evaluar y decidir sobre la eventual implantación de usos autorizables, pero no para alterar el régimen de los usos modificando un uso obligatorio".*

Desde dicha naturaleza debe ser examinado el motivo teniendo en cuenta que el artículo 5.2.8 c) de las NNUU del PGOUM97 exige que refleje, como determinaciones propias, sus repercusiones medioambientales "con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso e incidiendo en los efectos producidos por la acumulación del uso: i) Ruido, vibraciones, luminosidad, emisiones a la atmósfera. ii) Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona. iii) Efectos acumulativos y sinérgicos: se valorará de forma cualitativa los efectos derivados de la acumulación del uso en el ámbito de ordenación considerado: Efectos en las relaciones e interacciones sociales: tránsito peatonal, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas, etc".

Es por ello, como consignamos en nuestra **Sentencia de 22 de junio de 2018 (rec. 340/2017)**, que en su análisis se sigan las directrices fijadas en la **instrucción 1/2015, de 23 de febrero, del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras del Ayuntamiento de Madrid relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico - Ambiental de Usos (BOAM de 9 de marzo de 2015)**, que señala, en lo que concierne al presente caso, en su Introducción:

"(...) Los planes especiales de control urbanístico ambiental de usos, PECUAU se integran, formalmente, como instrumentos de planeamiento de desarrollo, dentro de la categoría específica de los Planes Especiales previstos en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), y la regulación supletoria contenida en los artículos 76 y 82 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Se regulan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, NNUU del PGOUM, dentro de la protección del medio ambiente urbano, como instrumentos de planeamiento urbanístico, dirigidos a valorar la incidencia que la implantación de un determinado uso puede tener sobre el medio ambiente urbano y sobre las características propias del ámbito en el que se localice, con carácter previo a la concesión de la licencia (artículo 5.2.7.1 Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid). Esta valoración supone efectuar una apreciación urbanística respecto de todos aquellos aspectos del uso a implantar que tienen una incidencia y repercusión en el exterior o entorno, lo que supone partir de una situación concreta que es en la que se encuentra el entorno en el que se valora la implantación del uso, en un momento determinado. Situación por tanto que es susceptible de cambiar con el transcurso del tiempo. En consecuencia, se diferencia de la valoración estricta y formalmente ambiental, articulada a través de los controles formales previstos en la legislación en materia de protección de medio ambiente, tal y como pone de manifiesto el artículo 5.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (...)

Por tanto, y a la vista de las citadas modificaciones legislativas, seguirá resultando de aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid sobre la Evaluación ambiental de actividades en relación con actividades cuya implantación precise de previo PECUAU. -

Aspectos relacionados con el alcance del control a través de un PECUAU: En el marco de las instrucciones vigentes hasta el momento, se ha detectado entre los servicios municipales una dinámica consistente en trasladar al contenido del PECUAU el control de aspectos reglados correspondientes a la fase de licencia urbanística u otras formas de control. Esto ha llevado a exigir con ocasión de la tramitación de los mismos determinados contenidos documentales, así como la emisión de ciertos informes no procedentes en fase de planeamiento, todo lo cual ha derivado en su configuración improcedente como mecanismo similar a las prelicencias. Por todo ello se considera oportuno redefinir y ajustar a lo establecido en las NNUU y en la regulación legal de los planes especiales, el contenido de los PECUAU y los informes exigibles en su tramitación. De esta forma, se precisa que la valoración que se realiza en este tipo de planes no entra en los aspectos que son propios de la licencia urbanística, sino que se circunscribe a la incidencia de los usos considerada de forma aislada y el efecto que la misma puede tener en el entorno inmediato considerándolo en su conjunto. Es decir, se hace una valoración urbanística-ambiental desde la perspectiva de la planificación urbana, que requiere de un estudio específico basado en criterios objetivables. No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades, de 27 de enero de 2005, referido de forma exclusiva a los planes especiales de control urbanístico-ambiental de usos, "el informe de evaluación ambiental de actividades emitido en la tramitación de un Plan Especial de Control Urbanístico-Ambiental de Usos, se entenderá que constituye, asimismo, el informe de evaluación ambiental en el procedimiento de otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, salvo que concurren circunstancias especiales, debidamente motivadas, que hagan aconsejable emitir un nuevo informe ambiental (...)".



**ámbito concreto, salvo que el órgano competente, a la vista de las particularidades del caso, solicite informes complementarios. La perspectiva holista de los PECUAU desaparece.**

No dejarán de tenerse en cuenta los aspectos y circunstancias a que se refiere la sugerencia, pero se hará en el momento y dentro del procedimiento que corresponde. Las condiciones estéticas se valorarán a través de las comisiones de patrimonio, a las que tendrá que someterse la actuación en el caso de estar afectada por la normativa de protección. No se hace un número de clausos de informes, ya que tendrán que solicitarse los necesarios según el tipo de uso a implantar. Las condiciones que se incorporan en el PG97 harán que se efectúe una valoración integral y completa del uso en el ámbito concreto.

**Los EIRU no sirven para perseguir los objetivos que, a propósito de los usos autorizables, tienen encomendados los PCUAU. Así:**

**- No entran a valorar cada caso concreto, sino que se limitan a valorar el uso, clase y categoría "de manera genérica". [...].**

Precisamente lo que va a valorar el ERIU es el estado del uso cualificado en la zona y se establecen unos porcentajes a partir de los cuales se considera que no queda preservado el uso cualificado y no se permitiría la implantación.

**- Se resuelven mediante la aplicación de una planilla o la cumplimentación de un formulario. [...].**

No es cierto que en el PECUAU se pueda hacer un razonamiento sobre la saturación o no del uso autorizable respecto al cualificado. Como ya se ha señalado, el PECUAU se limita a verificar que se cumple la normativa sectorial y medioambiental, cuestión que sistemáticamente corresponde al procedimiento de licencias. Cuando se tramita un PECUAU no hay ningún criterio material que permita argumentar que por saturación no procede la implantación.

Lo que plantea el ERIU es fijar unos porcentajes en el propio PG y a través de un procedimiento más sencillo y ágil permitir la implantación si se está por debajo y no permitirlo en caso contrario.

Algún criterio objetivo tiene que establecerse para dar seguridad a los particulares sobre lo que pueden o no hacer. En este momento no hay criterios objetivos y es lo que aporta esta modificación.

**[...], la propuesta de modificación equivale a convertir los usos autorizables en usos complementarios.**

No puede compartirse esta afirmación, ya que los usos complementarios se pueden implantar sin mayor trámite que la licencia o DR, mientras que los autorizables quedan sujetos a la condición previa de la tramitación y aprobación del ERIU.

**Como ya se ha dicho, no consideramos que la modificación de las NN UU sea el procedimiento adecuado para alterar la ordenación de usos del PG97.**

Como ya se ha señalado, la propuesta no modifica el concepto de uso autorizable ni altera la ordenación de los usos establecida por el PG97.

## CONCLUSIÓN

**No se incorporan al documento de la MPG las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



**V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.**

SINTESIS

*6.4. El doble control que se exigirá a las actividades (primero en el ERIU y posteriormente en la licencia o declaración responsable) viene a perpetuar las trabas administrativas, sin dar solución al problema que se expone en el Avance. Es además un argumento adicional para abordar el problema de fondo que subyace en muchas de las situaciones que se detectan en el Avance (y otras que no se han contemplado): El PGOUM97 no responde ya a la realidad y a las necesidades de Madrid y requiere una revisión completa, algo que en este caso coincide con la alternativa más ventajosa según el análisis que se realiza en el Avance.  
Proponemos por tanto valorar la alternativa más ventajosa, procediendo a iniciar una revisión del Plan General que incluya la supresión de los usos autorizables evaluando un modelo de implantación de usos diferente y acorde con las necesidades actuales y futuras de la ciudad.*

VALORACIÓN

El objeto del planeamiento en tramitación no es una revisión del PG sino una modificación de las NNUU para su mejora y adaptación a las actuales necesidades de la ciudad. Respecto a los PECUAUs la propuesta del Avance lo que hace es analizar su alcance y el resultado de su tramitación.

Analizada la misma, las medidas adoptadas son, adecuar los supuestos sometidos a control urbanístico ambiental de usos y, en segundo lugar, modificar el instrumento para realizar este control, ya que los PECUAUs que se tramitan en la actualidad se limitan a constatar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente, lo que es más propio de una licencia o declaración responsable.

En este sentido, la normativa tiene dos novedades: la primera, que se incorporan a la propias NNUU los criterios objetivos para la valoración de la viabilidad de la implantación de la clase y categoría de uso, considerando las situaciones preexistentes en el mismo, valorando para ello su repercusión en el entorno urbano, sin entrar en esta fase en la justificación del cumplimiento de las condiciones sectoriales y medioambientales que son materia propia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental asociados a las mismas.

La segunda, que se sustituye la tramitación del Plan Especial de Control Ambiental de usos por el Estudio de Repercusión de Implantación de Usos (ERIU), que se tramitará como una consulta urbanística o como una parte del propio procedimiento de licencia, para verificar que no se sobrepasan los criterios o parámetros objetivos establecidos en las NNUU.

La solución propuesta simplifica la tramitación y establece verdaderos parámetros contratables para hacer efectivo el concepto del uso autorizable. Serán objetivos y se aplicarán en todo el término municipal por igual.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento





V25. 45.-20211195108 ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995 MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222 COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.

#### SINTESIS

- La implantación de nuevos usos y actividades tiene efectos urbanísticos, pudiendo incluso, por la acumulación de transformaciones sucesivas, alterar el uso característico de su ámbito territorial.
- Tiene además repercusiones sobre otros aspectos urbanísticos sectoriales como la movilidad, las condiciones ambientales o el impacto económico.
- Todos estos aspectos solo pueden abordarse desde el planeamiento urbanístico.
- El Estudio de Repercusión de Usos, ERU, se elimina el derecho de terceros a alegar ante dichas implantaciones de gran alcance territorial y ciudadano.
- Vulnera los derechos a terceros.
- Se eliminan los informes sectoriales pertinentes adecuados a las características concretas del uso pretendido, de vital importancia para el estudio y el alcance de la implantación de nuevos usos a los fijados por el Plan General. No basta la exigencia del cumplimiento de las normativas sectoriales, como establece el artículo 7.1.3, es necesario el control de los organismos competentes.
- Informes sectoriales que deben ser previos a la aprobación de intensificación de usos.
- La propuesta rebaja la entidad de una modificación por tramite de planeamiento urbanístico, como son los Planes Especiales regulados por la Ley del Suelo, a un acto administrativo de concesión de licencias y declaraciones responsables donde los ERUS pueden ser previos o simultáneos.

El artículo 5.2.5 se reduce la casuística de usos regulados por el control ambiental, al eliminar las actividades y usos relacionados en los anexos de la Ley Medio Ambiental de la Comunidad de Madrid de 2002 y limita el ámbito de aplicación a los usos autorizable y autorizables especiales definidos por el Plan General, así como a los usos terciario recreativo y otros terciarios. Entienden que se deben mantener por el alcance territorial y ciudadano de los mismos, los siguientes:

- El uso de garaje-aparcamiento cuando tenga una superficie superior a doce mil (12.000) metros cuadrados, y en su clase de aparcamiento público en tanto no se redacte el Plan Especial de Aparcamientos.
- La tipología de tanatorios de la categoría de Servicios Funerarios del Uso Dotacional de Servicios Públicos, cuando es uso alternativo.
- El uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 de catalogación.
- La denominación de Estudios de Repercusión de Uso no debe eximir de su tramitación y contenido como planeamiento urbanístico y deben ajustarse a lo determinado para los Planes Especiales.

- Para las áreas industriales tiene gran repercusión art 5.2.6. "La valoración del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos se realizará respecto del uso, clase y categoría de uso a implantar, de forma genérica, y no sobre la actividad concreta" Esta remisión al uso genérico (dada además la indefinición de usos que afecta a estas normas) es cuando menos conflictiva. Dependiendo de la actividad específica y de la dimensión del uso implantado la [esta frase de la sugerencia se ha quedado sin acabar en el documento remitido]
- Respecto al ámbito de análisis del ERIU (punto 4) círculo de diámetro de 250 metros con centro en el punto medio del frente de parcela en la que se pretenda la implantación, considerando todas las manzanas interiores al círculo, así como las completas secantes a su perímetro. Señalan que la definición es un tanto "oscura" y que debiera variar en función de la zona de ordenanza y los diferentes usos y en función de la actividad específica y la dimensión de la misma.
- El Artículo 5.2.7 Contenido de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos, describe los elementos del estudio, donde a efectos de este informe interesa de nuevo señalar el punto C)

Avance. Sugerencias P4.

8 de 22

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:53  
CSV : 4EBROF2RSOTDUHOR



*Descripción del uso propuesto, afectado de nuevo por la excesiva generalidad en la descripción de usos que afecta a toda esta normativa, máxime si como dice el punto 3 tal descripción debe referirse al uso, clase y categoría de uso a implantar, de forma genérica y no sobre la actividad concreta.*

- *La valoración del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos se debe realizar respecto del uso, clase y categoría de uso a implantar **y sobre la actividad concreta** y se deberá entrar a valorar el cumplimiento de las condiciones normativas sectoriales y medioambientales que fueran aplicables, independientemente a que también lo hagan las licencias urbanísticas y declaraciones responsables, en este caso a escala de proyecto obra o actividad, es decir de licencia.*

## VALORACIÓN

Esta sugerencia es similar a la que plantea respecto a esta familia de propuestas la FRAMV. Valoración 18. SUGERENCIA 37. Se remite a las contestaciones dadas en la misma en lo que coinciden ambas sugerencias.

El ERIU es una figura más acorde a la necesidad de valorar la repercusión de la implantación de usos autorizables, que en la actualidad pasa por tramitar un instrumento de planeamiento que se limita a valorar el cumplimiento de la normativa sectorial, con características propias de la tramitación de licencias más que de la tramitación de un planteamiento, que debe tener por finalidad el establecimiento de determinaciones de ordenación.

Los usos autorizables no desaparecen, se sustituye la forma de verificación de la idoneidad de su implantación por una fórmula más ágil y con unas condiciones objetivas que vienen predeterminadas desde las NNUU. De esta forma, no se cambia el uso ni las condiciones de implantación, que quedan sujetas a un previo análisis de viabilidad, con la petición de los estudios sectoriales que sean necesarios para ello.

Lo que se plantea con esta propuesta es que desde el propio PG se fijen las condiciones en las que se entiende que la implantación del uso no desvirtúa el uso cualificado. Las condiciones se establecen en las NNUU para garantizar que no se superan determinados umbrales de usos en la zona y puede llevar a que se determine que la implantación no sea viable.

**El artículo 5.2.5 se reduce la casuística de usos regulados por el control ambiental. Entienden que se deben mantener por el alcance territorial y ciudadano de los mismos, los siguientes:**

- **El uso de garaje-aparcamiento cuando tenga una superficie superior a doce mil (12.000) metros cuadrados, y en su clase de aparcamiento público en tanto no se redacte el PE de Aparcamientos.**

Se considera suficiente el informe preceptivo de los servicios de movilidad para estos supuestos.

- **La tipología de tanatorios de la categoría de Servicios Funerarios del Uso Dotacional de Servicios Públicos, cuando es uso alternativo.**

No se considera que sea necesario. Solo afecta a los tanatorios privados y su implantación está limitada a ámbitos industriales, por lo que no parece necesario ningún control previo adicional.

- **El uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 de catalogación.**

Para este supuesto se mantiene el PE de protección.

- **La denominación de Estudios de Repercusión de Uso no debe eximir de su tramitación y contenido como planeamiento urbanístico y deben ajustarse a lo determinado para los Planes Especiales.**

El ERIU lo que hace es sustituir al PECUAU. Ahora las condiciones estarán directamente previstas en las NNUU del PG y el ERIU verificará que se cumplen.

## Información de Firmantes del Documento



- *Respecto al ámbito de análisis del ERIU (punto 4).*  
El ámbito del análisis del ERIU tienen que quedar establecido en las NNUU de forma clara y concreta, de manera que se conozcan a priori los requisitos y condiciones de la implantación de supuestos que quedan sometidos a su tramitación. Si se hiciera depender del caso concreto se crearía una situación de indeterminación y posible arbitrariedad que no es propio de la normativa y debe evitarse.
- *Artículo 5.2.7 Contenido ERIU, punto C) Descripción del uso propuesto, la sugerencia señala que se produce una excesiva generalidad en la descripción de usos que afecta a toda esta normativa, máxime si como dice el punto 3 tal descripción debe referirse al uso, clase y categoría de uso a implantar. **de forma genérica y no sobre la actividad concreta.***  
El ERIU no entrará a valorar la actividad concreta y sus condiciones, puesto que eso es materia de las licencias y declaraciones responsables. Lo que sí es relevante es el uso, clase y categoría, porque son los parámetros que van a dar la referencia para calcular si hay saturación del mismo en el área delimitada para estudio.
- *La valoración del ERIU se debe realizar respecto del uso, clase y categoría de uso a implantar **y sobre la actividad concreta** y se deberá entrar a valorar el cumplimiento de las condiciones normativas sectoriales y medioambientales que fueran aplicables, independientemente a que también lo hagan las licencias urbanísticas y declaraciones responsables, en este caso a escala de proyecto obra o actividad, es decir de licencia.*  
El PG establece usos autorizables, no actividades autorizables.  
El cumplimiento de las condiciones normativas sectoriales y medioambientales de las actividades concretas debe valorarse en la licencia o DR. Precisamente este es uno de los problemas de los PECUAUs, que en buena parte se limitan a comprobaciones que son propias de las licencias y no de ningún instrumento de planeamiento.

#### CONCLUSIÓN

Se remite a la **CONCLUSIÓN** de la contestación a la V18. SUG 37. FRAMV en lo que coinciden ambas sugerencias.

Respecto a las sugerencias diferentes valoradas en este apartado:

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

#### SINTESIS

**Sugerencia 13.** Sería recomendable matizar la redacción del artículo e incluir la posibilidad expresa de que estos ERIU **no solo se aplican a edificios completos, sino que se puede modificar un uso autorizable por esta vía en una planta de un edificio.** Ello favorecería la aplicación de esta figura para los operadores y particulares.

**Sugerencia 14.** Se sugiere el establecimiento de unos plazos de aprobación máximos de estos instrumentos.

**Sugerencia 15.** Sobre el artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos. El artículo 5.2.6.1 establece que "la resolución previa del Estudio de Repercusión por

#### Información de Firmantes del Documento



*Implantación de Usos se realizará por el procedimiento de la consulta urbanística o procedimiento que lo sustituya y, en caso de aprobación, perderá su vigencia si no se solicita la licencia urbanística o se presenta la declaración responsable en el plazo máximo de un (1) año desde su aprobación".*

*Proponemos que la solicitud de licencia o ERIU sea en el plazo de dos años, en lugar de uno, como se propone. Un año es un plazo muy reducido en urbanismo y edificación, cuando se trata de inversiones muy altas. Si la obra es muy compleja en un año puede no dar tiempo a hacer el proyecto y tramitar la licencia.*

**Sugerencia 16.** *En el artículo 5.2.6.5 se establecen las condiciones sobre la incidencia en los usos del ámbito. El ámbito queda formado por las manzanas que se incluyen en un círculo de 250m desde el punto del límite del frente de la parcela.*

*Debe tenerse en cuenta que estas condiciones son imposibles de cumplir si existe en el ámbito un edificio de uso exclusivo comercial, que cope o colmate la posibilidad de implantación de usos autorizables y/o terciarios en edificios del resto del ámbito.*

*Proponemos que, dentro del ámbito, no se incluyan los porcentajes de los edificios de uso exclusivo terciario o dotacional existentes.*

**Sugerencia 17.** *El artículo 5.2.6.5.d) establece que "El órgano competente para aprobar el ERIU, a la vista de las características y particularidades del caso concreto planteado, podrá recabar cuantos informes sectoriales estime necesarios para su resolución".*

*Consideramos recomendable que se identifiquen y concreten los informes que pudieran ser necesarios y se articulen mecanismos para que se pueda cumplir el objetivo de tratar de reducir los plazos y la complejidad en la tramitación. Además, en el apartado 5.2.6.5.c) ya se exige informe de Movilidad para cualquier ERIU.*

#### VALORACIÓN

**Sugerencia 13.** *Sería recomendable matizar la redacción del artículo e incluir la posibilidad expresa de que estos ERIU pueden tramitarse también en una planta de un edificio.*

*Este supuesto ya se contempla en el artículo 5.2.6.5. b.*

**Sugerencia 14.** *Plazos de aprobación máximos.*

*Si se tramita dentro del procedimiento de licencia, sería el mismo plazo que para resolver la licencia.*

*Si se tramita previamente a la DR o en su caso a la tramitación de la licencia, al remitirse la normativa al procedimiento de la consulta urbanística especial el plazo de un mes, que podrá verse suspendido únicamente en los casos previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo.*

**Sugerencia 15.** *Sobre el artículo 5.2.6 que establece que el ERIU proponen que a solicitud de licencia o ERIU sea en el plazo de dos años, en lugar de uno, como se propone.*

*Es razonable lo que se plantea en la sugerencia. Por lo tanto, procede ampliar el plazo de vigencia a dos (2) años. Se modificará en este sentido el artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos.*

**Sugerencia 16.** *En el artículo 5.2.6.5 se establecen las condiciones sobre la incidencia en los usos del ámbito. El ámbito queda formado por las manzanas que se incluyen en un círculo de 250m desde el punto del límite del frente de la parcela. [...] estas condiciones son imposibles de cumplir si existe en el ámbito un edificio de uso exclusivo comercial, que cope o colmate la posibilidad de implantación de usos autorizables y/o terciarios en edificios del resto del ámbito.*



Proponemos que, dentro del ámbito, no se incluyan los porcentajes de los edificios de uso exclusivo terciario o dotacional existentes.

Entonces, cumpliendo con su función, el resultado del ERIU sería desfavorable. No hay razón para excluir el uso terciario comercial y darle un tratamiento diferente cuando se permita como uso autorizable. Si lo que se pretende es limitar el impacto sobre el uso cualificado, todos los usos distintos del cualificado deben considerarse.

**Sugerencia 17. El artículo 5.2.6.5.d) consideran recomendable que se identifiquen y concreten los informes que pudieran ser necesarios y se articulen mecanismos para que se pueda cumplir el objetivo de tratar de reducir los plazos y la complejidad en la tramitación. Además, en el apartado 5.2.6.5.c) ya se exige informe de Movilidad para cualquier ERIU.**

- Relación de los necesarios: no es posible establecer una relación general, puesto que dependerán del uso, clase y categoría concreta a implantar. Si se señala que, en todo caso, será necesario informe de los servicios competentes en materia de movilidad.
- Plazo para emitir informes: Es de aplicación el genérico de 10 días de la LPA y de la Ordenanza de Licencias

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos estableciendo que el plazo de validez del ERIU será de dos (2) años.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID.

*Parte de la sugerencia se refiere de forma conjunta a varias propuestas (P4, P16, P18 y P14). No es posible separarla, por lo que se contesta a todas las cuestiones en la PROPUESTA NÚMERO 4.*

## SINTESIS

### 5.- Sobre la desaparición de ciertos documentos de planeamiento.

Relacionan los planeamientos que la propuesta de Avance propone suprimir: PECUAUS, PE patios de manzana, PE NZ9 en caso de monetización, planeamiento vinculado a espacios dotacionales para viabilizar el 20% de edificabilidad.

Entienden que la supresión de estos planeamientos tiene más matices más allá de agilizar la tramitación:

- **Minimiza el carácter del uso autorizable:** El concepto de uso autorizable, bien aplicado, tiene todo su sentido ya que, respecto al uso compatible a implantar sin mayor control, deben demostrar que su desarrollo e implantación no influirá negativamente en la ciudad.
- **Se elimina la información pública y el periodo de alegaciones, se elimina la obligación de informar a los predios colindantes, se elimina la recopilación de informes, se eliminan los escasos controles ambientales que se planteaban, etc.**
- **Se perderá en transparencia, al desaparecer la posible discusión tanto política como técnica que pueda crearse entorno a ciertas intervenciones.**

## Información de Firmantes del Documento



- Se renuncia por completo a buscar la forma de aplicar el plan general en aquellos aspectos que no han funcionado, aunque fueran buenas ideas como conseguir la liberación de los patios de manzana que era una de las grandes apuestas que hacía el plan general en el centro de la ciudad.
- En el caso de los patios de manzana da viabilidad jurídica a aquellas construcciones que se sabe que son ilegales lo que supone un nefasto precedente. En el mismo sentido, supone la renovación de las edificaciones legales o ilegales de forma encubierta: Muchas de las actuaciones que se viabilizan en los patios de manzana suponen volver a construir la nave de nuevo: Eliminar la cubierta, rebajar su cota, convertir una cubierta a dos aguas por una cubierta vegetal, etc.
- Eliminan la necesidad de justificar algunas intervenciones sin que exista siquiera un análisis y diagnóstico urbano que respalde la propuesta general planteada:
  - los planes especiales en el caso de las construcciones fuera de ordenación en los patios de manzana debían demostrar que las obras planteadas suponían una mejora concreta respecto a la iluminación, la ventilación y salubridad de partida,
  - La monetización de las redes en el caso de los planes especiales en NZ9
- El reenfoque de los planes especiales en la norma zonal 9 los convierte un documento en el que se encajan físicamente las cesiones en planta baja, actuación mucho más propia de un proyecto de arquitectura que de un plan especial.

Se propone que se replantee la renuncia a los objetivos que el plan general pretendía, y se busque la forma y las herramientas que conseguirlos, mejorando el contenido de los documentos de planeamiento, o, por lo menos, planteando algunas de estas alternativas:

- Revisar los estudios de repercusión de los usos incorporando las propuestas incluidas en los puntos 4, 6 y 9 de estas alegaciones.
- Apostar por la erradicación de las construcciones sin título habilitante que ocupan los patios de manzana y reducir la regulación planteada en la nueva normativa a aquellos casos en los que la obra sea menor.
- Mantener la transparencia en la tramitación y articular métodos que mantengan los procesos de información pública y de alegaciones.
- Condicionar la monetización a determinados criterios como la superficie final o la configuración final del local, así como a un estudio real sobre las necesidades de equipamientos y locales municipales en el barrio, de modo que quede justificado técnicamente que la obtención no es viable técnica o económicamente, ajustando la solución al espíritu de la norma que la considera como una solución buscada in extremis por la ley para cuando dichas cesiones no sean viables desde el punto de vista espacial o de gestión.

## VALORACIÓN

En las propuestas del Avance se justifican las razones por las que se suprime la exigencia de planeamiento para cada uno de los casos.

**PECUAUS.** *Esta sugerencia corresponde a la materia tratada en la P4.*

Las condiciones que se incorporan en las NNUU garantizarán que se cumplan unos requisitos objetivos y preestablecidos para permitir la implantación del uso autorizable.

Una vez aprobadas e incorporadas estas condiciones en las NNUU, serán de general conocimiento, por lo que queda asegurada la transparencia y la objetividad, agilizando la tramitación ya que, una vez que se constate a través del ERIU que se cumplen los condicionantes establecidos en las normas, se podrá proceder a su implantación a través de licencia o Declaración responsable. Si no se cumplen, no podrá solicitarse ninguna autorización relacionada con la implantación del uso.

**PATIOS DE MANZANA.** *Esta sugerencia corresponde a la materia tratada en la P16.*

## Información de Firmantes del Documento



Se ha constatado que la normativa no ha logrado los objetivos propuestos, ni siquiera tras la modificación de 2008 que trató de flexibilizar la normativa para ampliar los casos en los que es posible la transformación.

No es posible conseguir los objetivos de recuperación, entre otras cuestiones porque gran parte del problema surge porque en la mayoría de las manzanas hay edificios catalogados en nivel 1 y 2 que los ocupan parcialmente, a los que no es posible aplicar esta normativa y, por otra parte, porque los propietarios no renuncian a sus edificaciones demoliéndolas sin contraprestación alguna.

Ante esta realidad, para frenar el deterioro de estas edificaciones se ha propuesto una regulación que, sin perder el objetivo de la mejora de los patios, permita una serie de actuaciones, en tanto no se planteen obras de nueva edificación o reestructuración general, dado que en estos casos sí deberán aplicarse las normas de recuperación de patios.

Las intervenciones quedarán sujetas a la regeneración de la construcción (tratamiento de fachadas, eliminación de elementos añadidos, etc.) y su tratamiento bioclimático, con soluciones de cubiertas verdes.

El punto de partida para permitir actuaciones en patios es que cuenten con licencia o título habilitante -es decir, no se da viabilidad urbanística a actuaciones ilegales- y como garantía a efectos de protección del patrimonio, se exige que la CPPHAN dictamine preceptivamente las propuestas de intervención en los patios de manzana.

**MONETIZACIÓN DE LAS CESIONES EN LA NZ9.** *Esta sugerencia corresponde a la materia tratada en la P18.*

En cuanto a la supresión de la necesidad de tramitación de un PE en los casos en los que proceda la monetización, es una cuestión de agilidad. La propia LSCM señala en el artículo 36.6 que en los casos en los que proceda la monetización deberá hacerse efectiva antes del otorgamiento de la licencia. Es por ello por lo que la tramitación de un planeamiento en estos casos resulta innecesaria.

Este planteamiento es coherente con lo señalado en los siguientes artículos de la LSCM:

Respecto a las redes, el artículo 36.6 f) establece:

*f) En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad.*

*Las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.2 podrán ser materializadas según lo expuesto en el párrafo anterior.*

Respecto a la plusvalía, el artículo 96.3 establece:

*3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.*

**SUPRESIÓN PLANEAMIENTO VINCULADO A ESPACIOS DOTACIONALES PARA VIABILIZAR EL 20% DE EDIFICABILIDAD.** *Esta sugerencia corresponde a la materia tratada en la P14.*

La necesidad de tramitar un planteamiento supone una traba innecesaria en la mayoría de los casos y en la propuesta de Avance se limita a los supuestos en que es realmente necesario, es decir, cuando sea preciso modificar condiciones de posición, ocupación y volumen y forma.



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## SINTESIS

### **6.- Sobre el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos.**

Señalan en la sugerencia que con el ERIU se eliminan todas las consideraciones ambientales que actualmente debían ser analizadas en el plan especial reduciendo su contenido al impacto del nuevo uso dentro del entorno urbano.

Señalan que independientemente de que cualquier proyecto y cualquier planteamiento deban cumplir la legislación ambiental, la desaparición completa de cualquier referencia tanto a la legislación como al impacto de las actividades en aspectos como la movilidad, el ruido, la generación de residuos y olores no debería ser tan taxativa, debiendo definir los estudios y controles específicos que deberían realizarse en función del tamaño y posición de la actividad.

La propuesta de reenfocar la implantación del uso a su consideración más urbana es compartida por el GM MM. Pero aportan una serie de propuestas:

#### **Primera propuesta en relación con la mezcla y saturación de los usos en la ciudad:**

Los problemas o necesidades de las zonas centrales y de los barrios más periféricos de la ciudad son prácticamente contrarios o complementarios en cuestión de usos: mientras que en las zonas centrales y más antiguas tanto la normativa como la realidad demuestran que existe una importante mezcla de usos que convendría mantener siempre controlando su impacto sobre el uso residencial (tanto ambiental como de presión económica para su posible sustitución), en las zonas más periféricas es preciso promover la implantación de áreas y zonas de centralidad, que reactiven los barrios y sean capaces de generar nuevo empleo... En este sentido, el instrumento que se incorpora en la normativa no recoge dicha diferencia. Se propone plantear una regulación que salvaguarde el uso residencial en las áreas más centrales y apueste por la diversidad y la mezcla en la periferia repensando los porcentajes y pesos de los usos compatibles y autorizables en función de una delimitación espacial específica que, como en el caso del uso hospedaje, permita adaptar la regulación a los objetivos de ordenación.

Ahondando en el carácter urbano del planteamiento se solicita también que se amplíe el ámbito de análisis planteado, ya que se considera que es muy pequeño, sobre todo si lo que se quiere es evaluar el impacto urbano del uso, proponiendo su ampliación al menos a 250 metros de radio y conservando las consideraciones señaladas respecto a la incorporación de manzanas completas en el análisis.

#### **Por otra parte, plantean dos consideraciones en relación con la tramitación del propio estudio:**

- Teniendo en cuenta la sensibilidad y variabilidad de los análisis que incluyen debería de incorporar algún trámite de información pública en la tramitación del estudio, de modo que el resultado final no dependa únicamente del promotor y del gestor de la licencia y se puedan mantener algunos de los elementos fundamentales en la tramitación actual como la comunicación a los colindantes, o la visión del vecindario y la ciudadanía.
- Establecer mecanismos y criterios tanto en la tramitación como en la vigencia del estudio que impidan conclusiones contradictorias en estudios tramitados en ámbitos de análisis que se solapan espacialmente y temporalmente: debería determinarse no solo la vigencia del estudio para amparar la licencia, sino que consideración ha de tener la viabilidad de dicho estudio en

## Información de Firmantes del Documento





estudios similares tramitados con posterioridad, dejando claro si lo que prevalece es la licencia de actividad, la de funcionamiento, el estudio de repercusión, etc.

## VALORACIÓN

No se suprimen los controles de la normativa sectorial, se remiten a la fase de la licencia o declaración responsable.

Los criterios objetivos y preestablecidos para la implantación se incorporan a las NNUU, por lo que no se necesita una valoración caso por caso, sino cumplir los parámetros establecidos en las mismas, que tendrán a través del ERIU el procedimiento adecuado de evaluación de la implantación.

### **Propuesta en relación con la mezcla y saturación de los usos en la ciudad:**

#### **Sobre la inclusión de condicionantes en función del área de la ciudad.**

Los usos autorizables ya fueron definidos por el PG97 y esta MPG no está revisando estas determinaciones. Lo único que hace es modificar el instrumento previsto por el PG para su implantación, estableciendo unas condiciones objetivas en las NNUU comunes a todos los usos y que se comprueben a través del ERIU.

#### **Respecto al ámbito de análisis planteado y la propuesta de ampliación al menos a 250 metros de radio y conservando las consideraciones señaladas respecto a la incorporación de manzanas completas en el análisis.**

La sugerencia plantea pasar de 250 de diámetro (125 metros de radio) a 250 metros de radio (500 metros de diámetro). Lo que plantean resulta excesivo para hacer un análisis de usos. Tiene que darse valor a la localización: cuanto más se abra el círculo más facilidad habrá para que el uso se implante, pero, por el contrario, se perderá la visión del impacto local de la implantación.

### **Consideraciones en relación con la tramitación del propio estudio:**

#### **Incorporar algún trámite de información pública en la tramitación del estudio.**

Las condiciones para la implantación del uso ya se someten a información pública y se aprueban con la MPG de modificación de las NNUU. El ERIU se limitará a aplicar lo que las mismas establezcan.

#### **Respecto a notificación a colindantes.**

El planeamiento no exige la comunicación a colindantes. El artículo 59.4 LSCM señala: "1.º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados."

La jurisprudencia ha zanjado que esta notificación se refiere a los propietarios afectados en el ámbito. Entre otras en: Sentencia TS 31 de diciembre de 1985, Sentencia 29 TS de octubre de 1986, Sentencia TS 14 de diciembre de 1987, Sentencia TS 15 de noviembre de 1995 y más recientemente en las siguientes sentencias Sentencia 318/2018 de 24 de abril de 2018, de la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª del TSJM (Rec. 775/2016); Sentencia 74/2018<sup>3</sup> de 1 de febrero de 2018 de la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª TSJM

<sup>3</sup> ST TSJM 01-02-2018: CUARTO.- [...]Abordando la cuestión de si la Comunidad de Propietarios recurrente tiene la consideración de "propietario afectado" a que se refiere el artículo 59.4, letra b), número 1 de la Ley 9/2001, trae a colación la sentencia número 2188/2006, de fecha 19 de diciembre de 2006, dictada por esta Sala y Sección en autos de procedimiento ordinario número 1883/2002, para concluir que el único afectado por el PECUAU, es la sociedad MALDONADO 31, S.L., en cuanto propietario del local, entidad mercantil que fue debidamente notificada, como consta a los folios 172 y 173 del expediente administrativo.

## Información de Firmantes del Documento



(Rec. 1028/2016) y Sentencia 528/2019 de 17 de septiembre de 2019, de la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª del TSJM (Rec. 320/2016).

**Mecanismos y criterios tanto en la tramitación como en la vigencia del estudio que impidan conclusiones contradictorias en estudios tramitados en ámbitos de análisis que se solapen espacialmente y temporalmente: debería determinarse no solo la vigencia del estudio para amparar la licencia, sino que consideración ha de tener la viabilidad de dicho estudio en estudios similares tramitados con posterioridad, dejando claro si lo que prevalece es la licencia de actividad, la de funcionamiento, el estudio de repercusión, etc.**

La coherencia de los diferentes ERIUs que puedan afectar a un mismo ámbito territorial quedará asegurada a través de un mecanismo de Registro que será desarrollado sobre el criterio general de ordenación de la tramitación de solicitudes previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

A estos efectos se incorporará un nuevo apartado, el apartado 7, en el artículo 5.2.6 que contempla la creación de un Registro de ERIU para dar coherencia a la tramitación de los que puedan afectar a un mismo ámbito territorial.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el contenido del artículo 5.2.6 incorporando un nuevo apartado, el apartado 7, que contemplará la creación de un Registro de ERIU para dar coherencia a la tramitación de los que puedan afectar a un mismo ámbito territorial.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### V54. 84.- 20211201043 ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS AOE.

#### SINTESIS

*Se deberían establecer unos plazos de resolución máximos.*

*En este mismo sentido, cabe que las Normas Urbanísticas ajusten la regulación prevista en el artículo 5.2.6.1, **ampliando el plazo máximo de vigencia del ERIU**. Un año es un plazo muy reducido cuando se trata de inversiones considerables. Si estamos ante una obra compleja, un año es un plazo corto para redactar el proyecto y tramitar la licencia.*

*Respecto de la Comunidad de Propietarios, si bien admite que pueda tener algún interés en la aprobación del PECUAU, afirma que carece de la condición de "propietario afectado", razón por la cual considera que no era obligada llevar a cabo la notificación a la misma, habiendo cumplido el Ayuntamiento de Madrid con la publicación del anuncio de aprobación inicial en el BOCM número 152, de 11 de enero de 2013 (folio 171), así como en diario de máxima difusión (ABC), con fecha 27/12/2012 (folio 170).*

Avance. Sugerencias P4.

17 de 22

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:53  
CSV : 4EBROF2RSOTDUHOR



#### VALORACIÓN

**Plazo máximo:**

Duración del procedimiento será la de la licencia si simultaneo y la del CUE (un mes) si es previa a la licencia o DR.

**Vigencia ERIU:**

Es razonable lo que se plantea en la sugerencia. Por lo tanto, procede ampliar el plazo de vigencia a dos (2) años. Se modificará en este sentido el artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará el artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos estableciendo que el plazo de validez del ERIU será de dos (2) años.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

V58. 91.- 20211201388 ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID.  
ASPRIMA. 110.- 20211196787 CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-  
CEOE.

#### SINTESIS

1.-En la definición y condiciones del Uso Asociado, obliga, entre otras cosas, a la inscripción en Registro de esta condición lo cual nos parece excesivo e inapropiado.

2.-Los parámetros para validar la afección del uso propuesto que se definen por unos límites (%) de cumplimiento simultáneo entendemos que se han de suprimir o al menos matizar que no son aplicables para el uso Terciario Comercial.

3.-Lo mismo debería de considerarse para el círculo de 250m de diámetro del ámbito de estudio ya que el Terciario Comercial ha de quedarse fuera de esta propuesta.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

**Uso asociado:**

Corresponde a condiciones generales de los usos, Propuesta 8. En cualquier caso, este requisito no es una novedad porque ya se exige para las licencias de asociados.

**Respecto a que no se apliquen las reglas del autorizable al terciario comercial:**

No hay razón para excluir el uso terciario comercial y darle un tratamiento diferente cuando se permita como uso autorizable. Si lo que se pretende es limitar el impacto sobre el uso cualificado, todos los usos distintos del cualificado deben considerarse.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## V65. 106.- 20211204278 ASOC. EMPRESARIAL DE HOSTELERIA DE LA COM. DE MADRID LA VIÑA.

### SINTESIS

#### **CUARTA. - PROPUESTA 4: ESTUDIOS DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS.**

*La Alternativa 1 es la más acertada, ya que limita los tiempos de tramitación a cero. Además, se aclara la posibilidad de intervención, al depender la implantación del uso alternativo.*

*- La Alternativa 2 conlleva un análisis complejo en muchos casos, sin establecer criterios claros de aplicación, por lo que su uso se convierte en discrecional.*

*- Se limita el tiempo de vigencia del instrumento de control de 4 a 1 año y se desconocen los plazos de tramitación para la nueva figura de control urbanístico.*

### VALORACIÓN

El objeto del planeamiento en tramitación no es una revisión del PG sino una modificación de las NNUU para su mejora y adaptación a las actuales necesidades de la ciudad. Respecto a los PECUAUs la propuesta del Avance lo que hace es analizar su alcance y el resultado de su tramitación.

Analizada la misma, las medidas adoptadas son, adecuar los supuestos sometidos a control urbanístico ambiental de usos y, en segundo lugar, modificar el instrumento para realizar este control, ya que los PECUAUs que se tramitan en la actualidad se limitan a constatar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente, lo que es más propio de una licencia o declaración responsable.

En este sentido, la normativa tiene dos novedades: la primera, que se incorporan a la propias NNUU los criterios objetivos para la valoración de la viabilidad de la implantación de la clase y categoría de uso, considerando las situaciones preexistentes en el mismo, valorando para ello su repercusión en el entorno urbano, sin entrar en esta fase en la justificación del cumplimiento de las condiciones sectoriales y medioambientales que son materia propia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental asociados a las mismas.

La segunda, que se sustituye la tramitación del Plan Especial de Control Ambiental de usos por el Estudio de Repercusión de Implantación de Usos (ERIU), que se tramitará como una consulta urbanística o como una parte del propio procedimiento de licencia, para verificar que no se sobrepasan los criterios o parámetros objetivos establecidos en las NNUU.

### Información de Firmantes del Documento



La solución propuesta simplifica la tramitación y establece verdaderos parámetros contratables para hacer efectivo el concepto del uso autorizable. Serán objetivos y se aplicarán en todo el término municipal por igual.

Es razonable lo que se plantea en la sugerencia. Por lo tanto, procede ampliar el plazo de vigencia a dos (2) años. Se modificará en este sentido el artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos.

En cuanto a los plazos, si el ERIU se tramita dentro del procedimiento de licencia, sería el mismo plazo que para resolver la licencia.

Si se tramita previamente a la DR o en su caso a la tramitación de la licencia, al remitirse la normativa al procedimiento de la consulta urbanística especial el plazo de un mes, que podrá verse suspendido únicamente en los casos previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará el artículo 5.2.6 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos estableciendo que el plazo de validez del ERIU será de dos (2) años.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### V72. 116.- 20211206932 JC UZP2.01 DESARROLLO ESTE CAÑAVERAL.

#### SINTESIS

En relación con el Control urbanístico ambiental en la implantación de usos y el Diseño del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU), es conveniente efectuar las siguientes consideraciones.

El planteamiento de la modificación pone en cuestión la efectividad y la necesidad de los PECUAUs, señalándose la duplicidad de control que tiene lugar con las fases de licencia de obras y de apertura de la actividad, así como que el carácter de figura de planeamiento otorgado a este instrumento en su condición de Plan Especial determina una serie de trámites y limitaciones que dilatan innecesariamente su tramitación administrativa.

Frente a la opción de eliminar sin más este instrumento de control previo para la implantación de los usos autorizables, **se ha optado por una alternativa que consiste en establecer un instrumento nuevo** (el denominado ERIU: Estudio de Repercusión de Implantación de Usos), **aparentemente más sencillo y desprovisto del carácter de plan urbanístico**; con lo que se simplifica la tramitación administrativa de la modificación, pudiendo instrumentarse la propuesta mediante una simple Modificación Puntual de PG.

Sin embargo, resulta dudoso que se pueda valorar la repercusión de un cambio de uso de carácter genérico en un entorno determinado, sin una aproximación al dimensionamiento y configuración de la instalación que se pretende, tal y como se sostiene en el texto sometido a exposición pública; y en todo caso, tal pretensión entra en contradicción con la documentación exigible a los ERIU que se regula en el texto articulado.

Como primera cuestión, **cabe plantear el carácter de que se pretende dotar a la figura de los ERIU que, salvo error por nuestra parte, no se concreta en la propuesta.** Si no se trata de un plan urbanístico, carece de ejecutividad y del carácter vinculante de los instrumentos de planeamiento y,

Avance. Sugerencias P4.

20 de 22

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:53  
CSV : 4EBROF2RSOTDUHOR



en consecuencia, cualquier actuación exterior a la propia parcela objeto de la actuación que resulte necesaria carece de la necesaria cobertura y sería exigible la formulación de un ulterior instrumento de planeamiento (en definitiva, más demora),

Por otra parte, según el contenido de los ERIU tal y como se desarrolla en la regulación normativa concreta de la propuesta Artículos (5.2.5 a 5.2.7 de las NNUU modificadas); el pretendido carácter genérico de la propuesta de implantación del uso a valorar no es tal puesto que, además de los análisis sectoriales de incidencia sobre el entorno, se exige expresamente la presentación de documentación gráfica de la implantación (Art. 5.2.7-e):

iii) "Planos de planta y alzados que definan esquemáticamente los distintos usos del edificio y la situación de sus accesos peatonales.

iv) Cuantos otros planos se consideren necesarios.

Lo que exige un nivel de desarrollo proyectual de la instalación que se pretende implantar, que excede el contexto de una simple y genérica propuesta de cambio de uso, tal como se pretende con la propuesta de Modificación del PG.

A modo de resumen, la propuesta se plantea como una simplificación de procedimiento para la implantación de actividades y los cambios de uso: **se sustituye el PECUAU (Plan Especial definido ya desde la legislación autonómica), por un instrumento de nueva creación aparentemente más sencillo, el ERIU, con una tramitación más simplificada (la de las consultas urbanísticas), pero cuya naturaleza y grado de vinculación se desconoce (no se concreta en el texto normativo); con lo que cualquier actuación exterior a la parcela objeto de implantación (eventuales medidas correctoras necesarias para hacer viable la actuación que se pretende), carece de cobertura legal para su ejecución, lo que, en principio, exige la aprobación de un ulterior instrumento de planeamiento.**

En definitiva, **cabe cuestionarse si la modificación propuesta resuelve adecuadamente el problema planteado.**

#### **Sugerencia SEGUNDA:**

1. Que efectivamente se simplifique el contenido del documento de Estudio de la Repercusión de la Implantación de Usos, y se acoten de forma más concisa los aspectos a analizar en el documento de ERIU, **reduciéndolos a los estrictamente necesarios para atender a su función.**

2. Qué en aras de una efectiva simplificación de procedimientos, y de la necesaria y deseable seguridad jurídica, desde el propio texto de las NNUU:

a. Se establezca el carácter ejecutivo de las determinaciones de los ERIU.

b. Se concreten los informes sectoriales susceptibles de solicitarse por el organismo competente para su resolución.

#### VALORACIÓN

**Dudas sobre que se pueda valorar la repercusión de un cambio de uso de carácter genérico en un entorno determinado, sin una aproximación al dimensionamiento y configuración de la instalación que se pretende, y en todo caso, tal pretensión entra en contradicción con la documentación exigible a los ERIU que se regula en el texto articulado.**

Lo que es autorizable es el uso, clase y categoría. Lo que se necesita por tanto es conocer el uso, clase, categoría y dimensiones para poder valorar si el ámbito está saturado o no y si se permite la implantación.

El ERIU solo entra a valorar la viabilidad de la implantación del uso, clase y categoría pretendida, no la actividad concreta. La definición concreta de la actividad no procede en este momento, ya que se analizará en la licencia o declaración responsable, pero sí una descripción somera con sus datos genéricos.

#### Información de Firmantes del Documento



Sí que se solicita documentación que permite aproximarse al dimensionamiento y configuración a través de los planos que se requieren en la documentación gráfica.

Una vez aprobado el ERIU, la implantación de la actividad concreta, sometida a licencia o declaración responsable, se realizará de acuerdo con la normativa, urbanística y sectorial, de aplicación, por lo que no se entiende la referencia a que sea necesario un nuevo instrumento de planeamiento.

***Carácter de la figura de los ERIU que, salvo error por nuestra parte, no se concreta en la propuesta. Si no se trata de un plan urbanístico, carece de ejecutividad y del carácter vinculante de los instrumentos de planeamiento y, en consecuencia, cualquier actuación exterior a la propia parcela objeto de la actuación que resulte necesaria carece de la necesaria cobertura y sería exigible la formulación de un ulterior instrumento de planeamiento (en definitiva, más demora),***

En cuanto al carácter del ERIU, este se desprende de su propia regulación normativa. Los usos autorizables ya están previstos por el PG97. Hasta el momento se podían implantar previa tramitación de un PECUAU.

La propuesta incorpora en la normativa del PG 97 cuales son los requisitos objetivos para poder implantar ese uso autorizable y el ERIU, con una tramitación ligada a la de la propia licencia o a la de la consulta urbanística especial, constata si se cumplen o no estos requisitos.

***En cuanto a la documentación gráfica de implantación (Art. 5.2.7-e), según la sugerencia se exige un nivel de desarrollo proyectual de la instalación que se pretende implantar, que excede el contexto de una simple y genérica propuesta de cambio de uso, tal como se pretende con la propuesta de Modificación del PG.***

Esta exigencia se considera razonable, ya que la documentación se requiere a nivel de anteproyecto.

**Sugerencia SEGUNDA:**

***1. Simplificación del contenido del documento ERIU, y se acoten de forma más concisa los aspectos a analizar en el documento de ERIU, reduciéndolos a los estrictamente necesarios para atender a su función.***

Se considera que la documentación es la adecuada para el estudio que se pretende y para constatar si se está en el marco de los requisitos que establece el PG97.

***2. Qué en aras de una efectiva simplificación de procedimientos, y de la necesaria y deseable seguridad jurídica, desde el propio texto de las NNUU:***

***a. Se establezca el carácter ejecutivo de las determinaciones de los ERIU.***

***b. Se concreten los informes sectoriales susceptibles de solicitarse por el organismo competente para su resolución.***

Sobre la ejecutividad del ERIU ya se ha contestado anteriormente.

En la tramitación del ERIU se solicitarán los informes necesarios, que dependerán del uso, clase y categoría que se quiera implantar y las circunstancias concretas del caso.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA Nº5 SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA.

V1. 1.- 20210887446. JOSE FERNANDO CANTALAPIEDRA. 2.- 20210887968. EVA MARIA DIAZ.

SINTESIS

SUGERENCIAS 1 y 2:

*Ambas sugerencias tienen idéntico contenido: plantean que se incluya la posibilidad de instalar cerramientos móviles de cristal en techos de terrazas descubiertas.*

VALORACIÓN

Lo que plantea la sugerencia implica una ampliación de la edificación y un incremento de edificabilidad. Admitirlo sería alterar las condiciones de volumen, forma y edificabilidad de las edificaciones.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

V13. 27.- 20211184857. JUNTA DE COMPENSACION PARQUE DE VALDEBEBAS.

SINTESIS

- **Accesibilidad:** *Se propone profundizar en la incentivación de la adopción de medidas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, siguiendo las medidas previstas en la Propuesta nº 5 del Avance (Sugerencia Tercera).*

**TERCERA. - Incentivación de la adopción, en el uso residencial, de medidas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.**

**2. Sugerencias.** *En línea con las exclusiones del cómputo de edificabilidad recogidas en la Propuesta nº 5 del Avance, se propone al Ayuntamiento que, para potenciar en mayor medida la incentivación de la adopción de medidas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por encima de los mínimos legales exigibles, especialmente en el uso residencial, se profundice en las medidas previstas en la Propuesta nº 5 y, en particular, recoja en la Modificación de las NN.UU. la exclusión del cómputo de edificabilidad la adopción de dichas medidas por encima de los mínimos legales, en aquellos puntos no incluidos actualmente en el Avance.*

*Así, a modo de ejemplo, se propone que no se compute, a efectos de edificabilidad, la superficie en los baños de las viviendas que superasen una determinada superficie superior a los estándares mínimos, siempre que estos baños cumplieren las condiciones establecidas para que estos sean accesibles.*

Información de Firmantes del Documento





#### VALORACIÓN

La propuesta número 5 favorece la adopción de medidas que colaboran en la mejora de las condiciones de accesibilidad para las zonas comunes de las edificaciones, siempre que se adopten una vez cumplido el mínimo establecido por la normativa, y se favorece al establecer que no consumen edificabilidad.

Lo que se propone es ampliar este criterio a zonas o elementos privativos, no comunes. No procede aceptar las sugerencias en cuanto a las exclusiones del cómputo de edificabilidad en elementos privativos. No se pueden admitir, porque se estaría distorsionando la edificabilidad de los edificios.

Unido a ello, aceptarlo en elementos privativos, exigiría un complejo control de la adecuación de su destino y finalidad, inicialmente y a lo largo de su vida útil, y crearía situaciones desiguales.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V14. 29.- 20211191267. METROVACESA.

#### SINTESIS

**TERCERA. - ARTÍCULO 6.5.3. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.**

*Se propone indicar en los apartados k) y l) que no existe límite de superficie en la exclusión de cómputo de edificabilidad de las terrazas y balcones en aquellos casos en que no computan edificabilidad.*

#### VALORACIÓN

La exclusión del cómputo de edificabilidad de balcones, balconadas y miradores es total, siempre que cumplan las condiciones que plantea la propuesta de Avance contenida en el propio artículo 6.5.3 y el artículo 6.6.19, por lo que no procede, por innecesario, incorporar lo indicado en la sugerencia.

#### CONCLUSIÓN

**La sugerencia planteada ya está incorporada en la propuesta de Avance, siempre que cumplan las condiciones que plantea la propuesta de Avance contenida en el propio artículo 6.5.3 y el artículo 6.6.19.**

#### Información de Firmantes del Documento



**V15. 30.- 20211191376. LAYETANA REAL ESTATE.**

SINTESIS

**SUGERENCIA 30:**

1. Se sugiere que valore la posibilidad de que no sea computable la edificabilidad realizada en plantas bajo rasante de aquellas edificabilidades destinadas a trasteros y construcciones de almacenaje que se desarrollen en suelos de equipamiento para uso de bienestar social en modalidad de residencia de la tercera edad, que se destinen al almacenamiento de bienes y enseres personales de los residentes de las citadas residencias.
2. Se sugiere que valoren la posibilidad de permitir que la edificabilidad de los trasteros ubicados en plantas de sótano de viviendas tuteladas tampoco compute como edificabilidad, al amparo de las mismas razones expuestas anteriormente en el punto 1º y que no se repiten para no ser reiterativos.
3. Se sugiere que valoren la posibilidad de establecer un régimen transitorio que permita a los proyectos actualmente en construcción que ya disponen de licencias de obras y que su uso o actividad puede verse afectada por la nueva normativa, puedan adaptarse a la nueva normativa mediante el mencionado régimen transitorio que al efecto tengan a bien establecer, todo ello en aras a racionalizar y simplificar la gestión administrativa y facilitar la adaptación y continuidad de los proyectos en marcha.

VALORACIÓN

- **Edificabilidades destinadas a trasteros y construcciones de almacenaje que se desarrollen en suelos de equipamiento para uso de bienestar social en modalidad de residencia de la tercera edad.**  
Ya está contemplado en el apartado x) del artículo 6.5.3 de la propuesta de Avance, que no computen como superficie edificada, en parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, los espacios situados en plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficios de limpieza y otras dependencias auxiliares similares, sin permanencia habitual de personas.
- **Edificabilidad de los trasteros ubicados en plantas de sótano de viviendas tuteladas tampoco compute como edificabilidad.**  
Ya está contemplado en la Propuesta de Avance, por un lado por lo indicado en el punto anterior, y, por otro, porque el artículo 7.10.6.9 recoge que la categoría de vivienda dotacional, en sus dos tipos, queda sujeta a las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 para el uso residencial, y entre ellas, las de programa del artículo 7.3.4, por lo que los trasteros son piezas de las viviendas dotacionales que, cumpliendo las condiciones establecidas, no computan como superficie edificable según el contenido del apartado n) del artículo 6.5.3.
- **Régimen transitorio para proyectos con licencias de obras concedidas:**  
Esta MPG de modificación de las NNUU no entrará en vigor hasta que se publique en el BOCM su aprobación definitiva. A partir de ese momento se podrán solicitar modificaciones de licencias ya concedidas o nuevas licencias, con arreglo a las nuevas determinaciones. La normativa vigente ya establece los procedimientos de solicitud de licencia o de su modificación y a ella habrá que someterse.

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

Las sugerencias planteadas sobre la edificabilidad de los trasteros ya están incorporadas en la propuesta de Avance.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.

### SINTESIS

#### TERCERA. - ●Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2).

**Apartado c).** Dado que la altura libre mínima de cualquier espacio habitable ha de ser de 2,20 m, no tiene sentido que se computen los espacios con menor altura de 2,20 m en bajo cubiertas. Se propone la siguiente redacción alternativa, más completa, de la norma:

c) La superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso, y/o tenga una altura libre menor de 2,20 metros, o la que está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio

#### **Apartado f).**

- Se propone, incluir como superficie no edificada la dotación obligatoria de aseos de movilidad reducida o accesibles en edificios de uso terciario oficinas.
- Se propone excluir del cómputo de edificabilidad, escaleras y pasillos que accedan exclusivamente a espacios no computables.

**Apartado k).** No comprenden las razones por las que el PG85 y el PG97 liberaron a los miradores del cómputo de edificabilidad. Les parece que el resultado de esta normativa es desastroso desde el punto de vista meramente arquitectónico. Los estudios de arquitectura se ven presionados por razones de rentabilidad de su cliente a introducir miradores de forma injustificada en el proyecto.

**Propone suprimir la letra k) del artículo, de manera que no compute la superficie de los miradores.??**

**Apartado l).** Por varias razones (calidad de vida, salud y comportamiento energético de un edificio) aconsejan permitir la construcción de terrazas cubiertas en cualquier configuración, sin computar como superficie edificada. Sin embargo, su valor económico es inferior al de la superficie interior y, si su superficie computa, los promotores las descartan por razones de viabilidad económica. **La sugerencia propone que no computen edificabilidad y la siguiente redacción del apartado l) del artículo:**

l) Las terrazas descubiertas y cubiertas en cualquier disposición.

**Apartado m).** Sugieren aumentar otro m2 más para ubicar los recipientes de reciclaje obligatorio, cada vez más voluminosos. Para ello se propone la siguiente redacción alternativa:

m) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda, que podrá llegar hasta los 5 m2 con la instalación de cubos de almacenaje y reciclaje de residuos exigidos por normativa.

**Apartado w).** Se propone hacer la misma consideración de sobredimensión a los portales de acceso, para incentivar un diseño más amable de los portales como espacio común con la siguiente redacción alternativa:

w) Cuando las escaleras, pasillos, distribuidores y portales de acceso se sobredimensionen respecto del mínimo determinado en las normativas en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio, la superficie correspondiente al exceso sobre el mínimo establecido normativamente.

### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### ● **Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2).**

#### **Apartado c). Computo de los espacios con menor altura de 2,20 m en bajo cubiertas.**

No se considera procedente. Que la altura libre mínima sea de 2,20 m., no implica que alturas menores no sean susceptibles de utilización y, siendo así, deben computar.

#### **Apartado f). Otras exclusiones.**

- *Aseos de movilidad reducida o accesibles en edificios de uso terciario oficinas.*

No se considera procedente. La dotación de aseos accesibles para personas con movilidad reducida forma parte de la dotación general de servicios higiénicos, por lo que no se encuentra justificada la exclusión propuesta del cómputo de edificabilidad.

- *Escaleras y pasillos que accedan exclusivamente a espacios no computables.*  
Esta exclusión ya está contemplada en el apartado x) del artículo 6.5.3.

#### **Apartado k). Miradores.**

La cuestión planteada en este apartado de la sugerencia se estudió al formular la propuesta de Avance, pero no se considera adecuada, puesto que dejaría fuera de ordenación muchos de los edificios construidos estando vigente la normativa citada.

#### **Apartado l). Terrazas.**

La práctica habitual en la ciudad es que las terrazas de los edificios acaban cerrándose e integrando su superficie como parte de la vivienda.

Esta práctica ha generado importantes problemas de convivencia, de pérdida de calidad de la vivienda por desaparecer la función climática y de ventilación de estas terrazas, y de disciplina urbanística, representando un coste elevado para todos los ciudadanos, tanto por el coste de perseguir el restablecimiento de la legalidad urbanística, como el empeoramiento de la calidad de las viviendas, desde la perspectiva funcional y del paisaje urbano de los espacios públicos y privados, como la pérdida de la funcionalidad que se perseguía con su presencia.

En la propuesta de Avance se plantea crear las condiciones para la presencia de edificios con terrazas, y se adoptan cautelas para evitar que se acaben cerrando. Por ello se establecen condiciones a su configuración, en los casos en los que se quiera que no computen como superficie edificada.

Se considera que la propuesta de Avance concilia el interés general de crear incentivos para que en el diseño de los edificios se facilite la inclusión de terrazas, con el interés general en garantizar que las terrazas, si no han computado a efectos de edificabilidad, no acaben siendo una pieza que se incorpora a la vivienda y, por lo tanto, deba ser objeto de cómputo en la edificabilidad.

#### **Apartado m). Aumentar otro m2 más para ubicar los recipientes de reciclaje obligatorio.**

No se considera procedente. La exclusión de 4 m<sup>2</sup> por tendedero se considera suficiente para permitir asumir en el tendedero los recipientes de reciclaje; además, estos recipientes son elementos muebles que, para determinados contenidos, pueden disponerse en cualquier situación, en el tendedero o en cualquier otra dependencia de la vivienda.

#### **Apartado w). Inclusión en este precepto de los portales de acceso.**

Se valora positivamente lo planteado en la sugerencia, pero solo en vivienda colectiva, modificándose en este sentido el contenido de este apartado del artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2).

### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **Se modificará el apartado w) del artículo 6.5.3.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V23. 43.- 20211195016. MERLIN PROPERTIES SOCIMI S.A.

### SINTESIS

**1. En relación al cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies, con el objetivo de permitir mejoras en materia de evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, salubridad y confort en las edificaciones.**

**SUGERENCIA 1.** Se sugiere eliminar del cómputo de edificabilidad las superficies:

- que tengan como objetivo responder a medios de transporte sostenible (cuartos de bicicletas, aparcamientos de patinetes...) y derivados del uso de éstos (vestuarios, cuartos de lavado y mantenimiento);
- los espacios de fachada dobles, dobles pieles de vidrio o fachada ventilada, que tengan como objetivo una mejora de la eficacia térmica de los edificios.
- que redunden en una mejora de la accesibilidad, para el cumplimiento o superación de los requerimientos del CTE (dotaciones de aparatos elevadores, escaleras mecánicas, espacios de refugio, aseos adaptados...).

La finalidad de dicha Sugerencia 1, es facilitar la inversión en rehabilitaciones o reestructuraciones, cumpliendo con las exigencias del CTE; mejorar el comportamiento térmico, y, por ende, un menor consumo energético y menor huella de carbono; así como mejorar la accesibilidad y fomentar el empleo de medios de transporte sostenibles y alternativos, sin perder superficie de parcela/edificable.

**SUGERENCIA 2.** Se sugiere eliminar del cómputo de edificabilidad las dotaciones de higiene y bienestar, y de aseos que faciliten el uso de la "quinta fachada" - espacios libres en cubiertas libres en edificios y de las zonas libres de parcela.

La finalidad de la Sugerencia 2, es favorecer el uso de espacios exteriores, abiertos y seguros que permiten mayor salubridad.

En definitiva, dichas Sugerencias 1 y 2, suponen una mejora ambiental y puesta en marcha de mecanismos para renovación y rehabilitación de las edificaciones, en un marco más favorable a la consecución de los objetivos de confort, accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética.

### VALORACIÓN

Eliminar del cómputo de edificabilidad las superficies:

- que tengan como objetivo responder a medios de transporte sostenible (cuartos de bicicletas, aparcamientos de patinetes...) y derivados del uso de éstos (vestuarios, cuartos de lavado y mantenimiento);

### Información de Firmantes del Documento



Los locales para guarda bicicletas y otros vehículos de movilidad activa, resultan ya excluidos del cómputo de edificabilidad en la propuesta de Avance. El resto de los locales, si se incluyen dentro de las zonas comunitarias excluidas, quedarían igualmente fuera del cómputo de edificabilidad, conforme a lo señalado en el (apartado o) del artículo 6.5.3) de la propuesta de Avance.

**- los espacios de fachada dobles, dobles pieles de vidrio o fachada ventilada, que tengan como objetivo una mejora de la eficacia térmica de los edificios.**

Se pueden considerar incluidos en lo previsto en el apartado p) de artículo 6.5.3. En el sentido indicado por la sugerencia, se matizará el artículo para indicar "mediante cualquier tecnología".

**- que redunden en una mejora de la accesibilidad, para el cumplimiento o superación de los requerimientos del CTE (dotaciones de aparatos elevadores, escaleras mecánicas, espacios de refugio, aseos adaptados...).**

Los elementos indicados, salvo las escaleras mecánicas y los aseos adaptados, ya se contemplan en la propuesta del Avance como exentos del cómputo de edificabilidad.

Respecto de las escaleras mecánicas no hay razón para su exclusión, porque no es un elemento de accesibilidad conforme con lo establecido en el DB SUA del CTE.

Sobre los aseos adaptados, se considera que no procede la exclusión. La dotación de aseos accesibles para personas con movilidad reducida forma parte de la dotación general de servicios higiénicos, por lo que no se encuentra justificada la exclusión propuesta.

**Eliminar del cómputo de edificabilidad las dotaciones de higiene y bienestar, y de aseos que faciliten el uso de la "quinta fachada" - espacios libres en cubiertas libres en edificios y de las zonas libres de parcela.**

Los elementos que se indican ya están incluidos en las zonas comunitarias excluidas del cómputo de edificabilidad conforme al apartado o) del artículo 6.5.3 de la propuesta de Avance.

## CONCLUSIÓN

**Parte de las sugerencias planteadas respecto a la exclusión del cómputo de edificabilidad ya están incorporadas en la propuesta de Avance.**

**Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará el apartado p) del artículo 6.5.3 para indicar de forma expresa "mediante cualquier tecnología".**

**No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



V24. 44.- 20211195064. ASOCIACION DISTRITO MADBIT. 64.- 20211197962. TORRE RIOJA MADRID S.A.

SUGERENCIA 44. UNA. - ASPECTOS A TENER EN CUENTA RESPECTO A REDACCIÓN DE PROYECTOS Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS. SUGERENCIA 64. APARTADOS PRIMERO A SÉPTIMO.

#### SINTESIS

*La sugerencia no está separada por apartados. Sólo se transcribe la parte que se refiere a la Propuesta 5.*

[...]

g) [...] Reconocen que la **PROPUESTA N° 5 (Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada)** de la Modificación de las NNUU, mejora notablemente las condiciones normativas actuales y reconociendo las necesidades existentes, sin embargo, estimamos que no es suficiente la Alternativa 1 elegida, debiendo explorarse una mayor ambición y flexibilidad normativa que sin duda redundará en la mejora de los resultados.

h) Solicitan el **NO CÓMPUTO** a efectos de edificabilidad de determinados cuartos técnicos de centro de procesos de datos (CPD-SAI) o de similar especialización técnica, al tratarse de instalaciones generales de obligada disposición técnica, vinculados a las dotaciones de servicio imprescindibles en cualquier edificio que se adapte a la actual exigencia tecnológica.

i) Solicitan el **NO CÓMPUTO** a efectos de edificabilidad de **TODOS** los núcleos verticales de evacuación -y no solo las "segundas" escaleras de incendios-, perfectamente asimilables a determinadas instalaciones de carácter obligatorio que no tiene sentido computar su consumo en términos de aprovechamiento lucrativo.

j) Por razones similares se solicita el **NO CÓMPUTO** a efectos de edificabilidad de las denominadas "ZONAS REFUGIO" en el Código Técnico de la Edificación, asimilables a una instalación de carácter obligatorio que no debe ser computada a efectos de edificabilidad.

k) Se solicita el **NO CÓMPUTO** de determinadas estancias en usos hoteleros o asimilables, a justificar en cada proyecto. En la mayor parte de los establecimientos hoteleros, especialmente si cuentan con servicios vinculados a determinadas actividades comunitarias -convenciones, bodas, bautizos y banquetes; salas destinadas a usos temporales de muy distinta naturaleza, como son los seminarios, reuniones, presentaciones y exposiciones temporales, etc.-, es necesario habilitar estancias de almacenamiento no vivideras para los que es preciso ampliar el rango de interpretación actualmente existente como usos no computables. Nos referimos a la necesidad de almacenaje de todo tipo de muebles e implementación tecnológica necesaria para el adecuado funcionamiento de esta actividad complementaria, a modo de trasteros, perfectamente asimilables a lo que ahora se consideran "cuartos de instalaciones".

#### VALORACIÓN

**h) NO CÓMPUTO cuartos técnicos de centro de procesos de datos (CPD-SAI) o de similar especialización técnica.**

No es necesaria esta precisión. Si son locales de instalaciones vinculados a dotaciones de servicio, no computan de acuerdo a la letra f) del artículo 6.5.3. de la propuesta de Avance.

**i) NO CÓMPUTO de TODOS los núcleos verticales de evacuación -y no solo las "segundas" escaleras de incendios-.**

Avance. Sugerencias P5.

8 de 42

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:53  
CSV : 4QDAS5K8G981M1EN



Las escaleras son elementos consustanciales de la edificación, que no pueden ser excluidos del cómputo de edificabilidad.

**j) NO CÁMPUTO de las denominadas "ZONAS REFUGIO" en el CTE, asimilables a una instalación de carácter obligatorio que no debe ser computada a efectos de edificabilidad.**

La exclusión del cómputo de edificabilidad de las zonas de refugio ya se contempla en la propuesta de Avance, en el apartado v) del artículo 6.5.3.

**k) NO CÁMPUTO de determinadas estancias en usos hoteleros o asimilables, a justificar en cada proyecto.**

No tiene justificación la exclusión de locales de almacén en el uso terciario hotelero, puesto que forman parte de la propia actividad y no son asimilables a dotación de servicio alguna.

#### CONCLUSIÓN

**Parte de las peticiones relativas a que no se computen determinados elementos ya están incorporadas en la propuesta de Avance.**

**No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.**

**V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.**

#### SINTESIS

*En esta propuesta se no solo modifica conceptos de carácter esencialmente técnico como se señala en la justificación, así cabe destacar:*

- *Respecto a la modificación del cómputo de edificabilidad, art. 6.5.3. y sus exclusiones, se amplía considerablemente distintos espacios y/o elementos que dejan de computar edificabilidad.*
  - *Se exime del cómputo de la edificabilidad las terrazas y sin embargo no se vincula o aclara los casos que contemplan otros artículos de las NNUU para su cubrición, (Art 6.10.20) lo que supondría un aumento fraudulento de la edificabilidad.*
  - *Respecto a la exclusión de los espacios libres porticados no se aclara si estos pueden o no disponer de uso. Se estima que al no computar debe ser una zona totalmente libre de uso, impidiendo la colocación de ningún tipo de mobiliario y/o elemento que fomente cualquier actividad para que igualmente no se genere de forma fraudulenta una edificabilidad.*
- *Respecto al Art. 6.6. 19 salientes o vuelos en fachada se amplía considerablemente el ancho y fondo de balcones y balconadas sin determinarse la relación con aquellas calles estrechas del espacio urbano consolidado o su relación sobre la totalidad de la[s] fachadas como si se hace con las galerías.*

*La sugerencia concluye que estas dos modificaciones exceden mucho más de las mejoras evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, salubridad y confort en las edificaciones señaladas.*





## VALORACIÓN

- **La modificación del cómputo de edificabilidad, art. 6.5.3. y sus exclusiones, amplían considerablemente distintos espacios y/o elementos que dejan de computar edificabilidad.**

Esta propuesta se justifica porque su objetivo es permitir e impulsar las mejoras en materia de evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, salubridad y confort en las edificaciones. Es una medida acorde con el interés general.

- **Se exime del cómputo de la edificabilidad las terrazas y sin embargo no se vincula o aclara los casos que contemplan otros artículos de las NNUU para su cubrición, (Art 6.10.20) lo que supondría un aumento fraudulento de la edificabilidad.**

La modificación impulsa la presencia de las terrazas, permitiendo que parte de la superficie destinada a las mismas no computen edificabilidad y esto se acompaña de unas condiciones para prevenir y evitar que estas se cubran porque, como efectivamente señala la sugerencia, supondría un aumento fraudulento de edificabilidad y una pérdida de los objetivos de funcionalidad que se pretenden.

- **Respecto a la exclusión de los espacios libres porticados no se aclara si estos pueden o no disponer de uso. Se estima que al no computar debe ser una zona totalmente libre de uso, impidiendo la colocación de ningún tipo de mobiliario y/o elemento que fomente cualquier actividad para que igualmente no se genere de forma fraudulenta una edificabilidad.**

La exclusión del cómputo de edificabilidad de las zonas diáfanas de planta baja viene motivada por la ausencia de cerramiento.

Que en ellos puedan disponerse mobiliario, aunque sea anexo a una actividad (terrazza de veladores) no afecta a la edificabilidad, al igual que sucede cuando se disponen en las azoteas y en los espacios libres de parcela.

- **Respecto al Art. 6.6. 19 salientes o vuelos en fachada se amplía considerablemente el ancho y fondo de balcones y balconadas sin determinarse la relación con aquellas calles estrechas del espacio urbano consolidado o su relación sobre la totalidad de la[s] fachadas como si se hace con las galerías.**

La limitación de los salientes de los balcones, balconadas y miradores en función del ancho de calle se recoge en los artículos 8.1.17 y 8.4.13 para las NZ 1 y 4, cuya modificación no está prevista en la propuesta de Avance.

En el apartado 6 del artículo 6.6.19, se recoge la limitación de la longitud de vuelos y condiciones para su distribución por fachadas.

**La sugerencia concluye que estas dos modificaciones exceden mucho más de las mejoras evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, salubridad y confort en las edificaciones señaladas.**

No se explican las razones por las que llegan a esta conclusión. Potenciar la incorporación de vuelos abiertos en los edificios, como terrazas, balcones y miradores, mejora sustancialmente las condiciones de confort, funcionalidad, salubridad y habitabilidad de las viviendas, como se ha podido comprobar en el periodo de confinamiento producido por motivos de salud pública iniciado en marzo de 2020.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

### Información de Firmantes del Documento



V27. 47.- 20211195294 OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

SINTESIS

**Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2):**

Se contempla la exclusión de locales para guarda de bicicletas, patinetes y otros vehículos de movilidad activa dimensionados de acuerdo con el Manual de aparcamiento de bicicletas del Instituto para la diversificación y ahorro de la energía del Ministerio de Industria, pero debería especificarse que esté dotado para ese fin, con el hecho de evitar que tenga otro uso.

**ACOMPAÑA UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.**

**Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)**

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

(..)  
s) Los locales que, situados en planta baja o en plantas inferiores a la baja, se destinen a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa, como patinetes y similares, con el límite de superficie de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas exigible como dotación.

**Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)**

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

(..)  
s) Los locales que, situados en planta baja o en plantas inferiores a la baja, se destinen a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa, como patinetes y similares, con el límite de superficie de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas exigible como dotación, estando equipados con la dotación necesaria para estos fines.

El texto se transcribe en rojo y en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

VALORACIÓN

La sugerencia mejora la redacción del artículo, por lo que se procederá a incorporar este texto en el apartado s) del artículo 6.5.3, añadiendo al final del apartado "estando equipados con los elementos necesarios para cumplir con su finalidad".

CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará el apartado s) del artículo 6.5.3, añadiendo al final del apartado "estando equipados con los elementos necesarios para cumplir con su finalidad".

Información de Firmantes del Documento



V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

En algunos planteamientos es parecida a: Valoración 23. MERLIN.

SINTESIS

**Sugerencia 18.** Creemos que fomentar soluciones sostenibles solventando el problema de cómputo de edificabilidad puede ser particularmente beneficioso para posibilitar una práctica más sostenible de la construcción, considerando que las soluciones serán acotadas y se justificarán debidamente para que realmente se cumpla el objetivo.

Podría incentivarse más este punto con incrementos de la edificabilidad asignada por la norma zonal. Existen situaciones reales en otros países y ciudades españolas, donde se ofrece un porcentaje adicional de edificabilidad para todos aquellos que cumplan con criterios de sostenibilidad ambiciosos, siguiendo las directivas europeas y tendiendo a edificios de consumo casi nulo.

Otra vía podría pasar por excluir del cómputo no únicamente la superficie edificada que resulta sobre los primeros 25cm de la hoja de la envolvente, si no toda la hoja.

**Sugerencia 19.** Respecto al artículo 1.4.10. Obras de nueva edificación.

En los edificios con cierta antigüedad no existen espacios destinados a dependencias para el personal del edificio, y en caso de proponerlos a posteriori, computan como edificables.

Entendemos que, en aras a la mejora de las medidas de higiene, dotar no solo a los edificios residenciales de estos servicios, tales como vestuarios, aseos, comedores, et, así como vestuarios y aseos para usuarios del edificio que puedan desplazarse en bicicleta. Se debería de facilitar el cambio de estas superficies como dotación de instalaciones necesarias para los edificios siendo excluidas del cómputo de edificabilidad.

**Sugerencia 20.** Convendría indicar que no existe límite de superficie en la exclusión de cómputo de edificabilidad de las terrazas en aquellos casos en que no computan edificabilidad.

**Sugerencia 21.** Se sugiere que no se limite la exclusión del cómputo de edificabilidad a aquellas terrazas cubiertas cuya cubierta se sitúe al menos dos plantas por encima de su suelo. Podemos entender que la medida pretenda evitar el cerramiento de terrazas. Si el fin último de esta limitación es evitar la aparición de cerramientos dispares en fachada y la incorporación a las superficies de vivienda superficies que no han computado, entendemos que el ayuntamiento tiene las suficientes facultades de inspeccionar, sancionar y exigir que se restituya la realidad legalizada.

**Sugerencia 22.** Se sugiere que no se ponga limitación en la superficie no computable destinados a guarda de bicicletas u otros vehículos de movilidad activa para incentivar una superficie mayor destinada a este fin que incentive una mayor implantación de esta nueva movilidad.

**Sugerencia 23.** Se sugiere eliminar del cómputo de edificabilidad las dotaciones de aseo y espacios asociados que faciliten el uso de las azoteas de los edificios para el esparcimiento de sus usuarios. Igual que no computan las terrazas, que no computen los elementos asociados a éstas que posibilitan su uso.

**Sugerencia 24.** Se sugiere identificar como elementos no computables no solo los espacios destinados a las instalaciones al servicio del edificio si no al servicio de las redes de producción de energía y climatización de barrio y comunidades energéticas locales que se puedan constituir.

Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

**Sugerencia 18. Fomentar soluciones sostenibles solventando el problema de cómputo de edificabilidad [...], considerando que las soluciones serán acotadas y se justificarán debidamente para que realmente se cumpla el objetivo.**

La edificabilidad es un parámetro de aprovechamiento de la parcela que no puede estar en función de las soluciones o técnicas constructivas que se utilicen en su edificación.

La propuesta de Avance no incrementa la edificabilidad ni en forma genérica, ni a justificar. Acota situaciones y casos concretos en los que no se computa la edificabilidad, incluyendo aquellas destinadas a la mayor eficiencia energética del edificio, sin que esta previsión pueda generalizarse.

**Incentivar con incrementos de la edificabilidad asignada por la norma zonal. Existen situaciones reales en otros países y ciudades españolas, donde se ofrece un porcentaje adicional de edificabilidad para todos aquellos que cumplan con criterios de sostenibilidad ambiciosos, siguiendo las directivas europeas y tendiendo a edificios de consumo casi nulo.**

La propuesta de Avance no incrementa la edificabilidad ni en forma genérica, ni a justificar en cada caso. Acota situaciones y casos concretos en los que no se computa la edificabilidad, sin que esta cuestión pueda generalizarse.

**Excluir del cómputo no únicamente la superficie edificada que resulta sobre los primeros 25cm de la hoja de la envolvente, si no toda la hoja.**

Esta exención pretende facilitar la incorporación de soluciones técnicas que mejoren el comportamiento térmico y/o acústico del cerramiento, sin penalización de edificabilidad, debido a su mayor espesor, finalidad que no se conseguiría si se excluye todo el espesor del cerramiento. Además, el cerramiento es un elemento consustancial al edificio que, como tal, debe computar, con la excepción prevista en la propuesta de Avance sobre anchos para mejorar el comportamiento de la envolvente térmica.

**Sugerencia 19. Respecto al artículo 1.4.10. Obras de nueva edificación. En aras a la mejora de las medidas de higiene, dotar no solo a los edificios residenciales de estos servicios, tales como vestuarios, aseos, comedores, et, así como vestuarios y aseos para usuarios del edificio que puedan desplazarse en bicicleta. Se debería de facilitar el cambio de estas superficies como dotación de instalaciones necesarias para los edificios siendo excluidas del cómputo de edificabilidad.**

En edificios no residenciales las dependencias como vestuarios aseos y comedores forman parte de la propia actividad, por lo que no hay razón para excluir estas dependencias del cómputo de edificabilidad.

**Sugerencia 20. Indicar que no existe límite de superficie en la exclusión de cómputo de edificabilidad de las terrazas en aquellos casos en que no computan edificabilidad.**

No es necesaria la matización. Al expresar la norma que no computan las terrazas que cumplan ciertas condiciones, se entiende que lo es en toda la superficie de la terraza.

**Sugerencia 21. Se sugiere que no se limite la exclusión del cómputo de edificabilidad a aquellas terrazas cubiertas cuya cubrición se sitúe al menos dos plantas por encima de su suelo. [...], entiende la sugerencia que el ayuntamiento tiene las suficientes facultades de inspeccionar, sancionar y exigir que se restituya la realidad legalizada.**

Se han constatado las grandes dificultades y costes de controlar el cerramiento indiscriminado de terrazas que se ha producido de forma generalizada, representando, además, una pérdida de calidad de las viviendas. Esa fue una de las razones de la modificación de la normativa del Plan General de 1985 respecto de lo que establecían las Ordenanzas municipales de 1972.

### Información de Firmantes del Documento



***Sugerencia 22. Que no se ponga limitación en la superficie no computable destinados a guarda de bicicletas u otros vehículos de movilidad activa.***

La exclusión del cómputo de edificabilidad de los locales guarda bicicletas pretende potenciar la utilización de los modos de movilidad activa, pero la exclusión debe ser limitada para garantizar la finalidad que la motiva, y proporcionada. Una ausencia de limitación no facilita más su implantación y se introduce el riesgo de la transformación de los fines originales de este espacio para fomento de la movilidad activa.

***Sugerencia 23. Eliminar del cómputo de edificabilidad las dotaciones de aseo y espacios asociados que faciliten el uso de las azoteas de los edificios para el esparcimiento de sus usuarios. Igual que no computan las terrazas, que no computen los elementos asociados a éstas que posibilitan su uso.***

Los elementos que se indican ya están incluidos en las zonas comunitarias excluidas del cómputo de edificabilidad apartado o) del artículo 6.5.3 de eta propuesta de Avance.

***Sugerencia 24. Identificar como elementos no computables destinados al servicio de las redes de producción de energía y climatización de barrio y comunidades energéticas locales que se puedan constituir.***

Esta sugerencia se admite y se procederá a modificar la redacción de apartado h) del artículo 6.5.3 en el sentido indicado.

## CONCLUSIÓN

Parte de las peticiones relativas a que no se computen determinados elementos ya están incorporadas en la propuesta de Avance.

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará la redacción del artículo 6.5.3, modificando el apartado h), para identificar como elementos no computables no solo los espacios destinados a las instalaciones al servicio del edificio si no al servicio de las redes de producción de energía y climatización de barrio y comunidades energéticas locales que se puedan constituir

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V33. 53.- 20211196846. DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A

## SINTESIS

La propuesta de sugerencia consiste en, además de favorecer la habitabilidad y confort, implementar medidas que contribuyan a la descarbonización, proponiendo espacios y elementos que no computen edificabilidad. Las medidas que proponemos son las siguientes (4):

1. No computar los locales y espacios que contribuyan a la mejora energética y gestión de recursos del entorno en el que se ubican que, no estando al servicio del propio edificio, forman parte de un plan integral.
2. No computar espacios de planta "no pisables" que configuren espacios interiores en altura que mejoren el confort y comportamiento del edificio.
3. En todo tipo de cerramiento, (también inferiores a 25 cm) no computar los espesores correspondientes a elementos de generación renovable o aquellos cerramientos que introduzcan

## Información de Firmantes del Documento



técnicas de captación de CO<sub>2</sub>, materiales cuyo carbono embebido sea positivo o sistemas que modifiquen su comportamiento haciéndolos eficientes y sostenibles.

4. No computar el porcentaje de planta resultante de la aplicación del artículo 6.10.2, del PGOUM097 correspondiente a la bonificación por amplia superación del factor verde incluyendo medidas orientadas a la descarbonización.

Para ello **planteamos la siguiente propuesta de redacción** del Artículo 6.5.3 de las NNUU del PGOUM97, relativo al Cómputo de edificabilidad por planta, con relación a las superficies no computables:

Artículo 6.5.3 de las NNUU del PGOUM97

“ ...

f) Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas y climatizadores, de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, depuradoras de piscinas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort, habitabilidad [o mejora energética y gestión de recursos del edificio](#). Estos locales podrán situarse en cualquier planta de la edificación y en construcciones por encima de la altura debiendo realizarse su acceso desde zonas comunes de circulación, considerando a estos efectos como zona común el garaje aparcamiento.

No se consideran instalaciones al servicio del edificio, y consiguientemente no se excluyen del cómputo de la superficie edificada, aquellas intrínsecas del funcionamiento de la actividad concreta, como cuartos de máquinas de cámaras frigoríficas, cuartos de compresores y similares. [g\) Locales y espacios, en cualquier situación, que no estando al servicio exclusivo del edificio, contribuyan a la mejora energética y gestión de recursos del entorno en el que se ubican formando parte de un sistema integral.](#)

“ ...

l) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun estando cubiertas, la cubrición se sitúe al menos, dos plantas por encima de su suelo.

[m\) Los huecos que configuren un único espacio en altura común a varias plantas, mejorando la habitabilidad y confort del edificio.](#)

“ ...

p) El espesor de los muros de cerramiento que exceda de veinticinco (25) centímetros con la finalidad de aumentar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética del edificio.

[q\) En todo tipo de muros y cerramientos, el espesor correspondiente a placas o elementos de generación renovable destinada a la mejora de la eficiencia energética del edificio, así como aquellos cerramientos que incluyan técnicas de captación de CO<sub>2</sub> o materiales cuyo carbono embebido sea positivo o que, a través de sistemas o medidas específicas, se modifique su comportamiento mejorando su eficiencia y/o sostenibilidad o similares.](#)

[r\) El porcentaje de planta resultante de lo especificado en el punto 4 del artículo 6.10.21 de las presentes normas.”](#)

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

**La propuesta de más espacios y elementos que no computen edificabilidad. Las medidas que proponemos son las siguientes (4):**

**1. No computar los locales y espacios que contribuyan a la mejora energética y gestión de recursos del entorno en el que se ubican que, no estando al servicio del propio edificio, forman parte de un plan integral.**



Si a lo que se refiere la sugerencia es a locales de redes de servicio centralizadas que dan servicio a varios edificios, sería admisible. En este sentido se va a modificar el apartado f) del artículo 6.5.3.

**2. No computar espacios de planta "no pisables" que configuren espacios interiores en altura que mejoren el confort y comportamiento del edificio.**

No queda clara la sugerencia; en todo caso, las superficies no pisables no computan edificabilidad.

**3. En todo tipo de cerramiento, (también inferiores a 25 cm) no computar los espesores correspondientes a elementos de generación renovable o aquellos cerramientos que introduzcan técnicas de captación de CO2, materiales cuyo carbono embebido sea positivo o sistemas que modifiquen su comportamiento haciéndolos eficientes y sostenibles.**

El cerramiento es un elemento consustancial al edificio, que como tal debe computar.

La propuesta de Avance, como fomento, prevé que no compute el sobrancho del cerramiento cuando su finalidad es mejorar el comportamiento térmico de la envolvente del edificio.

**4. No computar el porcentaje de planta resultante de la aplicación del artículo 6.10.2, del PGUOM097 correspondiente a la bonificación por amplia superación del factor verde incluyendo medidas orientadas a la descarbonización.**

La edificabilidad es un parámetro de aprovechamiento de la parcela que no puede estar en función de las soluciones o técnicas constructivas que se utilicen en su edificación.

La propuesta de Avance no incrementa la edificabilidad ni en forma genérica, ni a justificar. Acota situaciones y casos concretos en los que no se computa la edificabilidad, incluyendo aquellas destinadas a la mayor eficiencia energética del edificio, sin que esta previsión pueda generalizarse.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificará el apartado f) del artículo 6.5.3 para excluir del cómputo de edificabilidad los locales de redes de servicio centralizadas que dan servicio a varios edificios.**

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V44. 72.- 20211199865. DIGITALES, ASOCIACION ESPAÑOLA PARA LA DIGITALIZACIÓN

*Casi toda la sugerencia se refiere a la regulación de la LG de Telecomunicaciones y las NNUU y está contestada en la P14, salvo tres cuestiones que corresponden a la P1, P5 y P6 que están contestadas en las respectivas fichas de contestación a dichas sugerencias.*

*En esta ficha solo se reproduce y contesta la parte relativa a la P5.*

#### Información de Firmantes del Documento



#### SINTESIS

##### SUGERENCIA 72:

[...]

- **Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)** establece las zonas y elementos que se excluyen a efectos de cómputo de superficie edificada. Con el objetivo de garantizar el cumplimiento de la obligación de puesta a disposición de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras contenida en el artículo 34.3 de la LGTEL **solicitamos** se incorpore entre los elementos que se excluyen a efectos de superficie edificada las infraestructuras de telecomunicaciones.

#### VALORACIÓN

Esta sugerencia debe ser aceptada y se modificará el artículo 6.5.3, citando expresamente en su apartado f) a los locales de infraestructuras de telecomunicaciones.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará el artículo 6.5.3, citando expresamente en su apartado f) a los locales de infraestructuras de telecomunicaciones.

**V45. 73.- 20211200320. JOSE MARIA GARCIA DEL MONTE y ANA MARÍA MONTIEL MARTÍNEZ. ARQUITECTOS.**

#### SINTESIS

**Artículo 6.5.3.m).**

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Matizar y actualizar técnicamente la aplicabilidad de descuento de 4m<sup>2</sup> en tendederos.

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda.

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie construida destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de maquinaria de climatización para la vivienda.

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** El concepto de "aire acondicionado" resulta hoy obsoleto en gran medida, ante la generalización de sistemas de suelo radiante refrescante, que además son los únicos compatibles con certificaciones energéticas. Estos sistemas son asimilables en sus funciones al aire acondicionado y requieren de maquinaria interior y exterior, cuya posición idónea es en un sitio tal como el tendedero.

#### Información de Firmantes del Documento





Por tanto, sugerimos ampliar la hipótesis por la cual se puedan descontar 4m<sup>2</sup> por tendadero mediante una redacción que abarque conceptualmente sistemas más modernos que los habituales cuando se redactó el Plan General.

#### VALORACIÓN

La sugerencia se considera acertada, por lo que se modificará el contenido del artículo 6.5.3.m) en los términos propuestos, puesto que el concepto de "aire acondicionado" resulta hoy obsoleto en gran medida.

No se acepta la propuesta de modificación para incorporar la palabra "construida" en el texto del precepto.

#### CONCLUSIÓN

Procede tener en cuenta las sugerencias que se indican, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el contenido del artículo 6.5.3.m) en la referencia al concepto de "aire acondicionado" que en la actualidad resulta obsoleto.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

##### Artículo 6.6.19.6.a).

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Excluir las terrazas de la limitación de desarrollo en un 50% de una fachada.

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** La suma de la longitud de todos los salientes será igual o inferior a la mitad de la suma de las longitudes de todas las plantas de piso, realizándose la medición independientemente para cada fachada. Así determinada la longitud máxima de salientes, éstos podrán distribuirse libremente en cada fachada.

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** La suma de la longitud de todos los salientes, excluidas las terrazas, será en cada planta igual o inferior a la mitad de la suma de las longitudes de todas las plantas de piso, realizándose la medición independientemente para cada fachada. Así determinada la longitud máxima de salientes, éstos podrán distribuirse libremente en cada fachada.

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** La redacción actual parece heredada de la que ya había referida a balconadas, galerías, etc, que son elementos de un carácter muy diferente que las terrazas. Dentro del espíritu de potenciación de estos espacios exteriores que late en el avance de la norma, no parece razonable esta limitación, sobre todo cuando son elementos que por no estar cubiertos (o estarlo a dos plantas de altura) no son susceptibles de ser cerrados ni desfigurar el edificio a futuro alterando el cómputo de edificabilidad de manera espuria.

Entendemos que por un lado las terrazas, que tienen un carácter muy diferente, deberían quedar excluidos de esta limitación, sobre todo en edificación aislada y en fachadas recayentes a espacios interiores de parcela.

#### Información de Firmantes del Documento



*Por otro lado, la limitación de longitud que en su caso haya sobre el resto de casos debería computarse planta a planta, no en el total; late la interpretación de que los salientes hayan de situarse todos en la misma vertical, cuando esto no tiene por qué ser así. Una limitación por planta generaría más libertad compositiva y sobre todo permitiría la construcción de más espacios exteriores, que al final es la voluntad y el deseo actualmente generalizado en la sociedad.*

#### VALORACIÓN

No hay razón para que las terrazas no queden sujetas a las mismas limitaciones que el resto de los vuelos que se contemplan en las NNUU.

En contra de lo que se indica en la sugerencia, el cómputo de longitud de vuelos en la totalidad de fachada, y no el cómputo planta a planta, proporciona mayor libertad de soluciones y de composición a la fachada, ya que permite que en cada planta los vuelos se dispongan de forma distinta.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

**Artículo 6.6.19.7.**

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Acotar la aplicabilidad del precepto.

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** La altura libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como mínimo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** La altura libre sobre la rasante de la acera de los salientes que recaigan sobre fachadas situadas en alineación oficial y por tanto vuelen sobre vía pública será como mínimo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** En caso de edificación aislada o fachadas no recayentes sobre alineación oficial, es decir sobre vía pública, parece suficiente dejar la determinación genérica para plantas bajas, sin necesidad de hacerlo más restrictivo. Esta determinación sólo tiene sentido en plantas primeras de alineaciones a frente de calle y por tanto de vuelos sobre vía pública.

#### VALORACIÓN

La sugerencia se considera acertada, por lo que se modificará el contenido del artículo 6.6.19.7 en los términos propuestos. Se incorpora la aclaración respecto a que es a los salientes de las fachadas situadas sobre la alineación oficial, a los que se les exige la altura libre mínima de 3,40 m.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** la sugerencia por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el artículo 6.6.19 apartado 7, para incorporar la aclaración respecto a que es a los salientes de las fachadas situadas sobre la alineación oficial, a los que se les exige la altura libre mínima de 3,40 m.

## V51. 80.- 20211200835. JULIO TOUZA SACRISTAN.

### SINTESIS

-En cuanto al artículo 6.5.2 se puede mejorar la redacción, dado que entendemos que la edificabilidad de los edificios existentes debería valorarse conforme al planeamiento que esté vigente en su momento, esto es especialmente relevante para la consideración o no de un edificio como en situación de fuera de ordenación relativa en el caso de que pudiera superar la edificabilidad existente.

Esto es especialmente relevante de cara a la evaluación de la situación de un edificio como "fuera de ordenación relativa" en función del cálculo de edificabilidad existente, que entendemos que debería realizarse según el planeamiento vigente y recogerse así expresamente, pues afecta a la aplicación de los artículos 2.3.2- b) y 2.3.3-2 así como a la Instrucción 1/2005 de "aplicación del concepto de reestructuración parcial en edificios fuera de ordenación relativa, en lo referente al mantenimiento de la superficie construida que excede de la concedida por el planeamiento."

-En cuanto al artículo 6.5.3 en el apartado b) entendemos que debería recogerse la figura de los porches intermedios, que son muy habituales en los edificios en altura (que van a ser en adelante más representativos en Madrid según se observa en los planeamientos de desarrollo como distrito Castellana Norte, por ejemplo). Recoger la idea de una planta técnica porticada o de una planta ajardinada porticada que no computase independientemente de su posición en cualquier planta (sin aumentar altura de cornisa) aportaría una libertad creativa y haría que los edificios en altura pudieran expresarse de manera distinta además de permitir aumentar el factor verde de los mismos.

Incluso más allá de los edificios en altura, soluciones como las del Edificio Girasol de Coderch o del Eurobuilding de Eleuterio Población, con plantas abiertas o soportales intermedios, no serían hoy viables.

-Respecto a las viviendas unifamiliares se considera que están penalizadas frente a la colectiva en cuanto a los elementos que bonifican la edificabilidad. Es cierto que subyace un fondo de simplificar la disciplina urbanística, pero debería valorarse.

-En cuanto al epígrafe l) entendemos redundante la referencia a las terrazas descubiertas, puesto que es evidente que estas nunca han computado al no ser techadas y por ello esto no supone ninguna innovación ni mejora.

-En cuanto al epígrafe m), a nuestro juicio carece de sentido diferenciar el cómputo del tendedero basado en la ubicación de la máquina de aire acondicionado dado que lo óptimo es que la máquina de climatización esté en cubierta y así es como otras normativas y ordenanzas de prevención del medioambiente urbano lo recomiendan. Lo ideal sería fijar ese tamaño en los 4 m<sup>2</sup> independientemente de la instalación de climatización

-En cuanto al epígrafe o) entendemos que deberían mejorarse las condiciones de las zonas comunitarias del artículo 7.3.4.6

Avance. Sugerencias P5.

20 de 42

### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:53  
CSV : 4QDAS5K8G981M1EN



Podría aumentarse esa superficie al menos a 100 m<sup>2</sup> y al 2 % de la edificabilidad (lo cual tiene mayor sentido si se relaciona con la definición que se hace en este Avance respecto al co-living). Además, planteamos que se recoja una mejora específica para los portales ennobleciendo las entradas a los edificios tal y como sucedía tradicionalmente en Madrid. **Se podría dotar de un descuento específico para los portales, de tal manera que se recuperase esa tradición de amplios portales de los edificios modernos de Madrid.** Debería ser como sucede en algunos otros planeamientos: un bonus de edificabilidad exclusivo para este fin, de tal manera que si se diseña un portal de al menos 25m<sup>2</sup> se le permita ampliar el mismo otros 25m<sup>2</sup>. Es decir, no se trata de buscar un ahorro de la edificabilidad general que siga haciendo que los portales sean pequeños, sino incentivar su amplitud. Igual se plantea con las zonas comunitarias.

Ejemplos de amplios portales de Ruiz de la Prada (foto 1, calle Zurbano) o de Julio Cano Lasso (foto 2, calle Espronceda)

**-Respecto al artículo 6.6.19 de vuelos en fachada, entendemos que las dobles pieles deben ser contempladas tanto en su posible vuelo o en su relación con la alineación y también su porcentaje de cubrición de la superficie de cada fachada.** En cuanto a la alineación de fachadas, es una oportunidad para tratar el concepto de las dobles pieles y los elementos de protección de soleamiento. El que en ocasiones queden asimilados al concepto de las cornisas no acaba de ser una solución definitiva pues deja un margen interpretativo muy amplio que puede ser aplicado en uno en otro sentido (realmente ese concepto solo cubre el efecto de los parasoles, pero no el de las dobles pieles).

**-Otro elemento importante en este artículo en su epígrafe a) es admitir expresamente la combinación de la terraza entrante con el balcón volado.** Dado que la terraza entrante al estar techada es computable, no tiene ningún sentido que no pueda combinarse con el vuelo autorizado. El mero hecho de permitir expresamente esta combinación (sin afectar al cálculo de la edificabilidad) **facilitaría mucho la configuración de terrazas de mayor tamaño, al combinar el saliente no computable con la superficie entrante (que sí es computable)** consiguiendo terrazas de mayor valor y tamaño.

Ejemplo de balconada combinada con terraza entrante - Touza Arquitectos (en el mismo sector, Parque de Ingenieros, en dos edificaciones iniciales se admitió esta solución, pero no se admitió en las posteriores, por cambio de criterio interpretativo, al no estar claro ni expresamente recogida esta posibilidad en el PGOU)

**-En cuanto al artículo 6.6.19 apartado 3) entendemos que las jardineras merecen una mayor definición y generosidad. Si lo que se persigue es que el factor verde se aumente en los nuevos edificios, estos elementos de jardinera no pueden limitarse a pequeños vuelos de tan solo 30 cm y de poco canto, sino que también las jardineras entrantes deben ser elementos para valorar porque ayudan a configurar fachadas verdes. Deberían considerarse como elementos no computables jardineras entrantes que garanticen 1 m de tierra y una posición directa en fachada que les permita aportar valor al concepto de Factor Verde.**

Ejemplo de las magníficas jardineras entrantes del edificio de viviendas de Fernando Higuera en la Glorieta de San Bernardo

Con el concepto actual que tenemos de PGOU, obras magníficas en Madrid como la de Fernando Higuera en la glorieta de San Bernardo no hubiera sido posible, dado que esas jardineras entrantes hoy computan en su totalidad y por ello prácticamente ningún promotor se va a animar a realizar estos elementos (que eran tan característicos de la mejor arquitectura madrileña). **Sorprende que, si se apuesta por un factor verde decididamente, no se incida en este apartado.**

**-Respecto al epígrafe 4) del mismo artículo, entendemos que no se mejora la situación de las terrazas dado que, al mantenerse que sigan formando parte de la fachada y no sean un vuelo en la práctica se mantienen las restricciones actuales.** Al estar muchas ordenanzas y planeamientos limitando la capacidad de vuelo y de alineación, las únicas terrazas que se pueden configurar son terrazas entrantes que computan íntegramente, al contrario que en otros municipios, donde el espacio exterior de terraza puede computar al 25 o al 50 % en función de su configuración, en el PGOU siguen computando íntegramente y su vuelo queda de nuevo muy limitado y remitido a los planteamientos



de desarrollo y ordenanzas particulares, etc. con lo cual no se conseguirá un gran avance en este aspecto como teóricamente se pretendía.

Ejemplo de las características terrazas de Ruiz de la Prada en Ortega y Gasset

Tampoco hay un concepto especialmente generoso respecto a su edificabilidad y tan solo únicamente se permite que no computen cuando no tienen por encima una primera terraza. En resumen, la teórica "novedad" (que no es tal) sería que lo que no computan son las terrazas en doble altura (lo cual de hecho ya era una interpretación restrictiva, porque nada en el PGOUM indica que las terrazas en doble altura deban computar). Pensamos que se pierde la ocasión de recuperar un Madrid con terrazas generosas, al modo de las que arquitectos como Ruiz de la Prada (ver foto anterior), Iñiguez de Onzoño y tantos otros propusieron en los años 60 y 70.

-En cuanto al artículo 6.6.20, creemos que la asimilación del parasol al concepto de cornisa está poco definida y si extendemos el concepto de parasol hacia las dobles pieles bioclimáticas, parece que falta un poco más de ambición en este sentido.

## VALORACIÓN

- **Artículo 6.5.2** la edificabilidad de los edificios existentes debería valorarse conforme al planeamiento que esté vigente en su momento.

El cálculo de la edificabilidad se realiza conforme a los criterios del artículo 6.5.3 de las NNUU, tanto en los edificios de nueva construcción como en los existentes, sin necesidad de manifestación expresa. Ahora bien, las condiciones de edificabilidad se aplican en los edificios existentes cuando en ellos se realizan obras de reestructuración u otras obras en los edificios que alteren la superficie edificada.

- **Artículo 6.5.3 apartado b)** debería recogerse la figura de los porches intermedios, que son muy habituales en los edificios en altura. Aportaría una libertad creativa y haría que los edificios en altura pudieran expresarse de manera distinta además de permitir aumentar el factor verde de los mismos.

La exclusión del cómputo de edificabilidad de los entresijos ya está recogida en las NNUU. En cuanto a porches intermedios, estos son realmente terrazas entrantes, que deben computar edificabilidad pues son susceptibles de utilización y aprovechamiento.

- **La sugerencia considera que las viviendas unifamiliares están penalizadas frente a la colectiva en cuanto a los elementos que bonifican la edificabilidad. Admite que subyace un fondo de simplificar la disciplina urbanística, pero debería valorarse.**

El planteamiento de los términos del cómputo de edificabilidad en vivienda unifamiliar se prevé para evitar que locales excluidos del cómputo de edificabilidad por su función, se destinen a otras finalidades. Cautela que, por las propias características de las viviendas unifamiliares, está justificada.

- **Epígrafe I) la sugerencia entiende que es redundante la referencia a las terrazas descubiertas, puesto que es evidente que estas nunca han computado al no ser techadas y por ello esto no supone ninguna innovación ni mejora.**

Lo que señala la sugerencia no es correcto. El artículo 6.5.3 de las vigentes NNUU no contempla ninguna referencia a la exclusión del cómputo de terrazas descubiertas. Puede haber opiniones que han defendido que, por asimilación a las azoteas, no debían computar, pero es un criterio discutido y no existe ningún acuerdo de la CS que lo contemple. Con la propuesta de Avance, se regula de forma expresa el criterio sobre el cómputo de edificabilidad de las terrazas descubiertas y se pretende evitar esta disparidad de interpretaciones.

## Información de Firmantes del Documento



**-Epígrafe m), señala la sugerencia que carece de sentido diferenciar el cómputo del tendedero basado en la ubicación de la máquina de aire acondicionado dado que lo óptimo es que la máquina de climatización esté en cubierta y así es como otras normativas y ordenanzas de prevención del medioambiente urbano lo recomiendan. Lo ideal sería fijar ese tamaño en los 4 m<sup>2</sup> independientemente de la instalación de climatización**

La vigente Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, y antes la Ordenanza General de Protección del Medio Urbano, en función del caudal de evacuación, admiten que los equipos de climatización se sitúen en fachada, respetando el régimen de distancias correspondientes.

Por lo tanto, la disposición de equipos de climatización en los tendederos es admisible y, consecuentemente, es congruente la diferenciación de exclusión del cómputo de los tendederos que hace el apartado m) del artículo 6.5.3, en función de que en ellos se dispongan o no, equipos de climatización.

**-Epígrafe o) la sugerencia señala que deberían mejorarse las condiciones de las zonas comunitarias del artículo 7.3.4.6**

Se considera que la superficie de zonas comunitarias excluidas del cómputo de edificabilidad es adecuada y proporcionada en función del tamaño de las promociones, por lo que no se considera necesario su incremento. Además, el fomento de zonas comunitarias ya se incorpora en la propuesta de Avance al reducir el tamaño de las promociones que pueden disponerlas (de 30 a 20 viviendas y de 1.500 a 1.000 m<sup>2</sup> de superficie edificada) y al contemplar, para todas las promociones, una exclusión de hasta 15 m<sup>2</sup> para conserjería, recepción de paquetería, útiles de limpieza y otras finalidades.

**-Artículo 6.6.19 de vuelos en fachada, la sugerencia plantea que las dobles pieles deben ser contempladas tanto en su posible vuelo o en su relación con la alineación y también su porcentaje de cubrición de la superficie de cada fachada. En cuanto a la alineación de fachadas, es una oportunidad para tratar el concepto de las dobles pieles y los elementos de protección de soleamiento. El que en ocasiones queden asimilados al concepto de las cornisas no acaba de ser una solución definitiva pues deja un margen interpretativo muy amplio que puede ser aplicado en uno en otro sentido (realmente ese concepto solo cubre el efecto de los parasoles, pero no el de las dobles pieles).**

Las dobles fachadas no se contemplan ni en las NNUU vigentes ni en la propuesta de Avance como salientes permitidos respecto de la alineación oficial, pero nada impide su incorporación en edificaciones en manzana cerrada coincidentes con la alineación oficial o en edificación abierta, respetando las separaciones a la alineación oficial y con los linderos.

**-Epígrafe a) admitir expresamente la combinación de la terraza entrante con el balcón volado que facilitaría mucho la configuración de terrazas de mayor tamaño, al combinar el saliente no computable con la superficie entrante (que sí es computable) consiguiendo terrazas de mayor valor y tamaño.**

Con la nueva definición de balcón y balconada que se contempla en la propuesta de Avance, se considera que no existe inconveniente para configurar balcones y balconadas junto con terrazas entrantes.

**-Artículo 6.6.19 apartado 3) plantea la sugerencia que las jardineras merecen una mayor definición y generosidad. Si lo que se persigue es que el factor verde se aumente en los nuevos edificios, estos elementos de jardinera no pueden limitarse a pequeños vuelos de tan solo 30 cm y de poco canto, sino que también las jardineras entrantes deben ser elementos para valorar porque ayudan a configurar fachadas verdes. Deberían considerarse como elementos no computables jardineras entrantes que garantizasen 1 m de tierra y una posición directa en fachada que les permita aportar valor al concepto de Factor Verde.**



Se considera adecuado atender la sugerencia planteada, para lo cual se modificará el apartado k) del artículo 6.5.3 y el apartado 3 del artículo 6.6.19, para que las jardineras situadas en las fachadas exteriores no computen como superficie edificada, para aumentar el saliente permitido de las jardineras sobre las fachadas exteriores a 45 cm y para admitir la incorporación de jardineras entrantes con saliente máximo de 45 cm.

*-Epígrafe 4) del mismo artículo, la sugerencia entiende que no se mejora la situación de las terrazas dado que, al mantenerse que sigan formando parte de la fachada y no sean un vuelo en la práctica se mantienen las restricciones actuales.*

La propuesta de Avance si mejora la regulación de las terrazas y facilita su implantación. Aunque las terrazas no podrán disponerse sobre la alineación oficial, si pueden disponerse en edificación abierta respetando las correspondientes distancias a linderos y a la alineación oficial sin computar edificabilidad, y lo podrán hacer sin limitación superficial.

*Tampoco hay un concepto especialmente generoso respecto a su edificabilidad y tan solo únicamente se permite que no computen cuando no tienen por encima una primera terraza.*

La práctica habitual en la ciudad es que las terrazas de los edificios acaban cerrándose e integrando su superficie como parte de la vivienda.

Esta práctica ha generado importantes problemas de convivencia, de pérdida de calidad de la vivienda -por desaparecer la función climática y de ventilación de estas terrazas- y de disciplina urbanística, representando un coste elevado para todos los ciudadanos, tanto por el coste de perseguir el restablecimiento de la legalidad urbanística, como por el empeoramiento de la calidad de las viviendas, desde la perspectiva funcional y del paisaje urbano de los espacios públicos y privados como de la pérdida de la funcionalidad que se perseguía con su presencia.

En la propuesta de Avance se plantea crear las condiciones para la presencia de edificios con terrazas y se adoptan cautelas para evitar que se acaben cerrando. Por ello se establecen condiciones a su configuración, en los casos en los que se quiera que no computen como superficie edificada.

Se considera que la propuesta de Avance concilia el interés general de crear incentivos para que en el diseño de los edificios se facilite la inclusión de terrazas, con el interés general en garantizar que las terrazas, si no han computado a efectos de edificabilidad, no acaben siendo una pieza que se incorpora a la vivienda y, por lo tanto, deba ser objeto de cómputo en la edificabilidad.

*-Artículo 6.6.20, creemos que la asimilación del parasol al concepto de cornisa está poco definida y si extendemos el concepto de parasol hacia las dobles pieles bioclimáticas, parece que falta un poco más de ambición en este sentido.*

Las dobles fachadas no se contemplan ni en las NNUU vigentes ni en la propuesta de Avance como salientes permitidos respecto de la alineación oficial, pero nada impide su incorporación en edificaciones en manzana cerrada coincidentes con la alineación oficial o en edificación abierta, respetando las separaciones a la alineación oficial y con los linderos.

## CONCLUSIÓN

**La sugerencia planteada en lo relativo a la exclusión del cómputo de edificabilidad de los entresijos ya está incorporada en la propuesta de Avance.**

**Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará el apartado k) del artículo 6.5.3 y el apartado 3 del artículo 6.6.19, para que las jardineras situadas en las fachadas exteriores no computen como superficie**

## Información de Firmantes del Documento



edificada, para aumentar el saliente permitido de las jardineras sobre las fachadas exteriores a 45 cm y para admitir la incorporación de jardineras entrantes con saliente máximo de 45 cm.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

V54. 84.- 20211201043. ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS AOE.

La sugerencia no está separada por apartados.

SINTESIS

[...] Si bien es cierto que **la PROPUESTA N° 5 (Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada) de la Modificación de las Normas Urbanísticas**, mejora notablemente las condiciones normativas actuales y reconociendo las necesidades existentes, estimamos que no es suficiente, debiendo explorarse una mayor flexibilidad normativa que, sin duda, redundará en la mejora de los resultados constructivos, en este caso, para edificios de oficinas de nueva planta.

De igual modo, se solicita el **NO CÓMPUTO a efectos de edificabilidad de determinados cuartos técnicos de centro de procesos de datos (CPD-SAI) o de similar especialización técnica**, al tratarse de instalaciones generales de obligada disposición técnica en el edificio, vinculados a la propia actividad económica que se desarrolla.

En igual sentido, se solicita el **NO CÓMPUTO a efectos de edificabilidad de todos los núcleos verticales de evacuación -y no solo las "segundas" escaleras de incendios-**, perfectamente asimilables a determinadas instalaciones de carácter obligatorio que no tiene sentido computar su consumo en términos de aprovechamiento lucrativo ya que no son espacio alquilable, sino instalaciones comunes del edificio, como también podrían ser considerados las recepciones, entradas y distribuidores de los edificios.

Por razones similares se solicita el **NO CÓMPUTO a efectos de edificabilidad de las denominadas "ZONAS REFUGIO" en el Código Técnico de la Edificación**, asimilables a una instalación de carácter obligatorio que no debe ser computada a efectos de edificabilidad.

En edificios exclusivos de oficinas, especialmente si cuentan con servicios vinculados a determinadas actividades comunitarias -convenciones, salas destinadas a usos temporales de muy distinta naturaleza, como son los seminarios, reuniones, presentaciones y exposiciones temporales, celebraciones, etc.-, **es necesario habilitar estancias de almacenamiento no vivideras para los que es preciso ampliar el rango de interpretación actualmente existente como usos no computables**. Nos referimos a la necesidad de almacenaje de todo tipo de muebles e implementación tecnológica necesaria para el adecuado funcionamiento de esta actividad complementaria, a modo de trasteros, perfectamente asimilables a lo que ahora se consideran "cuartos de instalaciones".

En este sentido, también es importante que se permitan directamente la implantación de los denominados "usos medioambientales", que suponen un importante valor añadido en las actuaciones - como es el caso de la posibilidad de instalación extensiva directa de placas solares en cubiertas o fachadas y elementos de similar naturaleza-, vinculados generalmente a los denominados "sellos de calidad" (Premios AEO, Modelo AEO de Clasificación de Edificios, LEED, Pasivhaus, etc.). Y que podrían ser objeto de una mejora en edificabilidad por inversión en medidas medioambientales y energéticas.

Entre otras, también se considera recomendable que las Normas Urbanísticas especifiquen como una **medida de mejora de factor verde y acondicionamiento de espacios libres**, la no aplicación de las restricciones de los artículos 8.1.21, 22 y 23 de las NNUU, así como líneas de edificación, en la

Información de Firmantes del Documento





transformación de uso de un edificio residencial a uso exclusivo de oficinas, siempre y cuando se promueva un edificio con la máxima calificación energética.  
Y en igual medida, que las **azoteas no computen edificabilidad**, aun cuando estén destinadas a usos permitidos, así como la posibilidad de implantar un uso asociado al principal de azoteas.

## VALORACIÓN

### **NO CÓMPUTO a efectos de edificabilidad de determinados cuartos técnicos de centro de procesos de datos (CPD-SAI).**

No es necesaria esta precisión. Si son locales de instalaciones vinculados a dotaciones de servicio, no computan de acuerdo a la letra f) del artículo 6.5.3. de la propuesta de Avance.

### **NO CÓMPUTO a efectos de edificabilidad de todos los núcleos verticales de evacuación -y no solo las "segundas" escaleras de incendios-**

Las escaleras son elementos consustanciales de la edificación, que no pueden ser excluidos del cómputo de edificabilidad.

### **NO CÓMPUTO a efectos de edificabilidad de las denominadas "ZONAS REFUGIO" en el Código Técnico de la Edificación.**

La exclusión del cómputo de edificabilidad de las zonas de refugio ya se contempla en la propuesta de Avance, en el apartado v) del artículo 6.5.3.

### **En edificios exclusivos de oficinas, habilitar estancias de almacenamiento no vivideras para los que es preciso ampliar el rango de interpretación actualmente existente como usos no computables.**

No tiene justificación la exclusión de locales de almacén en el uso terciario oficinas, puesto que forman parte de la propia actividad y no son asimilables a alguna dotación de servicio.

### **Permitir directamente la implantación de los denominados "usos medioambientales", que suponen un importante valor añadido en las actuaciones - como es el caso de la posibilidad de instalación extensiva directa de placas solares en cubiertas o fachadas y elementos de similar naturaleza-, vinculados generalmente a los denominados "sellos de calidad"**

La edificabilidad es un parámetro de aprovechamiento de la parcela que no puede estar en función de las soluciones o técnicas constructivas que se utilicen en su edificación.

La propuesta de Avance no incrementa la edificabilidad ni en forma genérica, ni a justificar. Acota situaciones y casos concretos en los que no se computa la edificabilidad, incluyendo aquellas destinadas a la mayor eficiencia energética del edificio, sin que esta previsión pueda generalizarse.

### **Especificar en las NNUU como una medida de mejora de factor verde y acondicionamiento de espacios libres, la no aplicación de las restricciones de los artículos 8.1.21, 22 y 23 de las NNUU, así como líneas de edificación, en la transformación de uso de un edificio residencial a uso exclusivo de oficinas, siempre y cuando se promueva un edificio con la máxima calificación energética.**

Las condiciones urbanísticas recogidas en las NNUU en general, y en concreto las de recuperación de los patios de manzana y espacios libres de la Sección quinta del Capítulo 8.1, son de aplicación general, sin que sean posibles dispensas de su cumplimiento en función de la calificación energética que alcance el edificio.

### **Que las azoteas no computen edificabilidad, aun cuando estén destinadas a usos permitidos, así como la posibilidad de implantar un uso asociado al principal de azoteas.**

Las azoteas no son plantas, por lo que no se ven afectadas por la regulación del artículo 6.5.3 y, por lo tanto, no computan edificabilidad.



En cuanto a la implantación de usos asociados al principal del edificio en las azoteas, nada lo impide según lo contemplado en la propuesta de Avance.

#### CONCLUSIÓN

Parte de las peticiones relativas a que no se computen determinados elementos ya están incorporadas en la propuesta de Avance.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

V58. 91.- 20211201388. ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.

#### SINTESIS

##### 1.-CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD EN TERRAZAS CUBIERTAS

En relación con el cómputo de edificabilidad de las terrazas cubiertas, la propuesta 5 establece que en edificación abierta y sobre espacio libre de parcela, las terrazas cubiertas no computen edificabilidad cuando su cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.

Este criterio se antoja insuficiente y no contribuirá en absoluto a fomentar la producción de viviendas con terrazas y, por tanto, a la mejora del confort y la habitabilidad de las viviendas. Por el contrario, seguirán haciéndose tipologías edificatorias con las terrazas al "tresbolillo" no cubiertas en la práctica (o con el techo situado dos plantas por encima), que obligará, o bien a que un alto porcentaje de viviendas no dispongan de terrazas, o a complicar la configuración de los proyectos aumentando el número de tipologías de viviendas, (por la dificultad en la correspondencia vertical de mismas tipologías y distribuciones y, en consecuencia, de patinillos de instalaciones, etc.).

El argumento que se expone como "ventaja" en el documento de Avance para apoyar esta propuesta, es el de impedir su cerramiento posterior, que frustraría la finalidad buscada por la modificación normativa, y permite además evitar posteriores problemas de disciplina urbanística.

La evitación de posibles problemas de disciplina urbanística motivados por la cubrición ilegal de terrazas no debería ser motivo para no regular el cómputo de edificabilidad en terrazas de manera que "de verdad" se contribuya a la producción de viviendas con el grado de confort y habitabilidad que proporcionan las terrazas. Deberían en todo caso regularse los mecanismos para impedir tales cubriciones ilegales, por la vía de hacerlos más efectivos-como luego se expondrá-.

La sugerencia planteada consistiría en extender los supuestos en los que no computaría la superficie construida en las terrazas cubiertas con el techo situado al mismo nivel que el techo de la vivienda por la que se accede a dicha terraza, estableciéndose si acaso porcentajes de cómputo de dicha superficie construida en función de las diferentes configuraciones que puedan darse en estas terrazas. Como alternativa a esta propuesta, permitir que no computen la superficie equivalente a los 0,75x3,50 m2 correspondiente a los balcones.

##### En cualquiera de los casos, y para reforzar el anterior argumento se aporta la siguiente justificación y posible solución a la problemática planteada:

Por ser desgraciadamente conocido por todos, huelga extenderse en los graves perjuicios, muchos de ellos irreparables, que ha provocado, y por desgracia sigue provocando, la pandemia motivada por el Covid-19.

Durante el confinamiento más estricto que sufrimos, no es hiperbólico afirmar que los residentes en viviendas unifamiliares eran envidiados por el resto de la población. Los primeros, por pequeña que

#### Información de Firmantes del Documento



fuera su parcela, tenían la posibilidad de poder salir de su vivienda, encontrándose así con el medio ambiente, que no es exclusivo, aunque sí distinto, del medio ambiente rural.

Con pandemia o sin pandemia, es evidente que la existencia de terrazas en las viviendas colectivas (propiedad horizontal, donde vive el mayor número de ciudadanos de la ciudad de Madrid) acerca a los vecinos al exterior, y, también, a los vecinos entre sí.

**- Incremento cualitativo de las zonas verdes:**

Es indubitado que el planificador urbanístico, en este caso el Ayuntamiento de Madrid, está condicionado legalmente, debe orientar imperativamente sus políticas en lograr la mayor salud y seguridad posible para sus ciudadanos, tal y como reza, por ejemplo, el vigente artículo 3.2 de la Legislación estatal de suelo:

“En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior <<entre otras, se refiere a la ordenación urbanística>> deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente ...”

Hoy en día, nadie en su sano juicio discute la prevalencia esfera ambiental sobre el ámbito del urbanístico. Jerárquicamente este último se sitúa en un escalón inferior (Vi. Sentencia del Tribunal Supremo de 19 noviembre 2010 (Recurso de Casación 5535/2006)).

Y es evidente e indubitado que la protección ambiental no queda relegada a los suelos rústicos, tal y como nos recuerda el artículo 45 de nuestra Carta Magna al señalar que “todos” (también los habitantes de las ciudades) tenemos derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado:

“Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo”.

En lo que respecta a las zonas verdes, la protección urbanística sobre el medio ambiente urbano viene de lejos. Así podemos estudiar los procedimientos reforzados que exigía nuestra clásica legislación en la materia para poder descalificar una zona verde (Vid. Art. 129 TR92, declarado inconstitucional por invasión de competencias, y los preceptos 49 y 50 TR76 exigían informe favorable del Consejo de Estado).

Reforzamiento de la importancia de las zonas verdes en el suelo urbano consolidado que ha sido incrementado notablemente por la jurisprudencia, tal y como se puede leer en la famosa sentencia referida a una descalificación parcial de una zona verde para ubicar una biblioteca pública (Vid. P.e. Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2012 (Recurso de Casación 3425/2009)). Lo verde está por encima incluso de otras dotaciones pública.

Todo ello, como no, con el establecimiento de la calidad de vida a través de los estándares urbanísticos, incrementados de forma notable, en un primer momento por la legislación estatal de suelo de 1975, y posteriormente, por el denominado cuerpo urbanístico autonómico de segunda generación, tal y como constata la vigente legislación urbanística de la Comunidad de Madrid en su artículo 36.

Pues bien, al hilo de todo lo apuntado, es evidente que se proporciona una mejor calidad medio ambiental “acercando” las zonas verdes a los ciudadanos; en este caso a través de la apertura de las viviendas al exterior: mayor número de terrazas.

Por consiguiente, el planificador, vinculado por la Constitución y por la propia normativa de suelo, entre otra, está obligado a primar la cuestión medio ambiental –en este caso, acercar las zonas verdes a los ciudadanos a través de la existencia de terrazas en sus domicilios- sobre cuestiones urbanísticas.

**- Relaciones entre vecinos.**

Nuevos tiempos, nuevas costumbres y nuevas demandas. Prueba de ello, es el hecho de que el propio Avance recoja nuevas tipologías residencial: co-living y co-housing. Ahora bien, si tales demandas son ciertas, no lo es menos el hecho del clásico uso residencial de las viviendas. Pues bien, remitiéndonos otra vez al momento más duro del confinamiento, los ciudadanos que disponían de terrazas en sus viviendas han podido estar más cerca de sus vecinos, sintiéndose, en los momentos más duros, arropados entre ellos; hecho que es consustancial a la propia naturaleza humana. Las terrazas “humanizan”, acercan a las personas.

Información de Firmantes del Documento



Podríamos seguir con múltiples ejemplos y situaciones que evidencian lo que es obvio: la existencia de terrazas en viviendas colectivas es bueno para sus habitantes y, por ello, responde al interés general. Recuérdese, que éste, el interés general, sigue siendo la brújula que ha de marcar el "norte" a todo planificador urbanístico, tal y como nos recuerda el Tribunal Supremo, por ejemplo, en su Sentencia de fecha noviembre 2012.

"Rec. 6943/2010":

"la potestad de planeamiento urbanístico se circunscribe a un **fin concreto, la satisfacción del interés público**, y se atribuye por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante (...), **sirva con objetividad los intereses generales, de manera racional, evitando la especulación** ---sirvan de muestra las SSTs. de 24 de marzo de 2009 (casación 10055/2004), 30 de octubre de 2007 (casación 5957/2003) y 26 de julio de 2006 (casación 2393/ 2003) ---"

(...) La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es sólo una potestad, sino que **constituye, además, un deber administrativo** de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan, como señala el artículo 156.d) del Reglamento de Planeamiento. (...)

Pero, es que, además, tal y como hemos dejado notado más arriba, la existencia de terrazas constituye una medida de mejora medio ambiental, materia ésta que es prevalente a las cuestiones urbanísticas.

#### **Satisfacción del interés general: medidas de fomento.**

Con el ánimo de procurar satisfacer el interés general, en este caso incrementar la existencia de terrazas en los domicilios, comulgamos con este Ayuntamiento en sus políticas de fomento, a través de la colaboración y ayuda público-privada. En concreto, que se establezca desde el planeamiento urbanístico una ordenación que anime a los promotores inmobiliarios a concebir los proyectos de edificación con el mayor número de terrazas posible.

Desde esta Asociación creemos firmemente en las políticas de fomento, que han sido definidas por la más alta doctrina. Jordana de Pozas "la acción de la Administración encaminada a proteger o promover aquellas actividades, establecimientos o riquezas debidas a los particulares y que satisfacen necesidades públicas o se estiman de utilidad general, sin usar de la coacción ni crear servicios públicos" o Garrido Falla "aquella actividad administrativa que se dirige a satisfacer indirectamente ciertas necesidades consideradas de carácter público protegiendo o promoviendo, sin emplear coacción, las actividades de los particulares o de otros entes públicos que directamente las satisfacen".

Creemos firmemente en las medidas de fomento y huimos de la coacción como primera filosofía de vida. Y lo que es mejor, estamos plenamente convencidos de que en estos aspectos coincidimos de forma radical con el actual equipo de gobierno municipal.

Por ello, entendemos que va bien dirigida la propuesta número 5 del presente Avance. Coincidimos que la satisfacción del interés general en el logro de dotar a las viviendas colectivas de más terrazas ha de pasar por la exclusión del cómputo de edificabilidad de las mismas.

Ahora bien, aventuramos a señalar, que la exclusión contenida en la meritada propuesta no resulta suficiente para motivar al promotor a la creación de tales viviendas. Sin ambages lo reconocemos y lealmente lo exponemos: la propuesta de exclusión contenida en el Avance se nos antoja insuficiente y, por consiguiente, ineficiente para el logro del propósito, que no es otro que mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Por ello, sugerimos a través del presente escrito, que la modificación puntual que sea aprobada definitivamente contenga una exclusión mayor, que como mínimo debería ser de 2 metros.

**Problemática.** De la repetida propuesta número 5 del Avance se desprende que el temor de la Administración municipal radica en el cerramiento futuro de las terrazas.

Pues bien, desde este momento, se ha de recordar que, desde el punto de vista jurídico, la cuestión medio ambiental es prevalente sobre la disciplina urbanística; por ello, ahí no debe haber disyuntiva.

#### Información de Firmantes del Documento



*El nuevo plan debe fomentar la existencia de terrazas, perdiendo toda timidez, ya que lo contrario conculcaría los principios de desarrollo sostenible y protección medio ambiental urbano.*

*Dicho lo anterior, es evidente que la disciplina urbanística o, mejor dicho, la indisciplina urbanística, no ha de quedar en el olvido. Es uno de los hechos que más puede repulsar a una Asociación como la nuestra, donde la componemos un gran número de profesionales y empresarios que pretendemos ejercer una actividad económica que es fundamental y capital para la sociedad.*

*Por ello, pensamos que la disciplina urbanística debe ser tratada y remediada también desde la ordenación, desde el plan, y en consecuencia proponemos que las exclusiones del cómputo de edificabilidad de las terrazas solamente operen si:*

- Al título constitutivo se unen los estatutos de la propiedad horizontal.
- Si éstos son inscritos en el Registro de la propiedad.
- Si en los estatutos inscritos en el registro de la propiedad se establece de forma expresa y sin ambages que queda terminantemente prohibido el cerramiento de las terrazas, quedando obligado el presidente de la comunidad a denunciar esta infracción a las autoridades municipales.
- Y se deberá incluir, en la Declaración de Obra Nueva del edificio, así como en el Régimen de la División de Propiedad Horizontal y en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, **la prohibición expresa de cerrar total o parcialmente las terrazas, con ningún tipo de elemento.** Este tenor deberá quedar acreditado como documento inexcusable a entregar en la Declaración Responsable Fin de Obra, y sobre todo, inscrito en el Registro de la Propiedad, para que su incumplimiento se pueda solucionar en los tribunales.

*Pensamos que estas medidas pueden resultar eficaces para el respeto de la legalidad urbanística. No podemos olvidar la condición humana, donde preside el principio de la "envidia". Entendemos que, si los estatutos recogen con tal claridad esa prohibición expresa, seguramente en la comunidad de vecinos encontraremos al menos un residente que se encargará de denunciar tales hechos a la Administración Pública local y/o a los tribunales civiles.*

*Pensamos que tal sugerencia, responde y se incardina en una medida de fomento, que proporciona mejor calidad de vida a los ciudadanos, relegando al momento oportuno la adopción de las correspondientes medidas coactivas: derecho administrativo urbanístico sancionador y restablecimiento de la legalidad urbanística.*

**2.-El documento de Modificación incrementa las superficies no computables a efectos de edificabilidad.** Estimamos que se podría aprovechar este momento para tratar de llegar a máximos y que un porcentaje de las **zonas comunes** de determinados usos, como el Terciario Comercial en categoría de grandes superficies comerciales, pudiesen no computar.

**3.- 1.5. Exclusión del cómputo de edificabilidad de los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y plantas bajas porticadas, posibilidad de su cerramiento y, en su caso, características de éste:** que la parte abierta sea igual o superior al 75% se podría entender también para cerramientos con fachada de vidrio traslúcido al 100% que pudiera facilitar la adaptación de los soportales para instalar gimnasios de comunidad de vecinos (por ejemplo) que permitan la mejora del estado físico y por tanto de la salud.

*No computar espacios de planta "no pisables" que configuren espacios interiores en altura que mejoren el confort y comportamiento del edificio.*

**4.-. Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética**

*Problemática:*

- En nueva edificación, las NNUU no facilitan o potencian la incorporación de soluciones constructivas que mejoren la eficiencia energética del edificio mediante su exclusión del cómputo de



edificabilidad. En concreto, las soluciones de cerramientos exteriores con mayor espesor para mejorar el aislamiento de la envolvente térmica de los edificios.

Antecedentes:

- Las propuestas que se recogen en la modificación del PGOUM consisten en excluir del cómputo de la edificabilidad la parte de los cerramientos que exceda de un espesor tipo, considerando éste 25 cm, para potenciar la mejora del aislamiento de la envolvente térmica de los edificios.
- En otros ayuntamientos, por ejemplo, Navarra, se está incluyendo esta propuesta en la modificación del Plan General actual.

Propuesta:

- Aparte de eximir o compensar en el cómputo de la edificabilidad el incremento de espesores de aislamiento u otras medidas que ocupen superficie.
- Cuando existan herramientas oficiales para el cómputo de la huella de carbono de la edificación, premiar a los de menor huella, con:
  1. Rebaja del ICIO
  2. Aumento de la edificabilidad

En cualquier caso y en todo tipo de cerramiento, (también inferiores a 25 cm) no computar los espesores correspondientes a elementos de generación renovable o aquellos cerramientos que introduzcan técnicas de captación de CO<sub>2</sub>, materiales cuyo carbono embebido sea positivo o sistemas que modifiquen su comportamiento haciéndolos eficientes y sostenibles.

Con la siguiente propuesta de redacción del art. 6.5.3 Cómputo de edificabilidad por planta, en relación a las superficies no computables:

“

f) Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas y climatizadores, de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, depuradoras de piscinas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort, habitabilidad o mejora energética y gestión de recursos del edificio. Estos locales podrán situarse en cualquier planta de la edificación y en construcciones por encima de la altura debiendo realizarse su acceso desde zonas comunes de circulación, considerando a estos efectos como zona común el garaje aparcamiento.

## VALORACIÓN

### 1.-CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD EN TERRAZAS CUBIERTAS.

La práctica habitual en la ciudad es que las terrazas de los edificios acaban cerrándose e integrando su superficie como parte de la vivienda.

Esta práctica ha generado importantes problemas de convivencia, de pérdida de calidad de la vivienda por desaparecer la función climática y de ventilación de estas terrazas, y de disciplina urbanística, representando un coste elevado para todos los ciudadanos, tanto por el coste de perseguir el restablecimiento de la legalidad urbanística, como por el empeoramiento de la calidad de las viviendas desde la perspectiva funcional y del paisaje urbano de los espacios públicos y privados, así como la pérdida de la funcionalidad que se perseguía con su presencia.

En la propuesta de Avance se plantea crear las condiciones para la presencia de edificios con terrazas, y se adoptan cautelas para evitar que se acaben cerrando. Por ello se establecen condiciones a su configuración, en los casos en los que se quiera que no computen como superficie edificada.

## Información de Firmantes del Documento



Se considera que la propuesta de Avance concilia el interés general de crear incentivos para que en el diseño de los edificios se facilite la inclusión de terrazas, con el interés general en garantizar que las terrazas, si no han computado a efectos de edificabilidad, no acaben siendo una pieza que se incorpora a la vivienda y, por lo tanto, deba ser objeto de cómputo en la edificabilidad.

**2.-El documento de Modificación y las superficies no computables a efectos de edificabilidad. Tratar de llegar a máximos y que un porcentaje de las zonas comunes de determinados usos, como el Terciario Comercial en categoría de grandes superficies comerciales, pudiesen no computar.**

La sugerencia no justifica las razones de la exclusión propuesta ni determina los porcentajes o espacios a los que dicha exclusión alcanzaría.

En todo caso, la exclusión del cómputo de edificabilidad en escaleras, pasillos y distribuidores cuando se sobredimensionen por encima de lo exigido normativamente, ya se contempla en el apartado w) del artículo 6.5.3 de la propuesta de Avance.

**3.- 1.5. Exclusión del cómputo de edificabilidad de los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y plantas bajas porticadas, posibilidad de su cerramiento y, en su caso, características de éste: que la parte abierta sea igual o superior al 75% se podría entender también para cerramientos con fachada de vidrio traslúcido al 100% que pudiera facilitar la adaptación de los soportales para instalar gimnasios de comunidad de vecinos (por ejemplo) que permitan la mejora del estado físico y por tanto de la salud.**

Si los espacios abiertos de planta baja se cerrasen, aunque fuera con elementos de vidrio, se incrementaría el volumen construido y desaparecería la razón, motivo y condición que justifica su exención del cómputo de edificabilidad.

**No computar espacios de planta "no pisables" que configuren espacios interiores en altura que mejoren el confort y comportamiento del edificio.**

No queda clara la sugerencia; en todo caso, las superficies no pisables no computan edificabilidad.

**4.-. Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética**

El ICIO no se regula por las NNUU y, por lo tanto, no puede ser objeto de este expediente.

La edificabilidad es un parámetro de aprovechamiento de la parcela que no puede estar en función de las soluciones o técnicas constructivas que se utilicen en su edificación.

La propuesta de Avance no incrementa la edificabilidad ni en forma genérica, ni a justificar caso a caso. Acota situaciones y casos concretos en los que no se computa la edificabilidad, sin que esta cuestión pueda generalizarse.

**En cualquier caso y en todo tipo de cerramiento, (también inferiores a 25 cm) no computar los espesores correspondientes a elementos de generación renovable o aquellos cerramientos que introduzcan técnicas de captación de CO2, materiales cuyo carbono embebido sea positivo o sistemas que modifiquen su comportamiento haciéndolos eficientes y sostenibles.**

El cerramiento es un elemento consustancial al edificio que, como tal, debe computar. En la propuesta de Avance se prevé el no cómputo del sobrecosto del cerramiento cuando su finalidad es mejorar el comportamiento térmico de la envolvente del edificio.

En cuanto a la redacción que se propone del art. 6.5.3 Cómputo de edificabilidad por planta, la misma no tiene relación con el cómputo del cerramiento al que se refiere la sugerencia. En todo caso, la propuesta de Avance ya recoge la exclusión del cómputo de edificabilidad de las superficies destinadas a elementos de eficiencia energética y a proveer servicios al edificio.

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## V67. 108.- 20211161605. COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACION DE FINCAS DE MADRID.

### SINTESIS

*La edificabilidad de una parcela se calcula teniendo en cuenta, por un lado, la superficie o solar donde se construye y, por otro lado, el coeficiente de edificabilidad del mismo establecido en las normas urbanísticas. Este cálculo nos facilita la superficie construida que se puede edificar dentro de dicho solar.*

*Dentro de las normas urbanísticas, se fijan los criterios a seguir para conocer si una superficie computa como superficie construida o no. Por ejemplo, los trasteros de una edificación, se considera como superficie no computable dentro del edificio.*

*Aplicando estos criterios, un edificio tiene un número determinado de metros construidos.*

*La nueva propuesta de modificación del Plan General establece nuevos criterios para el cálculo de la superficie construida de un inmueble realizando exclusiones generalmente en beneficio de la eficiencia energética del inmueble o de la accesibilidad del mismo.*

*Al aplicarse estos nuevos criterios en edificios existentes, los cuales figuran en el artículo 6.5.3 del plan, pueden producirse modificaciones en la superficie construida final del inmueble.*

*Entre dichos criterios, cabe destacar que se establecen como superficie no computable los siguientes elementos:*

- Espacios diáfanos de planta baja, carentes de cerramiento.
- Locales para guardar bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.
- Superficie excesiva en pasillos y distribuidores, respecto al mínimo establecido en la normativa en materia de seguridad de utilización y accesibilidad, y seguridad en caso de incendio.

*En ese caso, ¿qué sucede en un edificio que dispone de un cuarto con superficie computable que se había destinado para guardar bicicletas? Tras esta modificación, dicho cuarto deja de ser superficie computable quedando como superficie libre, susceptible de constituir una ampliación en el inmueble.*

*¿Qué sucede en un edificio con unos pasillos de distribución interior de una anchura de 2,00 metros, por ejemplo, y el requerimiento normativo de seguridad de utilización accesibilidad y seguridad en caso de incendio, es de 1,40 metros? ¿Esta demasía de metros cuadrados, dejarían de computar como construidos?*

*En muchas ocasiones, los propietarios de las comunidades plantean obras de ampliación de los edificios o bien a nivel particular o bien a nivel general. Si los metros cuadrados que se pretenden ampliar, se encuentran dentro de la superficie construida permitida del solar (edificabilidad), en ese caso, se podrán ejecutar dentro de lo permitido en las Ordenanzas Municipales.*

*El problema puede plantearse cuando se producen denuncias por exceso de construcción ilegal y éstas deben adecuarse a la nueva edificabilidad del inmueble, sobre todo, cuando dicha superficie "sobrante" ha de repartirse entre los distintos propietarios de la comunidad.*

*Por ello, se debería replantear la modificación de este artículo, en relación con los edificios existentes.*

### VALORACIÓN

El cómputo que establece el artículo 6.5.3 se refiere a la superficie edificada o edificabilidad, no a la superficie construida. Esta regulación se aplicará a las nuevas licencias que se concedan a partir de la entrada en vigor de la modificación de las NNUU. En cuanto a los edificios existentes,

Avance. Sugerencias P5.

33 de 42

### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:53  
CSV : 4QDAS5K8G981M1EN





la edificabilidad autorizada para los mismos es la que conste en la correspondiente licencia. Las nuevas condiciones de edificabilidad solo resultarían aplicables cuando se realizan obras de reestructuración u otras obras en los edificios que alteren la superficie edificada.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V68. 109.- 20211200225 UPM DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID, EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML

#### SINTESES

*Se plantean ciertas modificaciones en los artículos 6.5.1. 6.5.2 y 6.5.3 sobre Condiciones de Edificabilidad, así como en los artículos 6.6.19 y 6.6.20 sobre salientes, vuelos y cornisas en fachadas.*

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

Artículos 6.5.1. definición y 6.5.2. aplicación: *Se plantea una matización concreta en el texto del Art. 6.5.2, sustituyendo "alteren" por "afecten al cálculo".*

Artículo 6.5.3. Superficie edificada por planta:

- *En el apartado b), se precisa el uso de entresijos como plantas técnicas para favorecer la incorporación e integración de instalaciones, tanto tradicionales como innovadoras.*
- *En el apartado c), al igual que en apartado anterior, se consideran de interés ampliar el uso a servicios externos al propio edificio, como sería el caso de conexión con redes de distrito para climatización y ACS; suministro y/o almacenamiento de energía renovable para comunidades energéticas; y otras posibilidades análogas que puedan darse.*
- *En el apartado f), de forma análoga a los apartados b) y c) se incluye el uso de instalaciones que puedan dar servicio a otros edificios.*
- *En el apartado h), al ser los Centros de Transformación locales que se ceden a compañías de suministro eléctrico, se considera incluir el uso análogo para suministros externos de otras empresas ajenas al propio edificio como ESES, gestores de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.*
- *En el apartado i), dado que la formación de un hueco para chimeneas, conducto de ventilación, etc., requiere un perímetro material con un espesor que lo configure, se intenta precisar que dicho espesor se incluya en el cálculo y no quede al arbitrio de técnicos municipales o de los redactores de proyectos.*
- *En el apartado ll), se incorporan aquí dos opciones:*
  - *La Opción 1, Plantea la exención de las terrazas con saliente de 1,50 m como elementos de protección solar sólo en el arco  $S \pm 69^\circ$  donde resulten de utilidad.*
  - *La Opción 2, En este caso se plantea su exención en todas las fachadas desde la óptica de la terraza como espacio exterior que aporta calidad y habitabilidad.*
- *En el apartado m), se añade la instalación de aerotermia y elementos de acumulación (agua, energía), como instalaciones que favorecerían las condiciones tanto de confort como de ahorro energético.*
- *En el apartado p) y q), se precisa que la referencia de 25 cm serviría para nueva edificación,*
- *En el apartado r). Se proponen nuevas condiciones para las galerías en edificios de viviendas para que accedan desde las viviendas. Se propone ampliar su ancho total a 100 cm*
- *En el apartado s), se reflejan unos mínimos obligatorios en la dotación.*

#### Información de Firmantes del Documento



- En el apartado t), se ha considerado añadir al texto del Avance espacios para conductos para acceso y distribución de instalaciones.
- En el apartado y), dado el carácter incentivador de medidas de carácter claramente positivo, recogidas en los apartados i), l), m) n) y r.2) de esta propuesta, se considera que también puede beneficiarse de ello las viviendas unifamiliares. También en promociones unitarias de viviendas unifamiliares dotadas de zonas comunes para uso colectivo (garaje, piscina, zonas ajardinadas, otras), también podrán excluirse del cómputo de superficie edificada las zonas comunes análogas a las recogidas en los apartados f) y o)

#### **SALIENTES O VUELOS EN FACHADA:**

Artículo 6.6.19. salientes o vuelos en fachadas:

- Se propone completar las definiciones de los balcones y balconada, aumentando su saliente a 1,0 m en el arco solar sur  $\pm 45^\circ$ , para optimizar el funcionamiento bioclimático de la envolvente.
- En cuanto a las terrazas se incorporan dos posibilidades a considerar: una referida a su comportamiento como protección solar en la orientación solar Sur  $\pm 45^\circ$ , aspecto contemplado en varios de los documentos consultados, y otra que atendería a su consideración como elemento significativo y de interés en el programa de vivienda desde la óptica de la habitabilidad.
- En cuanto al elemento mirador se añade a continuación una variante como "mirador bioclimático", en las que se optimiza su comportamiento como captador solar pasivo en el arco solar Sur  $\pm 45^\circ$ .
- Se propone un nuevo apartado 9, en el que se recogen una serie de elementos que permitirían mejorar el comportamiento energético y las condiciones de confort de los edificios, bien sea con elementos bioclimáticos pasivos, bien con elementos activos de captación y producción de energía.

Artículo 6.6.20. cornisas y aleros Se propone complementar los términos de "cornisas y aleros" con el término "protecciones solares" para ampliar el abanico de posibilidades.

#### **FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

- Se propone la modificación del Capítulo 5.4 de las NNUU, no incluido en el Avance, en el que se plantea: fomentar la eficiencia energética de los edificios mediante el incremento de edificabilidad en aquellos proyectos que justifiquen mejoras sobre los valores exigidos en el Documento Básico de Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.
- En procesos de rehabilitación y renovación urbana a escala de barrio, en áreas definidas que cuenten con una calificación singular de la administración municipal y/o autonómica (ARRUS, APIRUS, Áreas Demostradoras de Acción Climática u otras análogas) se admitirían incrementos de edificabilidad del 10% para actuaciones en edificios existentes y del 15% en nueva edificación.

### VALORACIÓN

#### **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:**

**Artículos 6.5.1. definición y 6.5.2. aplicación:** La redacción de la propuesta de Avance es más adecuada que la redacción de la propuesta sugerida, ya que a lo que pueden afectar las obras en los edificios es al parámetro de superficie edificada, no a su forma de cálculo como se propone.

#### **Artículo 6.5.3. Superficie edificada por planta:**

- Apartado b): Los entresijos se excluyen de la superficie edificada en todo caso, por lo que es innecesaria cualquier referencia a su destino, que, por otro lado, está tasado en el artículo 6.6.15.7 de las NNUU.

#### Información de Firmantes del Documento



- Apartado c): Se considera adecuado extender la exclusión del cómputo de la superficie edificada a locales de instalaciones que estén al servicio de otros edificios con los que comparten instalaciones centralizadas.
- En el apartado f): Se considera adecuado, al igual el apartado anterior.
- En el apartado h): Se considera adecuado extender la exclusión del cómputo de edificabilidad a locales de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.
- En el apartado i): La superficie excluida del cómputo de edificabilidad es la del hueco, sin considerar el cerramiento delimitador, por lo que no es necesario contemplar ninguna regulación respecto del espesor de dicho cerramiento.
- En el apartado ll): La propuesta de Avance incluyó la exclusión del cómputo de la superficie edificada de las terrazas, como elemento que mejora la habitabilidad y salubridad de las viviendas, condicionando su exclusión a que estén descubiertas o que su cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo, cautela que pretende prevenir su posterior cerramiento irregular y que se considera necesario mantener para evitar los problemas de infracciones urbanísticas, convivencia y de la distorsión de la imagen urbana que ya sufrió la ciudad durante la vigencia de las Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y la Edificación de 1972, en las cuales se admitían, en edificación abierta, vuelos abiertos de hasta 1,50 m sin computar en edificabilidad. Por tanto, no se considera adecuada la propuesta formulada.
- En el apartado m): Se considera adecuada la propuesta, matizando y ampliando el apartado para que puedan disponerse en los tendederos, además de las máquinas exteriores de los equipos de climatización, los depósitos de acumulación de la instalación de captación de energía solar térmica.
- En el apartado p) y q): No es necesaria la variación propuesta. También en obras en los edificios, en particular en obras de reestructuración, puede optarse por incorporar aislamientos interiores, por lo que la exención de edificabilidad del apartado p) sería procedente. En cuanto al apartado q) en obras de rehabilitación de edificios existentes siempre pueden incorporarse, además del incremento de espesor de fachadas, los salientes y vuelos autorizados en el artículo 6.6.19 y en la Norma Zonal y Ordenanza particular correspondiente.
- En el apartado r): Las galerías bioclimáticas cuya superficie se excluye del cómputo de edificabilidad contemplada en la propuesta de Avance, como elementos que mejoran la eficiencia energética del edificio, pero se limita el saliente a 75 cm (el mismo de los miradores y galerías actuales) y se les impone la condición de acceso desde zonas comunes, condiciones que van dirigidas a evitar un uso fraudulento de ellas, mediante la simple anexión a las viviendas para aumentar su superficie útil. Por tanto, no se considera adecuada la propuesta formulada.
- En el apartado s): No es necesario indicar en este apartado la dotación de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa, ya que ésta se recoge en el artículo 7.5.35 (Propuesta nº12 del Avance).
- En el apartado t): Los elementos que añade la propuesta nada tienen que ver con la funcionalidad de las torres de ascensor, en caso de que la torre los incorporase, su exención del cómputo de edificabilidad derivaría de lo previsto en el apartado i).
- En el apartado y): La no aplicación en vivienda unifamiliar de ciertas exclusiones de la superficie edificada en plantas sobre rasante, que ya contemplan las NNUU vigentes,

Información de Firmantes del Documento



es una cautela para evitar, debido a las características propias de estas edificaciones, utilizations fraudulentas de zonas o elementos excluidos del cómputo de edificabilidad que, si fueran necesarios, podrían disponerse en otra situación sin inconveniente. En cuanto a lo indicado en promociones de vivienda unifamiliar con elementos comunes, no existiría problema con los locales de instalaciones, ya que su situación natural es la edificación bajo rasante; en cuanto a las zonas comunitarias, éstas son elementos destinados a mejorar la prestación social de las viviendas, propios de la categoría de vivienda colectivas, e innecesarios en la categoría de vivienda unifamiliar.

#### SALIENTES O VUELOS EN FACHADA:

Artículo 6.6.19. salientes o vuelos en fachadas:

- No se considera adecuado modificar las dimensiones de los balcones y balconadas en función de su orientación, lo que implicaría una complicación para la formulación y supervisión del proyecto de edificación y una afección al paisaje urbano que no se justifica, puesto que el saliente de 75 cm contemplando en la propuesta de Avance es suficiente para la función de protección solar.
- Respecto a lo propuesto sobre las terrazas, se reitera lo indicado en el apartado anterior sobre condiciones de edificabilidad.
- No se justifica un nuevo tipo de mirador bioclimático orientado al sur con salientes y características distintas, por la complicación procedimental que implicaría, por la alteración del paisaje urbano y porque la función de captador solar la realizan ya el mirador y la galería definidos en la propuesta de Avance.
- De los elementos incluidos en el nuevo apartado 9 propuesto, los que tienen carácter de parasol se incluirían en el artículo 6.6.20, y los captadores y las subestructuras para muros vegetales no se justifica que tengan que configurarse como salientes, sobre todo teniendo en cuenta que los excesos de espesor de los muros de cerramiento no computaran en edificabilidad, según lo contenido en el apartado p) del artículo 6.5.3.

Artículo 6.6.20. cornisas y aleros: **Se considera adecuada la propuesta de contemplar otros elementos salientes de protección solar además de las cornisas.**

#### FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

- La edificabilidad es un parámetro de aprovechamiento de la parcela que no puede estar en función de las soluciones o técnicas constructivas que se utilicen en su edificación. La propuesta de Avance no incrementa la edificabilidad ni en forma genérica, ni a justificar. Acota situaciones y casos concretos en los que no se computa la edificabilidad, incluyendo aquellas destinadas a la mayor eficiencia energética del edificio, sin que esta previsión pueda generalizarse.
- Fomentar procesos de rehabilitación y renovación urbana mediante el incremento de la edificabilidad difiere del fomento de la eficiencia energética y es más propio del contenido del Capítulo 8.1. Condiciones particulares para la Remodelación, en el que ya se contemplan aspectos de incremento de edificabilidad en estas operaciones.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración:

**Se modificará el artículo 6.5.3 apartado c), apartado f); apartado h) y apartado m) para:**

Avance. Sugerencias P5.

37 de 42

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:53  
CSV : 4QDAS5K8G981M1EN



- Excluir del cómputo de la superficie edificada a locales de instalaciones que estén al servicio de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas.
- Excluir del cómputo de la superficie edificada a locales de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.
- Aplicar la exclusión de 4 m<sup>2</sup> del cómputo de la superficie edificada de los tendederos, cuando estos alojen equipos de climatización frío/calor y/o acumuladores de la instalación de energía solar térmica.

En el artículo 6.6.20: Contemplar otros elementos salientes de protección solar además de las cornisas.

**No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.**

## AYUNTAMIENTO DE MADRID.

### AREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO.

#### A1\_ÁREA DELEGADA DE VIVIENDA.

##### SINTESIS

###### REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:

###### Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)

*l) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.*

###### Propuesta MPG:

-En edificación abierta sobre espacio libre de parcela se admitirían, sin computar edificabilidad, los mismos vuelos que sobre la alineación oficial. Así, los vuelos abiertos que no computarían serían los balcones y balconadas. Las terrazas podrán seguir disponiéndose en edificación abierta sobre espacio libre de parcela computando su superficie en edificabilidad, salvo en las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, su cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.

-Se eliminan las dudas sobre el cómputo de edificabilidad de las terrazas descubiertas y se considerarán no computables las terrazas descubiertas y aquellas que aun resultando cubiertas, su cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo. Esta disposición de terrazas sin computar edificabilidad impide su cerramiento posterior, que frustraría la finalidad buscada por la modificación normativa, y permite además evitar posteriores problemas de disciplina urbanística.

**SUGERENCIA 1.- Se pueden provocar efectos compositivos indeseados en fachadas al no computar solamente las terrazas que estén descubiertas o aquellas cubiertas al menos dos plantas por encima de su suelo**

*Siendo un excelente planteamiento el favorecer la existencia de terrazas que mejoran la calidad y la habitabilidad de las viviendas, el hecho de no computar a efectos de edificabilidad solo en el caso de terrazas descubiertas o cubiertas en una altura al menos de dos plantas, para evitar su cubrición posterior, puede provocar la proliferación de fachadas con soluciones de terrazas al tresbolillo o con un orden en su composición que no obedezca a razones compositivas adecuadas, sino únicamente a no computar a efectos de edificabilidad.*

Avance. Sugerencias P5.

38 de 42

##### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:29:53  
CSV : 4QDAS5K8G981M1EN



*Se propone por ello que se busquen otras soluciones que favorezcan las terrazas, pero no en detrimento de un orden adecuado de las mismas en la fachada, como por ejemplo que solo computen un tanto por ciento determinado, o a partir de una superficie determinada, etc.*

**SUGERENCIA 2.- Terrazas cubiertas en Viviendas de Protección Pública en régimen de Arrendamiento (VPPA) de titularidad pública**

*Las terrazas son elementos que mejoran el confort y habitabilidad de las viviendas, puestas especialmente en valor en los últimos tiempos. A pesar de ello, algunos propietarios en determinadas circunstancias las cierran, generando posibles riesgos estructurales, cambios de composición de fachada y volumen y problemas de disciplina urbanística.*

*En el caso de las Viviendas con Protección Pública en régimen de Arrendamiento (VPPA) cuya titularidad es pública, al regirse por un contrato de arrendamiento visado por la Consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid, que prohíbe la ejecución de obras en viviendas protegidas que supongan aumento de la superficie calificada, se minimiza el riesgo del cerramiento de las terrazas. Por tanto, con el fin de recuperar la proyección de terrazas en la edificación y mejorar las prestaciones de la vivienda, especialmente en viviendas de protección pública donde las dimensiones son muy ajustadas, se propone que las terrazas cubiertas no computen a efectos de superficie edificada para el caso de este tipo de viviendas en arrendamiento de titularidad pública, con independencia de la altura de su cubrición.*

VALORACIÓN

**Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2). I) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.**

**SUGERENCIA 1.- Se pueden provocar efectos compositivos indeseados en fachadas al no computar solamente las terrazas que estén descubiertas o aquellas cubiertas al menos dos plantas por encima de su suelo**

La práctica habitual en la ciudad es que las terrazas de los edificios acaban cerrándose e integrando su superficie como parte de la vivienda.

Esta práctica ha generado importantes problemas de convivencia, de pérdida de calidad de la vivienda -por desaparecer la función climática y de ventilación de estas terrazas- y de disciplina urbanística, representando un coste elevado para todos los ciudadanos, tanto por el coste de perseguir el restablecimiento de la legalidad urbanística, como el empeoramiento de la calidad de las viviendas, desde la perspectiva funcional y del paisaje urbano de los espacios públicos y privados, así como la pérdida de la funcionalidad que se perseguía con su presencia.

En la propuesta de Avance se plantea crear las condiciones para la presencia de edificios con terrazas y se adoptan cautelas para evitar que se acaben cerrando. Por ello se establecen condiciones a su configuración, en los casos en los que se quiera que no computen como superficie edificada.

Se considera que la propuesta de Avance concilia el interés general de crear incentivos para que en el diseño de los edificios se facilite la inclusión de terrazas, con el interés general en garantizar que las terrazas, si no han computado a efectos de edificabilidad, no acaben siendo una pieza que se incorpora a la vivienda y, por lo tanto, deba ser objeto de cómputo en la edificabilidad.

**SUGERENCIA 2.- Terrazas cubiertas en Viviendas de Protección Pública en régimen de Arrendamiento (VPPA) de titularidad pública**

No procede establecer en las NNUU una regulación de la edificación distinta para vivienda de promoción pública que para vivienda libre. El PG97 tiene que establecer unas condiciones

Información de Firmantes del Documento



generales, con independencia de su forma de promoción, gestión o titularidad que, por otra parte, pueden modificarse con el tiempo.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

##### **REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:**

##### **Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)**

*m) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda.*

##### **OBSERVACIÓN: Tendedero interior vs normativa de VPO.**

*La propuesta suprime el término "terrace-tendedero" por "tendedero"; por tanto, el tendedero puede ser una pieza exterior o interior.*

*En la Norma estatal en materia de legislación de Viviendas de Protección Oficial (VPO), la Ordenanza Decimoséptima, en relación al programa mínimo de vivienda señala que "en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, y en su caso con protección de vistas desde la calle".*

*Por otra parte, en el Decreto 74/2009, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, en el artículo 6 que regula el cómputo de superficies, queda implícito que el tendedero es un espacio exterior y además de titularidad privada.*

#### VALORACIÓN

Aunque la regulación, en las NNUU, de los tenderos y en la legislación sobre vivienda de protección pública no sean coincidentes, no son incompatibles.

Puede cumplirse la legislación de VPT y las NNUU simultáneamente, por lo que no se observa problema alguno.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento



## SINTESIS

### REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:

#### Artículo 6.6.19 Salientes o vuelos en fachadas (N-1)

#### OBSERVACIÓN: Cumplimiento simultáneo con el DB-SUA, sección SUA 1:

En relación al mirador como cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura y el cumplimiento del apartado 5 Limpieza de los acristalamientos exteriores de la sección SUA 1 "Seguridad frente al riesgo de caídas" del DB SUA, que señala que toda la superficie exterior del acristalamiento se encontrará comprendida en un radio de 0,85 m desde algún punto del borde de la zona practicable situado a una altura no mayor de 1,30 m, puede haber una contrariedad para dar cumplimiento simultáneo a ambas normas, dado que la zona acristalada, inferior y fija del mirador, no podría resolverse con vidrio transparente, teniendo que ser traslúcido o resolverse con un antepecho mayor.

## VALORACIÓN

Puesto que la zona inferior del mirador puede resolverse con vidrio traslúcido, no existe incongruencia entre la definición de mirador contenida en la propuesta de Avance y la Sección SUA 1 del DB SUA.

## CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

## SINTESIS

### REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:

#### Artículo 6.6.19.1.e. Salientes o vuelos en fachadas (N-1)

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser...e) Incremento del espesor de las fachadas: En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, el saliente admitido para mejorar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética, cuya dimensión máxima será de veinte (20) centímetros y su aplicación se regula en el apartado 8 de este artículo. 8. Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán con un proyecto que afecte de manera integral a un edificio. En planta baja, cuando el plano de fachada se sitúe sobre la alineación oficial, el incremento de espesor solo se podrá realizar en la forma y con las limitaciones contempladas en el artículo 6.10.10 para portadas y escaparates.

#### Artículo 6.10.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (N-2)

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno

**SUGERENCIA:** Las limitaciones contempladas en el incremento de espesor de fachada en planta baja son diferentes a las contempladas para el resto de los pisos. Esto puede suponer un problema a la hora de ejecutar las obras de rehabilitación energética. Se sugiere permitir el mismo incremento de

## Información de Firmantes del Documento





20 cm. en la planta baja en los casos en los que exista vivienda. El hecho de que la solución constructiva que afecte a la fachada deba ser distinta en esa planta respecto al resto, aunque el uso sea el mismo, es una medida que complica este tipo de obras. Se sugiere limitar la excepción al caso en que el uso de la planta baja no sea vivienda, manteniendo en el resto de los casos el mismo límite de espesor permitido para todas las plantas (20cm).

#### VALORACIÓN

La limitación de saliente en planta baja deriva de no superar la alineación oficial y no invadir la acera. En la redacción vigente de las NNUU no se autoriza ningún incremento de espesor en planta baja en esos casos; fue el acuerdo nº352 de la CS, que se ha integrado en la propuesta de Avance, el que, por analogía, admitió el mismo saliente permitido para las portadas y escaparate (15 cm) para permitir el aislamiento exterior de las plantas bajas.

Esta cuestión se abordará en la aprobación inicial en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las **CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.**

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **La regulación sobre los salientes en planta baja se abordará en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.**

#### Información de Firmantes del Documento



<b>PROPUESTA Nº6</b>	<b>PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.</b>
--------------------------	---

**V6. 17.- 20211165839. DIONISIO NUÑEZ SAINZ.**

**SINTESIS**

**PRIMERA.** - Se refiere al artículo 6.6.15.2, que define las plantas porticadas y establece que la superficie máxima cerrada de las plantas porticadas no puede superar 1/3 de la superficie ocupada por el edificio sobre rasante.

En concreto se refiere a las opciones a) y b), y señala que existe una opción todavía menos agresiva que la solución b) y que eliminaría la necesidad de creación de un porche. Ésta es la posibilidad de que la superficie cerrada autorizable se calcule sobre la superficie ocupable sobre rasante, en lugar de la superficie ocupada sobre rasante.

La ventaja en este último supuesto sería doble, pues por una parte se eliminaría el necesario aumento de volumen que produce el aumento de superficie ocupada sobre rasante, y además la superficie no ocupada produciría más superficie libre de parcela. Se adjunta un esquema comparativo en hoja anexa.

Por otra parte, en ese mismo artículo se establece que en planeamiento incorporado se podrá elevar la altura máxima de coronación permitida hasta 1,00 m. Este incremento de 1,00 m es totalmente insuficiente para poder implantar la planta baja porticada, pues  $(10,50m+1,00m) / 4 \text{ plantas} = 2,87 \text{ m}$ , lo cual da una altura de piso imposible, ya que impide la creación un forjado de canto suficiente y de falso techo en las plantas (la altura libre mínima es de 2,50 m según el art.7.35). Entendemos que debe ser al menos 2,00 m el incremento permitido  $(12,50m/4\text{plantas}=3,12 \text{ m})$ . Además, este artículo referente a la definición de planta baja porticada debe redactarse de otro modo, de tal manera que anule los artículos que contradigan la definición de planta baja porticada tal como están redactados en algunas de las ordenanzas API, que autorizan plantas bajas porticadas sin cerramiento alguno (sic) cuando por definición la planta baja porticada permite el cerramiento de 1/3 de su superficie."

Se considera que la definición y condiciones de las plantas bajas porticadas que recogen las NNUU en el artículo 6.6.15.2 son correctas, por lo que el Avance no se plantea su modificación.

**VALORACIÓN**

**PRIMERA.** - Artículo 6.6.15.2.

La superficie cerrada de la planta baja porticada está limitada a 1/3 de la superficie ocupada sobre rasante del edificio, garantizando así su configuración como planta diáfana.

Establecer la limitación de cerramiento de la planta baja en función de la superficie ocupable, a menudo superior a la realmente ocupada por el edificio, llevaría a mayores superficies cerradas de la planta baja, pudiendo perderse el carácter de planta diáfana que caracteriza a este tipo de planta.

El incremento de un metro en la altura máxima normativa para facilitar la incorporación de plantas bajas porticadas en API y UZI se considera proporcionado para no distorsionar en exceso la altura máxima del ámbito y que puedan surgir edificios manifiestamente más altos que el resto.

No puede afirmarse que este incremento sea insuficiente, ya que ello dependerá de la normativa concreta del ámbito de planeamiento, aunque si puede suceder que en alguno lo sea y no pueda disponer de plantas bajas porticadas.

Avance. Sugerencias P6.

1 de 20

**Información de Firmantes del Documento**

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:11  
CSV : 455EUOV5ETLEKGIH



Las condiciones particulares de las API y de las UZI prevalecen sobre las generales de los Títulos 6 y 7 de la NNUU, por lo que, si alguna de sus normativas contiene determinaciones específicas sobre las plantas bajas porticadas, éstas serán aplicables, sin que se justifique su alteración genérica mediante la modificación del artículo 6.6.15.2 de las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

### V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.

#### SINTESIS

##### CUARTA. -

##### ●Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura.

- **Apartado 1 b).** *Se propone aumentar de 375 a 400 centímetros la altura de remate del casetón. Las paradas de ascensor estándar en cubierta con el sobre recorrido exigido exigen al menos esta altura y, además, dichos casetones tienen que ser aislados térmicamente según CTE.*
- **Apartado 2.** *Se propone ampliarla a 200 cmts como mínimo, dado que actualmente con los espesores de aislamiento que llegan a los 20 cmts, forjados de 40 cmts, y espesores de tierra vegetal, podría darse el caso de no poder colocar la altura de barandillas que se exigen en el CTE. Con esta modificación se facilitaría el cumplimiento del mismo.*

##### ●Artículo 6.6.15 Planta (N-2).

*No se entiende limitar la altura a 1,50 y exigir a la vez el cumplimiento de altura libre del artículo 7.3.5. para las piezas vivideras, donde se fija una altura mínima de 2,20 mts. Entiende la sugerencia que, toda superficie con altura inferior a 2,20 metros no debe de computar edificabilidad al no ser dicha superficie apta como superficie vividera. A estos efectos, siguiendo el criterio expuesto, proponen la siguiente redacción alternativa:*

*8. Planta bajo cubierta: Es aquella que está situada entre la cara superior del forjado de la última planta permitida y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta INCLINADA del edificio. Cuando se destine a usos vivideros, su altura libre mínima será de 1,50 metros, no computando la superficie comprendida bajo el plano inclinado entre 1,50 y 2,20 metros de altura; si bien a efectos del dimensionado de las piezas de las viviendas será la que cuente con la altura establecida... [...].*

##### ●6.6.15.9 Ático.

##### La sugerencia propone:

- *Suprimir la limitación de ocupar 1/5 de la superficie por piezas lineales, porque solo aporta confusión, y desde el punto de vista arquitectónico y compositivo no resulta coherente. Con esta definición no se podrían ejecutar la solución muy característica de los edificios de Madrid, donde el frente de fachada está rematado por dos torreones a ambos lados, y la azotea retranqueada de ático está a su vez rematada por una columnata continua entre los dos torreones. Tampoco se entiende cual es el motivo por el que una azotea no pueda estar entera cubierta, por ejemplo, por una pérgola ajardinada.*
- *Subir la altura de piso de ático en 40 cmts. La altura de tres (3) metros empieza a ser insuficiente para instalaciones y aislamientos con las nuevas exigencias técnicas y energéticas.*

#### Información de Firmantes del Documento



- Especificar que el retranqueo será de la alineación de fachada, al contemplar la situación en que la planta inferior al ático ya está voluntariamente retranqueada, el ático no se tendrá que retranquear sobre ésta última sino sobre el plano de la fachada.

En consecuencia, proponen la siguiente redacción alternativa:

**9. Ático:**

La azotea del ático no podrá ser objeto de cerramiento ni acristalamiento. Se admiten en ellas elementos ornamentales aislados diáfanos como pérgolas y columnatas, las cuales estarán constituidos por piezas lineales, carecerán de cualquier tipo de cerramiento lateral y cubrición, pudiendo disponerse sobre ellos exclusivamente toldos textiles y plantas trepadoras. Los petos y barandillas de protección de la azotea del ático se situarán en prolongación de las fachadas del edificio.

La altura de piso del ático, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a trescientos treinta (3,40) metros.

Sus fachadas estarán retranqueadas de las alineaciones de fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, con las siguientes excepciones: [...]

## VALORACIÓN

● **Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura.**

- **Apartado 1 b). Aumentar de 375 a 400 centímetros la altura de remate del casetón.**

Se considera adecuado lo planteado en la sugerencia, por lo que se modificará el artículo 6.6.11.1.b en el sentido indicado.

- **Apartado 2. Ampliación de 175 centímetros a 200 cts. como mínimo.**

Se considera adecuado lo planteado en la sugerencia, por lo que se modificará el artículo 6.6.11.2 en el sentido indicado.

● **Artículo 6.6.15 Planta (N-2)**

La altura libre mínima para piezas vivideras es 2,20 m., lo que no implica que alturas menores puedan ser susceptibles de utilización.

● **6.6.15.9 Ático:**

**Ocupación:** La limitación de ocupación por pérgolas y columnatas pretende evitar la cubrición continua o casi continua de la azotea del ático. En cuanto a la pérgola ajardinada, el texto propuesto en el Avance permite la cubrición mediante toldos textiles o plantas trepadoras.

**Altura de piso:** Se considera adecuado lo planteado en la sugerencia, por lo que se modificará el artículo 6.6.15.9 en el sentido indicado, admitiendo una altura de piso máxima de 3,50 m al igual que en los torreones.

**Retranqueo:** No se considera necesario lo planteado en la sugerencia. La redacción vigente ya establece que las fachadas del ático se retranquearán de las fachadas exteriores del edificio.

## CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará el apartado b) 1 y el apartado 2 del artículo 6.6.11 y el apartado relativo a la altura de piso del artículo 6.6.15 9 Ático.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## Información de Firmantes del Documento



**V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.**

SINTESIS

**6.5.** El documento de Avance incorpora, en relación con las azoteas de los edificios, la posibilidad de que puedan 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. Entendemos que esta propuesta puede contribuir en algunas zonas de la ciudad (especialmente el centro) al proceso de terciarización que está causando graves problemas de convivencia vecinal, permitiendo la implantación de usos terciarios recreativos en espacios en los que hasta el momento esto no era legalmente posible.

Además, de cara a implantar medidas de lucha contra la emergencia climática, sería aconsejable establecer que un porcentaje mínimo de la azotea (en nuestra opinión del 20%, en consonancia con las recomendaciones del IDEA en su publicación "Guía del planeamiento urbanístico energéticamente eficiente") debe destinarse a instalaciones de captación solar.

VALORACIÓN

**Usos en azoteas, en las Normas Zonales y general en los ámbitos de planteamiento de uso cualificado residencial.**

El único uso complementario que puede admitirse en planta de pisos es el terciario hospedaje, y para implantarlo en la azotea necesitaría acceso independiente, lo cual lo hace inviable. Luego no es una posibilidad normativa que contribuya a la terciarización de los ámbitos residenciales, como se afirma en la sugerencia.

**Destinar superficie mínima de la azotea a paneles de captación solar.**

La contribución de energías renovables ya se contempla normativamente en el documento básico de ahorro de energía del CTE, por lo que no es necesario ni procedente recoger condiciones adicionales al respecto en las NNUU.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V23. 43.- 20211195016. MERLIN PROPERTIES SOCIMI S.A.**

SINTESIS

**2. En relación al uso de cubiertas o azoteas.**

**SUGERENCIA 3.** Se sugiere facilitar el uso de cubiertas (quinta fachada) en edificios de oficinas, mediante la incorporación de ocupación (o en su defecto de ocupación alternativa) en sus áreas libres, de manera que se permitan espacios estanciales, de reunión informal, de relación social, incluso para comedor exterior.

**SUGERENCIA 4.** Facilitar la instalación de pérgolas y otras estructuras móviles o fijas en cubiertas, para facilitar su uso en momentos de máximo soleamiento.

Información de Firmantes del Documento



La finalidad de dichas Sugerencia 3 y 4, es facilitar el uso de espacios exteriores, abiertos y seguros que permiten mayor salubridad, pudiendo destinarse la cubierta, además de a aquellos usos expresamente recogidos en otros artículos de las NNUU, al uso principal del edificio y a los usos admitidos en situación de planta de piso en el régimen de usos compatibles de aplicación, siempre respetando las condiciones establecidas en las normativas sectoriales, así como responder a las demandas de espacios abiertos derivadas del COVID.

**En relación al CAPÍTULO 6.3. NNUU CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA (ALINEACIÓN).**

**SUGERENCIA 5.** Se sugiere permitir de manera general y facilitar, rebasar las alineaciones oficiales para elementos que mejoren el comportamiento térmico de los edificios mediante voladizos, elementos de sombra, fachadas dobles, así como nuevos elementos de aislamiento sobre fachadas existentes.

La finalidad de la Sugerencia 5, es facilitar la inversión en rehabilitaciones o reestructuraciones, cumpliendo con las exigencias del CTE y mejoras de comportamiento térmico, y por ende un menor consumo energético y menor huella de carbono sin perder superficie de parcela/ edificable.

**VALORACIÓN**

**2. En relación al uso de cubiertas o azoteas.**

**SUGERENCIA 3. Facilitar el uso de cubiertas (quinta fachada) en edificios de oficinas.**

Facilitar uso de azoteas y facilitar instalación de pérgolas ya está contemplado.

No se entiende el sentido de las ocupaciones. Los posibles usos en las azoteas pueden contar con mobiliario, pero no pueden contar con ningún tipo de construcción.

**SUGERENCIA 4. Facilitar la instalación de pérgolas y otras estructuras móviles o fijas en cubiertas, para facilitar su uso en momentos de máximo soleamiento.**

No son admisibles construcciones fijas en las azoteas.

Los posibles usos en las azoteas no pueden contar con ningún tipo de construcción.

**En relación al CAPÍTULO 6.3. NNUU CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA (ALINEACIÓN).**

**SUGERENCIA 5. Se sugiere permitir de manera general y facilitar, rebasar las alineaciones oficiales para elementos que mejoren el comportamiento térmico de los edificios.**

Las dobles fachadas no se contemplan ni en las NNUU vigentes ni en el Avance como salientes permitidos respecto de la alineación oficial, pero nada impide su incorporación en edificaciones en manzana cerrada coincidentes con la alineación oficial o en edificación abierta, respetando las separaciones correspondientes.

Ocupar más allá de la alineación no es posible porque ésta separa el espacio privado del público. Las NNUU no permiten ocuparla. Hacerlo daría lugar a la tramitación de la correspondiente concesión por ocupación de espacio público.

En el Avance ya se contemplan cornisas como elementos de protección solar en todas las plantas.

Los salientes para aislamiento exterior de las edificaciones existentes (incrementos de espesor de las fachadas) ya se recogen en las NNUU vigentes.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



**V24. 44.- 20211195064. ASOCIACION DISTRITO MADBIT. 64.- 20211197962. TORRE RIOJA MADRID S.A.**

La sugerencia no está separada por apartados. Sólo se transcribe en la parte referente a esta propuesta.

**SUGERENCIA 44. UNA. - ASPECTOS A TENER EN CUENTA RESPECTO A REDACCIÓN DE PROYECTOS Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.**

**SUGERENCIA 64. APARTADOS PRIMERO A SÉPTIMO.**

**SINTESIS**

e) En muchos casos la actual Norma contiene una excesiva cantidad de exigencias volumétricas poco razonables. Estas medidas en general se relacionan con paso de carruajes y preservación de paso de vehículos de bomberos frente a fachadas, u otras medidas de seguridad y contraincendios y similares. se propone su directa ELIMINACIÓN, o en su caso su sustitución por un procedimiento administrativo más inmediato u operativo. Un ejemplo de lo descrito lo encontramos parcelas en las que el planeamiento ya prevé un área de movimiento del edificio, excediendo incluso los retranqueos que recogen las normas.

[...]

g) El diseño y construcción de edificios con soluciones adecuadas para requerimientos derivados no solo del CTE (que también), sino de las exigencias de mercado con respecto a determinados exigencias de Sostenibilidad y Mantenimiento a lo largo de la vida útil -eficiencia energética, aislamiento acústico, accesibilidad complementaria, certificaciones LEED o similar, Passivhaus, ...), precisan en muchos casos de la incorporación de elementos constructivos y alturas libres, que hoy por hoy apenas tienen cabida en la actual normativa. Entienden que resulta necesario realizar un esfuerzo regulatorio que facilite la implementación de estos elementos:

- Permitiendo elementos físicos de sombreado y eficiencia energética, con dimensiones a justificar y no computable;
- Permitiendo el aumento de altura libre de planta (mínimo de 260cms), y la existente de suelo a suelo, en los niveles en los que se desarrolle la actividad económica, permitiendo la ejecución holgada de suelos y techos técnicos (mínimo de 30cms y 60cms. respectivamente).
- En edificios de cierta altura, no computar a efectos de edificabilidad ni como altura las plantas que sean dedicadas en su totalidad a instalaciones o asimilables ("plantas técnicas"), fijando en todo caso una altura máxima en estas plantas; en cualquier caso, esta altura deberá estar acorde con los requerimientos técnicos precisos que logren mayor eficiencia (por ejemplo, una mayor altura para los equipos de levitación magnética, e incluso otras de gran envergadura), con lo que se ayudaría a cumplir las directrices establecidas en el tema 362 de la comisión de seguimiento del PGOUM, al facilitar la inclusión de los equipos de climatización dentro de envolventes adecuadas para ello.

Se propone la fijación de una horquilla de altura máxima y mínima para estos edificios, en función de la justificación que se realice para cada proyecto, en función de mejores instalaciones, infraestructuras y redes eficientes. En consecuencia, será necesario revisar los conceptos hasta ahora utilizados de N° máximo de plantas, altura de cornisa, altura de coronación, etc.

**VALORACIÓN**

e) En muchos casos la actual Norma contiene una excesiva cantidad de exigencias volumétricas poco razonables. se propone su directa ELIMINACIÓN, o en su caso su sustitución por un procedimiento administrativo más inmediato u operativo.

Información de Firmantes del Documento



Las exigencias volumétricas, en unas normas generales, son necesarias para garantizar la uniformidad de las edificaciones y no pueden modificarse en cada caso, por lo que no procede tener en cuenta lo planteado en la sugerencia. En los planeamientos de desarrollo, se define un área de movimiento concreto, porque se estudia la solución en detalle, caso a caso.  
[...]

**g) El diseño y construcción de edificios con soluciones adecuadas para requerimientos derivados no solo del CTE (que también), [...], precisan en muchos casos de la incorporación de elementos constructivos y alturas libres, que hoy por hoy apenas tienen cabida en la actual normativa. Entienden que resulta necesario realizar un esfuerzo regulatorio que facilite la implementación de estos elementos:**

**- Permitiendo elementos físicos de sombreamiento y eficiencia energética, con dimensiones a justificar y no computable;**

En el Avance ya se contemplan cornisas como elementos de sombreamiento.

**- Permitiendo el aumento de altura libre de planta (mínimo de 260cms), y la existente de suelo a suelo, en los niveles en los que se desarrolle la actividad económica, permitiendo la ejecución holgada de suelos y techos técnicos (mínimo de 30cms y 60cms. respectivamente).**

Las alturas libres de piso máximas no están limitadas normativamente.

**- En edificios de cierta altura, no computar a efectos de edificabilidad ni como altura las plantas que sean dedicadas en su totalidad a instalaciones o asimilables ("plantas técnicas"), fijando en todo caso una altura máxima en estas plantas; [...].**

**Se propone es la fijación de una horquilla de altura máxima y mínima para estos edificios, en función de la justificación que se realice para cada proyecto, en función de mejores instalaciones, infraestructuras y redes eficientes. En consecuencia, será necesario revisar los conceptos hasta ahora utilizados de N° máximo de plantas, altura de cornisa, altura de coronación, etc.**

Lo que se plantea supera el alcance de esta MPG. Revisar los conceptos sobre altura de las edificaciones y la forma de establecer su altura máxima, aparte de requerir la modificación de las normas urbanísticas y sus normas zonales, obligaría a la modificación de todas las ordenanzas particulares de los distintos ámbitos de planeamiento.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.**

#### SINTESIS

*La sugerencia señala que las modificaciones planteadas van mucho más allá de una aclaración de conceptos de carácter técnico:*

- *Respecto al art. 6.6.11, Construcciones por encima de la altura, se recoge que los torreones pasan a permitir construcciones por encima de los mismos sin estar limitados por los planos a 45° sobre su altura de cornisa, lo que da pie a crear dobles alturas alterando considerablemente la estética e impacto ambiental de estos.*

#### Información de Firmantes del Documento





- **El artículo 6.6.15 Planta** no solo recoge modificaciones de las definiciones de plantas. El **punto 3. Plantas inferiores a la baja**, recoge que la profundidad máxima de estas, que pasa de 12 m. a 18 m. desde la cota de nivelación de planta baja. Esto tienen un alcance de gran calado, ya que supone una ampliación considerable del espacio destinado a garaje incentivando el uso del vehículo privado y sobrecargando aún más el espacio urbano, con los correspondientes impactos sociales, ambientales, urbanos que supone, sin que se haya adjuntado un estudio referido al mismo.
- **El artículo 6.6.16 Azoteas**, señala que este espacio podrá destinarse a diferentes usos según los fijados en la norma para cubiertas o el principal del edificio. Esto da lugar a la implantación de diferentes actividades que puedan alterar el uso y convivencia del edificio de forma sustancial, sin especificarse ni regularse al respecto, luego debe limitarse el uso de los mismos a los residentes/usuarios de edificio.

#### VALORACIÓN

- **Respecto al art. 6.6.11, Construcciones por encima de la altura**, se recoge que los torreones pasan a permitir construcciones por encima de los mismos sin estar limitados por los planos a 45º sobre su altura de cornisa, lo que da pie a crear dobles alturas alterando considerablemente la estética e impacto ambiental de estos.

Se considera adecuado lo planteado en la sugerencia, por lo que modificará el artículo 6.6.11.3.c en el sentido indicado.

- **El artículo 6.6.15 Planta. El punto 3. Plantas inferiores a la baja**, recoge que la profundidad máxima de estas, que pasa de 12 m. a 18 m. desde la cota de nivelación de planta baja.

Aunque en el texto actual de las NNUU la profundidad máxima de las plantas bajo rasante es de 12m y su número de 4, tanto la profundidad como el número de plantas máximos puede superarse con informe favorable de los servicios competentes.

En el Avance se ha optado por establecer una profundidad máxima que no podrá superarse, salvo en casos excepcionales, pero que tampoco tendrá por qué alcanzarse.

En cuanto a la capacidad de los garajes que puedan construirse, estarán limitados por los máximos de plazas de aparcamiento que se contemplan en la propuesta nº19 del Avance "Dotación de garaje aparcamiento" (tabla 1 del artículo 7.5.35), y no por la profundidad de las plantas bajo rasante.

- **El artículo 6.6.16 Azoteas**, señala que este espacio podrá destinarse a diferentes usos según los fijados en la norma para cubiertas o el principal del edificio. [...] debe limitarse el uso de los mismos a los residentes/usuarios de edificio.

En las Normas Zonales, y en general en los ámbitos de planteamiento de uso cualificado residencial, el único uso complementario que puede admitirse en planta de pisos es el terciario hospedaje, y para implantarlo en la azotea necesitaría acceso independiente, lo que hace que sólo en esa circunstancia pueda llegar a implantarse. Por lo tanto, en edificios de uso residencial, se puede decir que los posibles usos de las azoteas tendrían que ser para sus residentes, que tienen la potestad de establecer a través de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, las condiciones de uso y limitaciones de utilización de las azoteas, para evitar las molestias que se puedan producir.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el apartado 3 c) del artículo 6.6.11.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## V26. 46.- 20211195145. FRANCISCO RODRIGO VICENTE.

### SINTESIS

#### SUGERENCIA 46.

**Expone:** Expediente nº 135/2021/00796 La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el 29 de julio de 2021, adoptó el Acuerdo de someter al trámite de información pública el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997. Durante este trámite, a través del formulario diseñado a tal efecto, propongo formular las siguientes sugerencias al documento publicado.

#### Sugiere:

[...]

#### PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (PROPUESTA N°6)

- Planta bajo cubierta (1.5) cómputo de dimensionamiento de las piezas vivideras
- Azotea (1.6) Ajardinamiento de cubiertas como elementos bioclimáticos

### VALORACIÓN

Esta sugerencia no tiene contenido. Sólo epígrafes, no desarrolla una sugerencia concreta.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

## V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

### SINTESIS

#### Artículo 6.6.16 Azotea (N-1)

En referencia a las azoteas, solo se propone la opción de azoteas ajardinadas, pero no se dan pautas para que estas sean sostenibles, como la retención de agua, plantas autóctonas o adaptadas, etc. A ser posible vincular con referencia cruzada con Factor Verde o Factor de Naturalización en P7 como sugerimos en la Ficha correspondiente.

#### ACOMPaña UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.

Avance. Sugerencias P6.

9 de 20

### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:11  
CSV : 455EUOV5ETLEKGIH



<p><b>Artículo 6.6.16 Azotea (N-1)</b> (...) 3. Se admiten las cubiertas verdes tanto con plantas ornamentales como con huertos urbanos, utilizando para ello cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento, además de los consustanciales requisitos de estanqueidad y aislamiento de las cubiertas.</p>	<p><b>Artículo 6.6.16 Azotea (N-1)</b> (...) 3. Se admiten las cubiertas verdes tanto con plantas ornamentales como con huertos urbanos, utilizando para ello cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento, además de los consustanciales requisitos de estanqueidad y aislamiento de las cubiertas. Se atenderá a criterios de sostenibilidad, como la retención de agua, con plantas autóctonas o adaptadas, y de acuerdo con los objetivos del factor de naturalización.</p>
---	--

El texto se transcribe en rojo y azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

No se considera necesario la aclaración. Los criterios sobre sostenibilidad de las cubiertas verdes ya se contemplan en la Propuesta nº7 "Factor verde y acondicionamiento de espacios libres".

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

#### SINTESIS

**Sugerencia 26.** Sugiere permitir usos asociados al uso principal en las azoteas.

**Sugerencia 27.** Convendría identificar claramente en el artículo 6.6.16 cuáles son los elementos cuya instalación se permite en azoteas.  
Se sugiere permitir el mismo tipo de elementos que se permiten en vía pública para locales de hostelería en terrazas y veladores para facilitar su uso en momentos de máximo soleamiento o lluvia.

#### VALORACIÓN

**Sugerencia 26.** Permitir usos asociados al uso principal en las azoteas

Es innecesaria la matización, los usos asociados se permiten en todos los casos cumpliendo las condiciones normativas para ellos establecidos.

**Sugerencia 27.** Identificar claramente en el artículo 6.6.16 cuáles son los elementos cuya instalación se permite en azoteas. Permitir el mismo tipo de elementos que se permiten en vía pública para locales de hostelería en terrazas y veladores para facilitar su uso en momentos de máximo soleamiento o lluvia.



Las únicas construcciones que se admiten en las azoteas son la previstas en el artículo 6.6.11 como construcciones por encima de la altura. Lo que sí se permitiría sería cualquier elemento de mobiliario, pero es innecesario recogerlo en el articulado de las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

### V33. 53.- 20211196846. DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A

#### SINTESIS

En relación con esta propuesta, la sugerencia identifica dos necesidades diferenciadas, por un lado, hacer extensiva la admisión de elementos por encima de altura a todos los elementos de generación renovable y hacer posible el uso público de las azoteas tanto para uso residencial como para uso terciario y por otro, no limitar la profundidad máxima de las plantas bajo rasante, siendo únicamente limitativo por servidumbres de infraestructuras o servicios soterrados, así como por las características del terreno.

La **propuesta de sugerencia** tiene por objeto completar el artículo 6.6.11.4.b) de las NNUU del PGOUM97 incluyendo como elementos admisibles por encima de la altura, además de los paneles de captación de energía solar, otros elementos de generación renovable, y modificar el artículo 6.6.15 de las NNUU del PGOUM97 limitando la profundidad máxima de las plantas bajo rasante únicamente a condicionantes del terreno y de la servidumbre que generen las infraestructuras e instalaciones de servicios subterráneos.

Plantean **la siguiente propuesta de redacción** de los artículos del PGOUM97 mencionados:

Artículo 6.6.11.4.b) de las NNUU del PGOUM97.

"b) Los paneles de captación de energía solar u otros elementos de generación renovable. Cuando requieran estructura de soporte, estará formada únicamente por elementos estructurales ligeros y desmontables."

Artículo 6.6.15.3 de las NNUU del PGOUM97.

"3. Plantas inferiores a la baja: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. La profundidad máxima estará limitada por las servidumbres que pudieran generar las infraestructuras y servicios urbanos existentes o previstos o por condicionantes del propio terreno, y siempre y cuando se respeten las condiciones de evacuación establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya."

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

- **Hacer extensiva la admisión de elementos por encima de altura a todos los elementos de generación renovable y hacer posible el uso público de las azoteas tanto para uso residencial como para uso terciario.**

La propuesta del artículo 6.6.16 del Avance contempla los usos a que pueden destinarse las azoteas, en función del uso principal del edificio y de los admitidos en planta de pisos que, según el régimen de compatibilidad aplicable, podrá ser un uso público o no.

#### Información de Firmantes del Documento



**Propuesta de redacción de los artículos del PGOUM97 mencionados:**

**Artículo 6.6.11.4.b) de las NNUU del PGOUM97.**

Se considera adecuado lo planteado en la sugerencia, por lo que modificará el artículo 6.6.11.4.b en el sentido indicado.

**Artículo 6.6.15.3 de las NNUU del PGOUM97.**

Parece inadecuado no establecer límites, con carácter general, a la profundidad de las plantas inferiores a la baja. El límite contemplado en el Avance, 18 m. se considera suficiente amplio como para que no sea necesario superarlo. No obstante, en previsión de que pueda ser necesario en algún caso profundidades mayores, se incorpora una cláusula según la cual podrá ser superada, por causa justificada, con informe favorable de los servicios municipales competentes.

**CONCLUSIÓN**

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará la redacción del apartado 4 b) del artículo 6.6.11 para incorporar la expresión u otros elementos de generación renovable.

Se modifica el apartado 3 del artículo 6.6.11 para incorporar la cláusula según la cual la profundidad máxima de las plantas inferiores a la baja podrá ser superada, por causa justificada, con informe favorable de los servicios municipales competentes.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

**V44. 72.- 20211199865. ASOCIACION ESPAÑOLA PARA LA DIGITALIZACIÓN.**

Casi toda la sugerencia se refiere a la regulación de la LG de Telecomunicaciones y las NNUU y está contestada en la P14, salvo tres cuestiones que corresponden a la P1, P5 y P6 que están contestadas en las respectivas fichas de contestación a dichas sugerencias.

En esta ficha solo se reproduce y contesta la parte relativa a la P6.

**SINTESIS**

**SUGERENCIA 72:**

[...]

- **Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura (N-2) establece en los siguientes términos las construcciones que pueden permitirse por encima de la altura:**

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:
  - a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.
  - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

**Información de Firmantes del Documento**



2. Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se admite la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en ciento setenta y cinco (175) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde el nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta de piso permitida, se admitirán los áticos y torreones en los términos siguientes:

a) Tendrán que estar permitidos en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente. En los ámbitos en los que su normativa no contemple expresamente estas construcciones, podrán incorporarse como construcciones por encima de la altura mediante estudio de detalle.

b) Cuando la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento admita áticos y torreones, se permite incorporar ambas construcciones simultáneamente.

c) Por encima del forjado de techo de los áticos y torreones se admiten las construcciones contempladas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

d) Los áticos y torreones respetarán las condiciones establecidas en los apartados 9 y 10 del artículo 6.6.15, así como aquellas otras que puedan imponer las normas zonales u ordenanzas particulares que los contemplen. Dichas condiciones no podrán modificarse mediante estudio de detalle.

4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Los conductos y chimeneas, **las antenas de los sistemas de telecomunicación**, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar. Cuando requieran estructura de soporte, estará formada únicamente por elementos estructurales ligeros y desmontables.

c) Los anuncios publicitarios en coronación de edificios en la forma establecida en la ordenanza que regule la publicidad exterior.

d) En edificios dotacionales, los elementos arquitectónicos aislados de carácter ornamental, tales como torres, espadañas, campanarios y similares que cuenten con informe favorable de órgano municipal competente en materia de estética urbana.

Como puede apreciarse sólo se permite la instalación de antenas de telecomunicaciones por encima de la altura máxima total. Consideramos necesario realizar las siguientes matizaciones:

las antenas de los sistemas de telecomunicación son sólo una parte de la infraestructura y equipamiento que conforman una ESTACIÓN BASE DE TELECOMUNICACIONES. Tal y como está redactado el apartado 4 y de interpretarse restrictivamente, no se especifica ni aclara si se permite instalar junto a dichas antenas los equipos adjuntos que resultan totalmente imprescindibles para el funcionamiento de la estación base de telecomunicaciones y que deben ubicarse lo más cerca posible de las antenas. Una Estación Base se compone necesariamente de:

- Sistemas radiantes: Antenas o parábolas, con sus mástiles necesarios y elementos pasivos intermedios, Módulos de radio, cableado coaxial, de fibra óptica y alimentación para los equipos.

- Equipos ubicados en caseta de equipos o sala de equipos o intemperie: donde se instalan los módulos de sistema de las tecnologías a radiar, equipos de fuerza, de transmisión y equipo de aire acondicionado para mantener la temperatura constante evitando sobrecalentamientos, conforme a la normativa contraincendios.

- Medidas de protección personal para el acceso y mantenimiento de los mismos, tales como barandillas, plataformas, escaleras tipo barco o verticales con sus aros de protección, etc.

Siendo todas las partes descritas las mínimas para el correcto funcionamiento.

Información de Firmantes del Documento



Para garantizar el correcto funcionamiento de dichas instalaciones y reforzar la seguridad jurídica **solicitamos** se sustituya el término “las antenas de los sistemas de telecomunicación” por “cualquier elemento perteneciente a una red de comunicaciones electrónicas” en el apartado 4) del artículo 6.6.11.

Por los mismos motivos, teniendo en cuenta la diversa configuración de los edificios y garantizar el cumplimiento de la obligación de puesta a disposición de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras contenida en el artículo 34.3 de la LGTEL, solicitamos se incluya el inciso “cualquier elemento perteneciente a una red de comunicaciones electrónicas” en los apartados 1), 2) y 3) del artículo 6.6.11.

#### VALORACIÓN

##### **Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura.**

**Sustituir el término “las antenas de los sistemas de telecomunicación” por “cualquier elemento perteneciente a una red de comunicaciones electrónicas” en el apartado 4) del artículo 6.6.11.**

Esta sugerencia debe ser aceptada y, en consecuencia, se modificará el apartado 4.a) del artículo 6.6.11 para citar como construcciones por encima de la altura máxima total, además de las antenas, otros elementos de los sistemas de telecomunicaciones.

**Incluir el inciso “cualquier elemento perteneciente a una red de comunicaciones electrónicas” en los apartados 1), 2) y 3) del artículo 6.6.11.**

No es necesario realizar la matización sugerida, puesto que los elementos permitidos por encima de la altura máxima total lo son, a su vez, permitidos sobre la altura de coronación y cornisa.

Además, las casetas de instalaciones admitidas por encima de la altura de coronación y cornisa según los apartados 1.b) y 2 del artículo 6.6.11, incluyen a aquellas que alojan elementos de las infraestructuras de telecomunicaciones.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el apartado 4 a) del artículo 6.6.11, para citar como construcciones por encima de la altura máxima total, además de las antenas, otros elementos de los sistemas de telecomunicaciones.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

**V51. 80.- 20211200835. JULIO TOUZA SACRISTAN.**

#### SINTESIS

*-En cuanto al artículo 6.6.14 en relación con las construcciones sobre la altura, entendemos que en el apartado 2 se podría mejorar la redacción relativa a las piscinas e incluirlas expresamente para evitar que sean consideradas como un elemento sobre la altura de la edificación, como por ejemplo consultas urbanísticas como la CU 44/12 determina en una interpretación que es muy restrictiva. Ejemplos de piscina en cubierta*

#### Información de Firmantes del Documento



-En cuanto al artículo 6.6.14 en su apartado 4 epígrafe d) entendemos que debería añadirse “en todos los usos” y no solo en el dotacional

-En cuanto al artículo 6.6.15 apartado 1 epígrafe viii) debería decirse “estudio de implantación o estudio de detalle” pues no siempre puede que sea necesario resolver ese tipo de situaciones con una figura de planeamiento como un estudio de detalle.

#### VALORACIÓN

-**Artículo 6.6.14 [...] apartado 2 mejorar la redacción relativa a las piscinas e incluirlas expresamente para evitar que sean consideradas como un elemento sobre la altura de la edificación.**

Ejemplos de piscina en cubierta

Esta sugerencia se admite y se modificará el apartado 2 del artículo 6.6.14 para mejorar la redacción relativa a las piscinas e incluirlas expresamente para evitar que sean consideradas como un elemento sobre la altura de la edificación.

-**Artículo 6.6.14 apartado 4 epígrafe d) debería añadirse “en todos los usos” y no solo en el dotacional.**

La previsión de elementos ornamentales en edificios dotacionales está motivada por la singularidad de algunos de estos, en especial de las iglesias, por lo que no tiene sentido extenderlos a todos los usos.

-**Artículo 6.6.15 apartado 1 epígrafe viii) debería decirse “estudio de implantación o estudio de detalle” pues no siempre puede que sea necesario una figura de planeamiento como un estudio de detalle.**

Para situar, justificadamente, la planta baja en forma distinta a la establecida previamente por el planeamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 67.1 de la LSCM, es necesario tramitar instrumento de planeamiento para modificar las determinaciones previamente establecidas por éste.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **Se modificará el apartado 2 del artículo 6.6.14 para mejorar la redacción relativa a las piscinas e incluirlas expresamente para evitar que sean consideradas como un elemento sobre la altura de la edificación.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento





V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.

#### SINTESIS

*1.4. Planta Ático: Se sugiere que se permita la Exclusión del cómputo de edificabilidad de las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera y se traslade a esta propuesta la propuesta nº5 (pto. 1.4) en relación a la necesidad de construcciones auxiliares en las cubiertas planas (por encima del ático) en las que se apliquen medidas de tratamiento bioclimático de ajardinamiento y huertos urbanos, así como las salidas desde la planta inferior a la cubierta (ático) que garanticen la accesibilidad mínima con aperos de labranza y materiales de jardinería (art. 6.6.15 Planta y 16 Azotea) y la altura máxima de estos elementos (3-3.75m).*

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

No son admisibles construcciones auxiliares de ningún tipo ni en las azoteas de los áticos ni en sus cubiertas. Estas construcciones implicarían un incremento de volumen que no es admisible.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

V67. 108.- 20211161605. COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACION DE FINCAS DE MADRID.

#### SINTESIS

*De acuerdo con el punto 1.6, se amplía la posibilidad de utilización de las azoteas de Los edificios, lo que puede generar problemas de convivencia entre los propietarios del inmueble, así como molestias a las viviendas inmediatamente inferiores.*

#### VALORACIÓN

##### **Usos en azoteas:**

En las Normas Zonales, y en general en los ámbitos de planteamiento de uso cualificado residencial, el único uso complementario que puede admitirse en planta de pisos es el terciario hospedaje, y para implantarlo en la azotea necesitaría acceso independiente, lo que hace que sólo en esa circunstancia pueda llegar a implantarse. Por lo tanto, en edificios de uso residencial, se puede decir que los posibles usos de las azoteas tendrían que ser para sus residentes, que tienen la potestad de establecer a través de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, las condiciones de uso y las limitaciones de utilización de las azoteas, así como las reglas necesarias para evitar las molestias que se pudieran producir.

#### Información de Firmantes del Documento



#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

**V68. 109.- 20211200225. UPM DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID, EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML.**

#### SINTESIS:

Se plantea la modificación del artículo 6.6.11.4.b de las NNUU respecto del recogido en el avance, en el sentido de incluir como construcciones por encima de la altura máxima total, además de los paneles de captación solar, a otros elementos de generación renovable e instalaciones de recuperación de energía de los sistemas de ventilación.

#### VALORACIÓN:

Se considera adecuado incluir en el artículo 6.6.11.4.b de las NNUU, como construcciones permitidas por encima de la altura máxima, otros elementos de generación de energía renovable distintos de los paneles de captación solar, pero no a las instalaciones de recuperación de energía de los sistemas de ventilación, que ya están permitidas por encima de las alturas máximas de cornisa y coronación.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **Se modificará la redacción del artículo 6.6.11.4.b para incluir como construcciones permitidas por encima de la altura máxima, otros elementos de generación de energía renovable distintos de los paneles de captación solar.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

#### AYUNTAMIENTO DE MADRID.

**A1\_ÁREA DELEGADA DE VIVIENDA.**

#### SINTESIS

##### **REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:**

##### **Artículo 6.6.15 Planta (N-2).**

9. *Ático: (...) La altura de piso del ático, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros.*

**SUGERENCIA:** *Altura de piso*

Avance. Sugerencias P6.

17 de 20

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:11  
CSV : 455EUOV5ETLEKGIH



Para cumplir con las condiciones del DB HS del CTE en relación a la protección frente a la humedad y evacuación de aguas en las azoteas de la planta ático, como la prolongación de la impermeabilización por paramentos verticales limitando la filtración de agua, cumpliendo simultáneamente con accesibilidad o mejorando la misma en el acceso a la azotea desde la vivienda, se sugiere aumentar la altura de piso a 3,50 metros.

#### VALORACIÓN

Se considera adecuado lo planteado en la sugerencia, por lo que se modificará el artículo 6.6.15.9 en el sentido indicado, incrementando la altura de piso del ático a 3,50 m, igualándola con la admitida en los torreones.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** la sugerencia por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el artículo 6.6.15.9 incrementando la altura de piso del ático a 3,50 m.

#### SINTESIS

##### REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:

##### Artículo 6.6.15 Planta (N-2)

9. Ático: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea o a cubierta, con una inclinación máxima de treinta (30°) grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe.

La azotea del ático no podrá ser objeto de cerramiento ni acristalamiento. Se admiten en ellas elementos ornamentales aislados diáfanos como pérgolas y columnatas, las cuales estarán constituidos por piezas lineales que no podrán ocupar en planta más de un quinto (1/5) de la superficie de la azotea, carecerán de cualquier tipo de cerramiento lateral y cubrición, pudiendo disponerse sobre ellos exclusivamente toldos textiles y plantas trepadoras. Los petos y barandillas de protección de la azotea del ático se situarán en prolongación de las fachadas del edificio.

##### OBSERVACIÓN: Cerramiento lateral

En Viviendas de Protección Pública para la obtención de la calificación definitiva por la Consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid, se exige que exista un cerramiento lateral entre azoteas que pertenezcan a diferentes viviendas de planta ático como medida de seguridad contra la intrusión.

#### VALORACIÓN

En la regulación de la planta de ático no se excluye o impide que puedan delimitarse las zonas de cada vivienda con elementos verticales opacos o traslucidos. Los cerramientos a que se refiere la norma son los frontales y horizontales, cuya ejecución generaría volumen construido.

#### Información de Firmantes del Documento



#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### A3\_VAG OBRAS Y EQUIPAMIENTOS.

#### DIRECCIÓN GENERAL DE ACCESIBILIDAD.

#### SINTESIS

Proponen modificar el **art. 6.6.11**, haciendo referencia igualmente a la ordenanza vigente en la materia.

Igual que comentan en otros apartados de su sugerencia, entienden que la redacción correcta, para adaptarse a la ordenanza que actualmente se está tramitando en esa materia sería c): *Los anuncios publicitarios o identificativos en coronación de edificios en la forma establecida en la ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior.*

#### VALORACIÓN

Se considera adecuado lo planteado en la sugerencia, por lo que modificará el artículo 6.6.11.4. c) en el sentido indicado.

#### CONCLUSIÓN

Procede tener en cuenta la sugerencia que se indica, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el texto del artículo 6.6.11.4. c) para adecuar la referencia a la Ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior.

#### A5\_AG DESARROLLO URBANO.

#### DG PLANIFICACION ESTRATEGICA.

#### SINTESIS

##### 4.4. EN SUELO NO DOTACIONAL

Las NNUU\_21 regulan la implantación de Huertos Urbanos sin carácter dotacional en varias situaciones:

[...]

- Azoteas (artículo 6.6.16), como una forma de cubierta verde, con independencia de los usos del edificio y sin excluir su carácter productivo.

[...]

La regulación de los Huertos en Azoteas y en Espacios Libres debe ponerse en relación con la regulación que finalmente se adopte para las actividades agrícolas al aire libre.

#### Información de Firmantes del Documento



#### VALORACIÓN

El artículo 6.6.16.3 admite las cubiertas verdes con plantas ornamentales o huertos urbanos. Valorar su posible carácter productivo excede del objeto de las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**



#### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA N°7

FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

SINTESIS

**6.6 PROPUESTA 7: FACTOR VERDE**

*El Avance incorpora el "factor verde" un concepto procedente de la revisión del Plan General que se inició en 2013, orientado a mejorar el confort térmico de la ciudad, calculándose como la proporción de las superficies que, dentro de la superficie total de la parcela, aportan confort térmico, ponderándose con un coeficiente en función de las características térmicas de cada superficie.*

*En el cálculo de este factor se distingue el espacio libre de la parcela, pero también la envolvente de la edificación, entrando así a valorar elementos como cubiertas y materiales de fachada en su contribución al confort térmico del entorno. A partir de esto, se establece un factor verde mínimo de parcela, que será de aplicación a obras de nueva edificación, ampliación y rehabilitación.*

*De esta manera, mientras hasta el momento las Normas Urbanísticas exigían que los espacios libres privados deben ajardinarse al menos en un 50%, Con la nueva propuesta, para determinar la superficie que debe destinarse a ajardinamiento de la parcela, se considera la contribución de fachadas y cubiertas al aporte de confort térmico, dependiendo por tanto no solo del espacio libre de parcela que se pueda destinar a ajardinamiento sino de las características de la fachada.*

*Es decir, con la propuesta del Avance una parcela pasará a tener "factor verde" aunque no tenga espacio libre, suprimiéndose en el caso de acondicionamiento de espacios libres privados el porcentaje mínimo de ajardinamiento obligatorio, que sustituye por un determinado factor verde.*

*Por otro lado, de la redacción propuesta se extrae que los aspectos contemplados para calcular el coeficiente de ponderación del factor verde son muy vagos y técnicamente deficientes, sin atender a consideraciones como el tipo de ajardinamiento o especies vegetales empleadas, especificidad en los materiales y otros vinculados al comportamiento energético de los edificios como los sistemas de abastecimiento de energía, su orientación o su posición a otros edificios. Todos estos aspectos deben ser revisados y considerados si verdaderamente se pretende aportar soluciones para luchar contra el efecto isla de calor.*

*La propuesta de que el aporte de fachadas de baja absorción disminuya e incluso anule la obligación de ajardinamiento de parcela está mezclando conceptos que no son comparables: la absorción puede beneficiar el confort térmico de la edificación, pero no mejora el medio ambiente urbano, como sí hace el ajardinamiento, puesto que la vegetación conlleva otros muchos beneficios higrotérmicos que no son alcanzables con otras medidas.*

*Respecto a justificar la eliminación del ajardinamiento por los problemas constructivos que puede generar en las cubiertas, es generalizar injustificadamente, puesto que dichos problemas solo son susceptibles de ocurrir si el ajardinamiento está sobre una edificación, porque si está sobre el espacio libre de parcela, que no esté ocupado bajo rasante, no hay ningún impedimento ni efecto negativo secundario.*

*En definitiva, no está justificada la eliminación de la superficie mínima de ajardinamiento, y, además, va a en contra de los objetivos en los que se apoya el Documento de Avance. Centrándonos en la redacción que se le ha dado a los artículos existe una incongruencia respecto a lo indicado en la Memoria, puesto que, si bien en esta se plantea como una posibilidad el que el ajardinamiento se reduzca o anule, en la redacción propuesta de los arts. 6.10.20, 8.6.10 y 8.7.16 directamente ha desaparecido el porcentaje mínimo de ajardinamiento y ni siquiera se indica en qué condiciones puede reducirse.*

*Otra incongruencia recogida en la documentación es que no se puede afirmar como hacen, que "las medidas contempladas tienen un relevante componente de mejora ambiental. Integran criterios de incorporación de la naturaleza en la parcela y en el edificio ..." cuando están eliminando la obligación de ajardinamiento mínimo.*

Avance. Sugerencias P7.

1 de 20

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:09  
CSV : 4H828SL01978RCKS



*El Grupo Socialista considera positivo incorporar a las NNUU un nuevo factor de sostenibilidad (en las condiciones expuestas), y también que se contemplen nuevas soluciones tecnológicas para mejorar el confort térmico. Pero entendemos que en ningún caso debe ser a costa de reducir las superficies ajardinadas, especialmente atendiendo al contexto de emergencia climática en el que nos encontramos.*

*Proponemos introducir de forma obligatoria en las obras de nueva planta, rehabilitación y ampliación requerimientos técnicos para las envolventes de los edificios que mejoren el confort térmico, como así lo hacen otras ciudades en todo el mundo. Pero estos requerimientos deben ser adicionales, manteniendo las superficies mínimas ajardinadas obligatorias de al menos el 50% del espacio libre de parcela.*

**6.6.** *De la redacción propuesta se extrae que los aspectos contemplados para calcular el coeficiente de ponderación del factor verde son muy vagos y técnicamente deficientes, sin atender a consideraciones como el tipo de ajardinamiento o especies vegetales empleadas, especificidad en los materiales y otros vinculados al comportamiento energético de los edificios como los sistemas de abastecimiento de energía, su orientación o su posición a otros edificios. Todos estos aspectos deben ser revisados y considerados si verdaderamente se pretende aportar soluciones para luchar contra el efecto isla de calor.*

*La propuesta de que el aporte de fachadas de baja absorción disminuya e incluso anule la obligación de ajardinamiento de parcela está mezclando conceptos que no son comparables: la absorción puede beneficiar el confort térmico de la edificación, pero no mejora el medio ambiente urbano, como sí hace el ajardinamiento, puesto que la vegetación conlleva otros muchos beneficios higrotérmicos que no son alcanzables con otras medidas.*

*No está justificada la eliminación de la superficie mínima de ajardinamiento, y, además, va a en contra de los objetivos en los que se apoya el Documento de Avance.*

*Sobre la redacción de los artículos señalan una que existe una incongruencia respecto a lo indicado en la Memoria, puesto que, si bien en esta se plantea como una posibilidad el que el ajardinamiento se reduzca o anule, en la redacción propuesta de los arts. 6.10.20, 8.6.10 y 8.7.16 directamente ha desaparecido el porcentaje mínimo de ajardinamiento y ni siquiera se indica en qué condiciones puede reducirse.*

*Otra incongruencia recogida en la documentación es que no se puede afirmar como hacen, que "las medidas contempladas tienen un relevante componente de mejora ambiental. Integran criterios de incorporación de la naturaleza en la parcela y en el edificio ..." cuando están eliminando la obligación de ajardinamiento mínimo.*

*El Grupo Socialista considera positivo incorporar a las NNUU un nuevo factor de sostenibilidad (en las condiciones expuestas), y también que se contemplen nuevas soluciones tecnológicas para mejorar el confort térmico. Pero entendemos que en ningún caso debe ser a costa de reducir las superficies ajardinadas, especialmente atendiendo al contexto de emergencia climática en el que nos encontramos.*

*Proponemos introducir de forma obligatoria en las obras de nueva planta, rehabilitación y ampliación requerimientos técnicos para las envolventes de los edificios que mejoren el confort térmico, como así lo hacen otras ciudades en todo el mundo. Pero estos requerimientos deben ser adicionales, manteniendo las superficies mínimas ajardinadas obligatorias de al menos el 50% del espacio libre de parcela.*

## VALORACIÓN

**Es cierto que el cálculo del factor verde y los coeficientes en él utilizados, no estaban suficiente analizados, evaluados y contrastados. Por ello se ha realizado un estudio monográfico sobre el factor verde que servirá de base para su configuración normativa en el artículo 6.10.21 a incluir en la documentación de aprobación inicial de la MPG.**

## Información de Firmantes del Documento



En cuanto a las superficies que colaboran en el factor verde, en su configuración normativa será una herramienta para la ecologización de la ciudad, en la que solo colaborarán las infraestructuras verdes, consideradas como tipologías de reverdecimiento que se pueden implementar en las edificaciones.

Por otra parte, en el estudio monográfico, después de testarlo mediante diversas simulaciones sobre parcelas reales, se ha establecido un factor verde objetivo que mejora las funciones ecosistémicas de la actual exigencia del 50 % de ajardinamiento del espacio libre de parcela, por lo que ésta debe darse por superada.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificará el artículo 6.10.21 en base a los resultados obtenidos del estudio monográfico sobre el factor verde, asumiendo parte de las sugerencias formuladas.**

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V23. 43.- 20211195016 MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

##### SINTESIS

**3. En relación al acondicionamiento de espacios libres de parcela, y elementos admisibles en los mismos.**

**SUGERENCIA 6.** Se sugiere facilitar el uso de superficies libres de parcela, tanto de uso privado como de uso público para la instalación de espacios de terrazas y veladores.

La finalidad de la Sugerencia 6, es favorecer el uso de espacios exteriores, abiertos y seguros que permiten mayor salubridad.

**SUGERENCIA 7.** Se sugiere facilitar la implantación de "food trucks" y otros elementos no permanentes de servicio de comida y/o restauración. En espacios libres de parcela para dar servicio a los usuarios de oficinas de dicha parcela, simplificando y clarificando los trámites para su implantación.

Asimismo, se sugiere no considerarlos, a efectos de cómputo, superficie edificable.

La Sugerencia 7, al igual que la Sugerencia 6, son acordes a los objetivos de la Directiva 2006/123/CE, 12 diciembre 2006, de Servicios en el Mercado Interior, de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (la conocida como Ley Ómnibus). En cuanto a la normativa autonómica, esta regulación converge con los objetivos de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, y de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

#### Información de Firmantes del Documento





## VALORACIÓN

**Terrazas.** Ya hay reglas para la ocupación de espacios libres tanto en el espacio público como en el privado. Las terrazas de veladores son mobiliario, mesas, sillas y sombrillas, por lo que nada impide en las NNUU su disposición en espacio libres privados, de hecho, hay múltiples instalaciones autorizadas. Cosa distinta es que se pretendan construcciones auxiliares anexas a la terraza, las cuales serían inadmisibles

"**Food trucks**": como elementos móviles, tampoco plantearían problemas siempre que se utilicen de forma esporádica, en caso de que se pretendiese su implantación permanente, se convertirían en construcciones auxiliares que no se admiten por la normativa. En todo caso, no parece adecuado que la normativa de carácter general regule situaciones tan específicas.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

### V24. 44.- 20211195064 ASOCIACION DISTRITO MADBIT. 64.- 20211197962 TORRE RIOJA MADRID S.A.

*Señalan que presentan sugerencias a la propuesta 7 pero en el texto no aparece ninguna referencia expresa.*

### V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.

## SINTESIS

*La nueva propuesta del Artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela (N-2), en la práctica, implica que quedaría muy limitada la obligación real de ajardinar el espacio libre privado no ocupado por edificación sobre rasante de la parcela, dado que las edificaciones podrán ampliarse hasta ocupar gran parte de la parcela. Por ello, se considera que se debería mantener la actual redacción en la que se indica que esta superficie libre de parcela es la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.*

Sobre los artículos 6.10.20, 6.10.21 8.6.10 y 8.7.16 señalan:

- *Por un lado, se observa que no se indican los valores limitantes del factor verde para cada área de regulación (equivalentes a las actuales normas zonales) en ningún artículo de la nueva propuesta, con lo cual no se puede valorar la propuesta convenientemente.*
- *No obstante, viendo los coeficientes que se indican relativos al factor verde en la nueva propuesta del art. 6.10.21, parece que la nueva redacción supone en la práctica una drástica disminución de la obligación actual de ajardinar el 50% del espacio libre privado no ocupado por edificación sobre rasante de la parcela. Así, podría llegar a ser suficiente con usar un pavimento permeable,*

## Información de Firmantes del Documento



- o dejar el terreno libre de la parcela sin ajardinar (también sería pavimento permeable). También podría considerarse suficiente utilizar cubiertas y fachadas con materiales de baja absorción de calor por alta reflectividad de los materiales y colores claros, si necesidad de ajardinar nada más.*
- *Por otro lado, se observa en estos artículos que en el caso de que se ajardinara el espacio libre de parcela, ya no se preverá la necesaria profundidad mínima para que se pueda desarrollar arbolado, con lo que un ajardinamiento únicamente con especies de menor porte (herbáceas, arbustos) sería suficiente. Se pierden, por lo tanto, los necesarios beneficios ambientales que aportan los árboles urbanos tan importantes en el escenario de crisis climática en el que nos hallamos.*
  - *Por lo tanto, se considera que se debería mantener la actual obligación de que los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por 100 (50 por 100) de su superficie. Asimismo, debería seguir manteniéndose la obligación de prever un espesor mínimo de suelo capaz de albergar el desarrollo radicular de arbolado urbano.*
  - *Por otro lado, en relación al punto 3 del ART.6.10.20 se considera que el Ayuntamiento debería desarrollar en una Ordenanza la utilización de los espacios libres privados (tal y como se preveía en el punto 6.10.21 de las NNUU vigentes) en lugar de proponer redactar planes especiales para la mejora de la calidad ambiental para determinar las condiciones y tratamiento de los espacios libres.*

## VALORACIÓN

### Artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela:

Procede volver a la redacción original de las NNUU, es razonable teniendo en cuenta lo planteado en la sugerencia V45.73.

### Artículos 6.10.20, 6.10.21 8.6.10 y 8.7.16:

Se ha realizado un estudio monográfico sobre el factor verde que servirá de base para su configuración normativa en el artículo 6.10.21 a incluir en la documentación de aprobación inicial de la MPG.

En cuanto a las superficies que colaboran en el factor verde, en su configuración normativa será una herramienta para la ecologización de la ciudad, en la que solo colaborarán las infraestructuras verdes, consideradas como tipologías de reverdecimiento que se pueden implementar en las edificaciones.

Por otra parte, en el estudio monográfico, después de testarlo mediante diversas simulaciones sobre parcelas reales, se ha establecido un factor verde objetivo que mejora las funciones ecosistémicas de la actual exigencia del 50 % de ajardinamiento del espacio libre de parcela, por lo que ésta debe darse por superada.

En cuanto a la capa de tierra vegetal ahora obligatoria, el utilizar tecnologías distintas no imposibilita la plantación de árboles, de hecho, en nuestra ciudad se han realizado plantaciones con éxito sobre infraestructuras subterráneas con menores espesores de sustrato. Por otra parte, en el diseño normativo del factor verde, la infraestructura verde que más va a colaborar es la sombra vegetal de los árboles, por lo que la plantación de éstos no se va a ver reducida, sino potenciada.

En cuanto a la Ordenanza prevista en el artículo 6.10.21 actual, puesto que en todos los años de vigencia del PG97 no ha sido desarrollada, no parece conveniente mantener la previsión sobre su formulación.

## Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela para volver a la redacción original de las NNUU, es razonable teniendo en cuenta lo planteado en la sugerencia V45.73. Se modificará el artículo 6.10.21 en base a los resultados obtenidos del estudio monográfico sobre el factor verde, asumiendo parte de las sugerencias formuladas.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## V28. 48.- 20211195333 ASOCIACIÓN DE PROMOTORES, PROPIETARIOS Y USUARIOS DE NAVES LOGÍSTICAS DE ESPAÑA (APPUNLE)

### SINTESIS

#### 1.3. Sugerencia a la Propuesta nº 7: "Factor Verde".

Se sugiere se incorpore por las Normas Urbanísticas exenciones que permitan cumplir con el factor verde por las actividades logísticas y el desarrollo de esta actividad en las parcelas.

Para la viabilidad y adecuado funcionamiento de la actividad logística en las parcelas, el factor verde debe compatibilizarse con el mantenimiento de la superficie necesaria para:

- La implantación de la superficie edificada,
- La superficie necesaria de espacio libre de parcela destinada a playa de maniobras de vehículos de dimensiones mínimas para su operativa; cumplimiento con la dotación mínima de aparcamiento, además de las plazas de carga y descarga en la parcela.

Por estos motivos, se sugieren las siguientes modificaciones en las normas, especialmente en el artículo 6.10.21 Factor verde de parcela:

- La modificación en los parámetros de cómputo del factor verde, aumentando el coeficiente de ponderación de las cubiertas y fachadas ajardinadas de 0,5 a 1 de tal forma que su ponderación corrija la inversión estructural y materiales que se requieren.
- La incorporación de una bonificación, ponderando en un 5% más los espacios libres de parcela que realicen el ajardinamiento mediante la plantación de arbolado, que contribuye en mayor medida al factor verde de la parcela.
- La exclusión del cómputo para el cálculo del factor verde de determinadas superficies para garantizar la operativa y viabilidad de la actividad logística en las parcelas. En concreto:
  - o La superficie de la playa de maniobras, o unas dimensiones mínimas destinadas a playa de maniobras, a vías de circulación, y la obligatoria para garantizar el acceso y maniobra de los camiones de bomberos, en caso de incendio.
  - o La superficie libre de parcela destinada a la dotación mínima de plazas de aparcamiento, circulación y aproximación de vehículos de extinción de incendios, así como de carga y descarga.
  - o En el caso particular del uso logístico en la NZ 9, grados 3, 40 y 5°, se debería considerar como alternativa a la regulación del acondicionamiento de zonas verdes el mantenimiento del artículo 8.9.16.2 – Condiciones estéticas, referente a la protección del arbolado:
    - En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.
    - Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.



### Información de Firmantes del Documento



*La redacción de este artículo es precisa y su exigencia resulta compatible con el uso logístico.*

#### VALORACIÓN

##### **Modificaciones en las normas, especialmente en el artículo 6.10.21 Factor verde.**

Se ha realizado un estudio monográfico sobre el factor verde que servirá de base para su configuración normativa en el artículo 6.10.21 a incluir en la documentación de aprobación inicial de la MPG. En este trabajo se ha establecido un coeficiente específico para la edificación de actividades económicas, en el cual se consideran las particularidades de la edificación industrial.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** la sugerencia por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el artículo 6.10.21 en base a los resultados obtenidos del estudio monográfico sobre el factor verde, asumiendo parte de las sugerencias formuladas.

#### V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

#### SINTESIS

##### **Sugerencia 28.**

Se sugiere especificar sobre el parámetro del factor verde que en su implementación prevalecerán las condiciones de protección del patrimonio, permitiéndose el no cumplimiento del parámetro de manera justificada en caso de que la adopción de las condiciones de protección del patrimonio no lo permitan.

##### **Sugerencia 29.**

Se sugiere que se concrete técnicamente la definición de "materiales de baja absorción de calor por alta reflectividad de los materiales y colores claros."

En este sentido se sugiere también que se definan en mayor detalle conceptos tales como pavimento permeable o planta ajardinada.

Del mismo modo, algunas situaciones no tienen asignado un coeficiente de ponderación (e.g. Sin edificación bajo rasante, con pavimento impermeable).

##### **Sugerencia 30.**

Sobre el artículo 6.10.20, Acondicionamiento de espacios libres de parcela, se sugiere ampliar el abanico de cobertura de las pérgolas con soluciones bioclimáticas, lamas y otros elementos ligeros, pudiendo requerirse que estos elementos sean desmontables.

Se sugiere que se permitan los mismos elementos que se permiten en vía pública para terrazas y veladores.

##### **Sugerencia 31.**

Se sugiere que se permita la compensación del factor verde con acondicionamiento de zonas ajardinadas, permeabilización de espacios públicos o plantaciones en zonas verdes públicas en un radio determinado del edificio en caso de que la aplicación de las medidas. (e.g. tal como pudiera suceder si el ajardinamiento de parte de la superficie libre de parcela imposibilita la correcta funcionalidad de parcelas destinadas a uso logístico).

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

Se va a mejorar la propuesta de cara a la aprobación inicial concretando los parámetros para justificar la implantación del factor verde.

**Sugerencia 28: Que prevalezcan las condiciones de protección del patrimonio sobre las determinaciones del factor verde.**

Procede atender la sugerencia formulada, para lo cual en la modificación del artículo 6.10.21 se contemplará que, en las intervenciones sobre edificios sometidos a algún régimen de protección, las soluciones concretas en la aplicación del factor verde podrán ser moduladas por la CPPHAN, cuando su cumplimiento pudiese entrar en conflicto con los valores que justificaron la protección.

**Sugerencia 29: Concretar técnicamente la definición de "materiales de baja absorción de calor por alta reflectividad de los materiales y colores claros."**

Se ha realizado un estudio monográfico sobre el factor verde que servirá de base para su configuración normativa en el artículo 6.10.21 a incluir en la documentación de aprobación inicial de la MPG.

En cuanto a las superficies que colaboran en el factor verde, en su configuración normativa será una herramienta para la ecologización de la ciudad, en la que solo colaborarán las infraestructuras verdes, consideradas como tipologías de reverdecimiento que se pueden implementar en las edificaciones.

**Sugerencia 30: En el artículo 6.10.20, Acondicionamiento de espacios libres de parcela, se sugiere ampliar el abanico de cubrición de las pérgolas con soluciones bioclimáticas, lamas y otros elementos ligeros, pudiendo requerirse que estos elementos sean desmontables.**

No procede aumentar los posibles elementos de cobertura (textiles y plantas trepadoras) de las pérgolas admitidas en el espacio libre de parcela para evitar que éstas, concebidas como elementos ligeros y diáfanos, terminen convirtiéndose en elementos cerrados.

**Sugerencia 31**

No es posible atender la sugerencia, puesto que el factor verde es un parámetro que se vincula a la parcela y su edificación, por lo que no pueden intervenir superficies ajenas a éstas.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el artículo 6.10.21 en base a los resultados obtenidos del estudio monográfico sobre el factor verde, asumiendo parte de las sugerencias formuladas.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

### Información de Firmantes del Documento



V33. 53.- 20211196846 DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A.

SINTESIS

En relación con esta propuesta identifican dos necesidades diferenciadas (2):

1. El "Factor Verde" propuesto en el Avance, solo atiende a las condiciones térmicas de los materiales, por ello es necesario ampliar el concepto de "Factor Verde" incluyendo las medidas orientadas a la descarbonización.
2. Es necesario regular Bonificaciones por la implementación de dichas medidas, cuando se superen ampliamente los niveles establecidos por normativa. Para ello se propone no computar hasta un 10% de cada planta edificada junto a la flexibilización de las condiciones de edificación, quedando regulado específicamente a través de ordenanza municipal o instrucción técnica.

Por tanto, la **propuesta de sugerencia que se formula** tiene un doble objeto: lograr que el factor verde definido, basado únicamente en las características térmicas de los materiales, sea considerado como el mínimo exigible y, fomentar la implantación de medidas complementarias basadas en la huella de carbono y eficiencia energética, estableciendo o remitiendo a una ordenanza municipal específica, los criterios de valoración de dichas medidas y la articulación de medidas compensatorias en aquellos edificios que superen ampliamente el mínimo exigible, basadas en no computar parte de la superficie edificable por planta y flexibilizar las condiciones de la edificación previamente establecidas.

Para ello, se propone incorporar un nuevo apartado al artículo 6.10.21 NNUU del PGOUM97 relativo al Factor verde de parcela y modificar su apartado 1, quedando su redacción como sigue:

Artículo 6.10.21 NNUU del PGOUM97.

"1. El Factor Verde de Parcela es un parámetro aplicable a la edificación y al espacio libre de parcela, destinado a mejorar la sostenibilidad, las condiciones de confort térmico y bioclimático, [la descarbonización](#) y el medio ambiente urbano de la ciudad.

...

[4. En aquellas edificaciones en las que se cumplan criterios de excelencia en la sostenibilidad y en el conjunto de toda la parcela, podrá no computarse hasta el 10% de la superficie edificable por planta en edificios de nueva planta y hasta un 30% en edificaciones existentes. Los criterios y grado de aplicación de esta determinación atenderán a cuestiones que tengan por objeto la reducción de emisiones de todo el ciclo de vida del edificio, incluyendo el carbono embebido, así como el factor verde u otros criterios que se consideren, que serán establecidos y regulados a través de ordenanza municipal o instrucción técnica específica.](#)

[De manera complementaria se permitirá la adecuación de las condiciones de la edificación y separación entre edificaciones establecidas por el planeamiento sobre dichas parcelas, a través de Estudio de Detalle."](#)

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

VALORACIÓN

Debe tenerse en cuenta que estas medidas de eficiencia energética son un imperativo legal. La sugerencia plantea demasiada exclusión de cómputo de edificabilidad. El Avance plantea incentivos para facilitar su implantación, pero no todo lo que sea abordar la eficiencia energética puede tener como contraprestación esta exclusión del cómputo de edificabilidad.

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## V35. 55.- 20211197280 UGT.

### SINTESIS

*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.*

*Si bien es verdad, que introduce algunos criterios de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático, no es menos cierto que con la excusa de la instalación de jardines en azoteas, jardines verticales y otros aspectos parecidos, hacen desaparecer unos de los estándares urbanísticos que se habían sostenido en la Ley del Suelo en relación a los espacios verdes.*

*Estos ya fueron limitados en una modificación anterior de 2013, pero entendemos que ahora se asesta el hachazo definitivo, al computar como zonas verdes no solo las parcelas privadas en edificios cerrados, sino que, ahora, también las azoteas jardines verticales, huertos urbanos, etc...*

*Consideran que el mantenimiento de los espacios verdes debe ser mantenido e incluso aumentado, puesto que esto es, del mismo modo, un factor de sostenibilidad.*

### VALORACIÓN

Los espacios libres de parcela no forman parte del suelo que computa a los efectos de cumplir los estándares de redes que señala la LSCM, salvo que se prevea en el planteamiento en aplicación de lo señalado en el artículo 36.6 e) de la LSCM.

Lo que aporta el factor verde son otras vías para alcanzar objetivos de confort térmico y bioclimático.

### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

## V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID.

### SINTESIS

#### 7.- Sobre el factor verde.

Señalan que se comparte el planteamiento, pero señalan las siguientes puntualizaciones:

- *Por coherencia, se propone que el factor verde se ajuste a las normas zonales recogidas en la normativa, y no tanto a las tipologías que se señalan en la tabla resumen incluida en la normativa, de modo que su determinación y aplicación no quede abierta a interpretaciones y se pueda ajustar a las posibles tipologías edificatorias que el plan general permite y regula. En caso de mantener las tipologías, debería incluirse la definición de las mismas, de modo que la descripción y los parámetros métricos utilizados no dieran lugar a interpretaciones y confusiones posteriores.*
- *El factor verde no sigue la misma lógica para la manzana cerrada que para el resto de tipologías: en el primer caso, el factor es menor cuanto mayor es la ocupación sobre rasante de la edificación (0,1 para ocupaciones superiores al 60% y 0,2 en las inferiores). El factor exigido, por tanto, es menor cuanto mayor es la ocupación permitida, aspecto que tiene cierta lógica considerando que si el espacio libre de parcela fijado por el planeamiento es menor también lo es la posibilidad de contribuir a las condiciones ambientales de la ciudad. Sin embargo, en el resto de tipologías el factor verde es mayor cuanto mayor es también la posibilidad de ocupación (0,3 para más del 30% y 0,1 para menos del 30% en edificación abierta). Se solicita que o bien se revisen los criterios de modo que la lógica sea la misma en todas las tipologías, o bien se expliquen las razones por las cuales se emplean criterios inversos en función de la tipología.*
- *Tampoco se entiende del todo porqué el factor verde depende de la tipología si se considera que los espacios a ajardinar pueden ser tanto el espacio libre de parcela como la cubierta o la fachada y que el ajardinamiento de cualquiera de los tres contribuye de la misma manera al objetivo planteado. En ese sentido, considerando solo espacio libre de parcela y cubierta la posible superficie a ajardinar es la misma siempre en todas las tipologías, variando la relación entre ambas en función de la ocupación.*
- *Se debería buscar el ajardinamiento y el estado natural del espacio libre de parcela por encima de las cubiertas o fachadas vegetales ya que es la actuación más lógica, la más barata en consumo de recursos y energía, y la que mejor contribuye a los objetivos buscados.*
- *Se debería incluir en el documento un análisis y diagnóstico que planteen porqué es preciso incorporar el factor verde en la normativa y en qué medida este factor va a mejorar la regulación actual, que obliga al ajardinamiento de al menos la mitad de la superficie libre de parcela que no tenga edificación bajo rasante. Se debería garantizar que sea cual sea la tipología y método elegido, la regulación actual queda como un requisito mínimo para cualquier situación, ya que tal y como está diseñado el factor en baja densidad, en edificación abierta y en actividades económicas, al menos, bastaría con ajardinar menos del 15% del espacio libre de parcela en la hipótesis de menor ocupación para cumplir el factor verde planteado por la normativa actual.*

### VALORACIÓN

No es posible establecer coeficientes por ámbitos de ordenación debido a su gran número y disparidad, por lo que se ha optado por establecerlos por tipologías edificatorias,

#### Información de Firmantes del Documento





diferenciándolas según sus características arquitectónicas, su funcionalidad y su relación con la red viaria.

Se ha realizado un estudio monográfico sobre el factor verde que servirá de base para su configuración normativa en el artículo 6.10.21 a incluir en la documentación de aprobación inicial de la MPG.

En cuanto a las superficies que colaboran en el factor verde, en su configuración normativa será una herramienta para la ecologización de la ciudad, en la que solo colaborarán las infraestructuras verdes, consideradas como tipologías de reverdecimiento que se pueden implementar en las edificaciones.

Por otra parte, en el estudio monográfico, después de testarlo mediante diversas simulaciones sobre parcelas reales, se ha establecido un factor verde objetivo que mejora las funciones ecosistémicas de la actual exigencia del 50 % de ajardinamiento del espacio libre de parcela, por lo que ésta debe darse por superada.

En cuanto a la capa de tierra vegetal ahora obligatoria, el utilizar tecnologías distintas no imposibilita la plantación de árboles, de hecho, en nuestra ciudad se han realizado plantaciones con éxito sobre infraestructuras subterráneas con menores espesores de sustrato.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará el artículo 6.10.21 en base a los resultados obtenidos del estudio monográfico sobre el factor verde, asumiendo parte de las sugerencias formuladas.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

V45. 73.- 20211200320 JOSE MARIA GARCIA DEL MONTE y ANA MARÍA MONTIEL MARTÍNEZ. ARQUITECTOS.

#### SINTESIS

##### Artículo 6.4.6.

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Ratificar la intención de la redacción del artículo a la hora de definir la superficie libre de parcela.

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** Superficie libre de parcela: Es la superficie de la parcela edificable no susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** Superficie libre de parcela: Es la superficie de la parcela **no contabilizada a efectos de la norma zonal de aplicación como ocupable** por la edificación sobre rasante.

#### Información de Firmantes del Documento



**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** Se comprueba que el cambio de definición de lo que es superficie libre de parcela es muy fuerte y conviene reflexionar sobre eso para estar seguros de que la interpretación se adecua a lo que se está previendo.

Ponemos un ejemplo muy claro de una posible divergencia:

- Supongamos un edificio en norma zonal 7.1, con ocupación máxima del 35% y retranqueos de 4 metros a todos los linderos. Pero que en el proyecto sólo se ocupa un 25%.

- Según la definición antigua, la superficie libre de parcela es la no ocupada por la edificación sobre rasante. Es clara y sin ambigüedades, sobre todo porque se refiere al proyecto y es fácilmente medible, sin interpretaciones ni futuribles. En ese caso, un 75%.

- Pero con la actual redacción propuesta... ¿qué es la superficie "no susceptible de ser ocupada" sobre rasante?:

o ¿El 65% del total de la superficie de la parcela?

o ¿El 75% realmente no ocupado en el proyecto que nos ocupa?

o ¿O bien estrictamente el área de los retranqueos, en el sentido de que en ningún caso pueden ser ocupados, mientras que el resto puede o no ser ocupado según sea el proyecto?

o ¿Y si hay, como en la norma 7-1, una posibilidad de edificar cuerpos adicionales que ocupan, pero no computan ocupación?

o ¿Y si hay terrazas o soportales? ¿Sus superficies cuentan o no?

Conviene darle una vuelta para que quede meridianamente claro.

En ese sentido, parece más clara la redacción propuesta. Incluso lo era más la anterior redacción.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

Se va a volver a la redacción original del PG97, porque a la vista de estos ejemplos la nueva redacción puede causar problemas de indeterminación que en este momento no se producen.

#### CONCLUSIÓN

Procede tener en cuenta las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el artículo 6.4.6. para volver a la redacción vigente del PG97.

#### V51. 80.- 20211200835 JULIO TOUZA SACRISTAN.

#### SINTESIS

-Respecto al artículo 6.10.21, siendo el factor verde una valiosa innovación y un elemento muy positivo, reiteramos que no se comprende que las jardineras no hayan sido definidas con mayor detalle como elementos no computables, que puedan mejorar la calidad ambiental y bioclimática de los edificios configurando verdaderas fachadas verdes. No podemos estar hablando de fachadas ajardinadas que no se definen y no pormenorizar en detalle cómo esos elementos verdes o de jardineras (definiendo un determinado entrante en fachada o un determinado espesor) pueden contribuir a este objetivo.

Las jardineras entrantes son elementos que enriquecen la arquitectura y que han sido usadas en muchas ocasiones en la arquitectura madrileña moderna. Podría considerarse que tanto una

#### Información de Firmantes del Documento



*jardinera volada como los primeros 50 cm entrantes de la misma, siempre que tenga 1 m de profundidad de tierra natural, se considerará un elemento no computable que contribuye al factor verde.*

*Ejemplo de soportales ajardinados en planta primera, que añaden un factor verde relevante, pero que, según la redacción de las NNUU del Avance, seguirían siendo computables. Se trata del edificio Girasol (JA. Coderch) en la Calle Ortega y Gasset de Madrid*

*Ejemplo sección tipo de jardineras entrantes o de plantas porticadas ajardinadas con espesor de tierras de 1mts y sin altura para otro uso que por tanto podrían ser perfectamente no computables para favorecer e incrementar el factor verde.*

#### VALORACIÓN

Se considera adecuado atender la sugerencia planteada, para lo cual se modificará el apartado k) del artículo 6.5.3 y el apartado 3 del artículo 6.6.19, incluidos en la Propuesta nº5 Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada, para que las jardineras situadas en las fachadas exteriores no computen como superficie edificada, para aumentar el saliente permitido de las jardineras sobre las fachadas exteriores a 45 cm y para admitir la incorporación de jardineras entrantes con saliente máximo de 45 cm.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** la sugerencia por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el apartado k) del artículo 6.5.3 y el apartado 3 del artículo 6.6.19, incluidos en la Propuesta nº5 Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada, para que las jardineras situadas en las fachadas exteriores no computen como superficie edificada, para aumentar el saliente permitido de las jardineras sobre las fachadas exteriores a 45 cm y para admitir la incorporación de jardineras entrantes con saliente máximo de 45 cm.

#### V54. 84.- 20211201043. ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS AOE.

Señalan que presentan sugerencias a la propuesta 7, pero en el texto no aparece ninguna referencia expresa.

#### V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.

#### SINTESIS

##### 1.-2.8. Factor Verde.

##### Problemática:

- El PGOUM no define las especies vegetales a incorporar en los jardines y promociones, de manera que se prioricen criterios de sostenibilidad, ahorro de agua y evitar especies altamente alérgicas.
- En los últimos 10 años ha aumentado un 61% el número de alérgicos en Madrid.

##### Antecedentes:

#### Información de Firmantes del Documento



- Ayuntamiento de Barcelona: Hay casos de éxito, como la guía de azoteas vivas y cubiertas verdes del Ayuntamiento de Barcelona.
- Ayuntamiento de Castellcir: Ordenanza municipal reguladora de incorporación de sistemas de jardinería sostenible en jardines públicos y privados del municipio.

**Propuesta:**

-Elaborar una guía de especies autóctonas y cubiertas verdes por parte del Ayuntamiento de Madrid, que sirva de base para los técnicos redactores de proyectos.

-Incorporar, dentro de los documentos para solicitud de licencia, un anejo completo de la solución de jardinería justificando los siguientes parámetros:

1. Diseño del jardín con respecto al factor verde.
2. Selección y ubicación de las praderas, plantas, árboles y arbustos, según el uso teniendo en cuenta criterio de "sumidero de CO2", fomento de especies autóctonas e hipoalergénicas.
3. Cantidad de agua necesaria y sistema de obtención para el mantenimiento de estas especies.
4. Justificar características de ubicación dentro de la parcela: orientación, usos cercanos, nivel de insolación, temperatura y humedad.
5. Grosor mínimo de sustrato necesario.
6. Considerar porte y capacidad de crecimiento de la vegetación.
7. Protección solar.

- Protección de espacios no ajardinados permeables: Definir acabados tipo mulch, que consigan los objetivos de:

1. Reducción del efecto isla de calor.
2. Control de malezas.
3. Térmica. Las raíces requieren temperatura para poder crecer de forma adecuada. Su protección ayuda a mantener el suelo más tibio en invierno y más fresco en verano.
4. Control de humedad.
5. Conservación de nutrientes. Evita la degradación de los suelos, permitiendo mantener su estructura.

**2.-Se incorpora el factor verde como un parámetro de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático y mejora del medio ambiente.**

La forma de llevar a cabo este factor verde, mediante una fórmula matemática, nos parece algo muy rígido, y que no responde realmente al concepto de sostenibilidad, concepto que creemos mucho más amplio que el de asignar una serie de coeficientes a una definición de superficies incompleta. La remisión al Avance del PG de 2013 parece además obsoleta. Ocho años después estos temas de sostenibilidad han evolucionado en distintas direcciones mucho más consensuadas a nivel global por todos los actores.

Reducir la sostenibilidad a que la superficie libre de parcela o de envolvente esté más o menos ajardinada nos parece demasiado simple y además va en contra de la flexibilidad y de la aplicación de nuevos sistemas de eficiencia energética. En esta fórmula, además, sería de difícil cumplimiento en muchos de los casos por las características específicas de las construcciones ya ejecutadas en las normas zonales 1 y 3 que pudieran ser de aplicación en la regeneración de los edificios ya construidos.

Por ejemplo, algunas cuestiones: ¿Dónde queda el criterio del diseño? ¿Y el tipo de especies vegetales según el clima y la localización? ¿Y la utilización de materiales sostenibles y reutilizables? ¿Y la proximidad de recursos? Etc. De esta forma, queremos apuntar que el factor verde podría acabar siendo un número que se trate de mínimamente cumplir (a sabiendas que muchos casos no cumplirían e irían en contra del espíritu de la norma que sería el abrir el espectro al mayor número posible de regeneraciones "verdes") solo por su obligación pero que no incentiva para nada la construcción realmente sostenible. Para ello, proponemos que el factor verde se aplique de una forma mucho más abierta, estableciendo una serie de guías (Breeam Urbanismo, Guía de Barcelona ya mencionada anteriormente.) o posibilidades con las diferentes opciones a llevar a cabo y dejarla abierta a nuevas



Información de Firmantes del Documento



incorporaciones futuras que realmente promuevan la construcción de edificios verdes o sostenibles. Aquí nos permitimos apuntar un ejemplo de soluciones planteadas anteriormente al Ayto de Madrid en instrumentos de planeamiento:

**1. Se proponen usos alternativos en terrazas de carácter ecológico-ambiental** (huertos urbanos y solares, energías limpias como la fotovoltaica, tendederos y un espacio para el desconfinamiento ante situaciones como la causada por la COVID-19) y de habitabilidad que revertan tanto en la comunidad –en contraprestación al perjuicio que a esta se le pudiera haber causado con las irregularidades cometidas- como en los vecinos, mejorando su calidad de vida en unas viviendas que son todas interiores y mínimas en cuanto a su superficie permitida -en algunos de los casos-. Se trata de una sostenibilidad económica, ambiental y social en su más amplio sentido en la regeneración “verde” de los patios azules de la norma zonal 1.

**2. Las variedades de plantas deberían de ser principalmente especies autóctonas**, de bajo consumo hídrico en el que se obligue a sistemas de recogida de agua de lluvia (esto lo plantea la propuesta municipal) y con propiedades para la avifauna local (arbustos de frutos para propiciar la comida para los pájaros también autóctonos que colonicen más ámbitos de la ciudad), con un sistema de ajardinamiento de baja evaporatranspiración con elementos vegetales como cortezas o similares (no se dice nada de eso en la norma) y de un mantenimiento que obligará a unos accesos y unas construcciones auxiliares para guarda de utensilios y materiales (tampoco se menciona este aspecto en la norma y sería de aplicación de las construcciones auxiliares de otras propuestas transversales) y calendario de ejecución de las plantaciones que también es un aspecto ecológico a tener en cuenta por la necesidad de más o menos agua de riego de arraigo según la época del año o el valor paisajístico de la propuesta de minibosque, jardín o huerto urbano en cubiertas de edificios o patios de manzana (que tampoco se recoge en la norma y creemos importante). Beneficios: función terapéutica, educativa ambiental, social, de promoción de la salud, de generación de productos agrícolas Km.0 y de eficiencia energética y mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, y de empleo e inversión ya comentados por la norma. Y de regularizar y regenerar espacios urbanos actualmente fuera de ordenación o en mal estado.

La propuesta sería reducir de un 50% de la superficie ajardinada de la cubierta o patio a un 30% si se aplican medidas de las comentadas sobre tipo de especies, paisaje, gestión posterior y mantenimiento, etc. Sin aplicación de coeficientes de difícil estimación y que se quedan en el frío número de una solución matemática y animan poco al entendimiento sencillo de la norma. Esto permitiría captar un mayor número de proyectos que es de lo que se debería tratar.

En la SUGERENCIA 110 CEIM-CEOE no aparecen estos dos apartados 3 y 4:

### 3. Instalación de placas ACS.

Las consideraciones a tener en cuenta en la realización de estos Proyectos y su correspondiente ejecución son las siguientes:

- Dar cumplimiento a la Directiva 2010\_27\_UE del Parlamento Europeo del Consejo en Materia de Eficiencia Energética y como actuación complementaria dentro del Programa de Ahorro Energético del Ayuntamiento de Madrid, así como conseguir las condiciones de confort térmico demandado por los usuarios.
- Ahorro energético inmediato y no superar la cuantía establecida para los contratos menores de las obras según artículo 138 RDL 3/2001 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el TRLCSP.

**4. La propuesta sería reducir de un 50% de la superficie ajardinada de la cubierta o patio a un 30% si se aplican medidas de las comentadas sobre tipo de especies, paisaje, gestión posterior y mantenimiento, etc. Sin aplicación de coeficientes de difícil estimación y que se quedan en el frío número de una solución matemática y animan poco al entendimiento sencillo de la norma. Esto permitiría captar un mayor número de proyectos que es de lo que se debería tratar.**



Además, es muy importante que desde la administración se incentive el uso y la aplicación de cualquier opción que haga que una construcción sea más sostenible con ayudas económicas u otras fórmulas que se estimen pertinentes, en aplicación, por ejemplo, de los F. Next Generation.

**3.-La sustitución del porcentaje mínimo de ajardinamiento por el factor verde complica enormemente el cumplimiento de este requisito en los usos que se desarrollan en una sola altura, como son el industrial y el logístico.**

**4.-No debería de existir un Coeficiente de ponderación (Ci), debería de tener el mismo valor para todos los tipos de superficies ya que independientemente de donde se encuentre se trata de m2 de superficie vegetal, penalizando de otra manera en exceso las edificaciones, sus dotaciones y la inversión.**

Si el objetivo es que la ciudad se entienda como un espacio sostenible, todas las soluciones deberían de considerarse de igual manera.

Dentro del acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados, suprimir la condición de que el aparcamiento de vehículos no puede ocupar más del 50% de la superficie.

Si es necesario proponer alternativas de tratamiento de los espacios o las edificaciones, pero resulta inviable para el Terciario Comercial sin repercutir en un gasto desmedido teniendo que hacer edificación bajo rasante para el destino aparcamiento.

Si se mantuviese esta condición, proponer que en la superficie del 50% de las plazas de aparcamiento no estén incluidas las plazas eléctricas, pudiendo hacer disposición libre de las mismas y si fuese en contra del Factor Verde (por disminuir el 50 % de espacio libre en superficie), proponer de manera justificada una superficie verde equivalente en la propia edificación.

Establecer propuestas alternativas o de reducción del factor verde cuando no se puedan cumplir los objetivos de factor verde por situaciones existentes, por inversiones excesivas o por configuración de la parcela o la edificación.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

Es cierto que el cálculo del factor verde y los coeficientes en él utilizados, no estaban suficiente analizados, evaluados y contrastados. Por ello se ha realizado un estudio monográfico sobre el factor verde que servirá de base para su configuración normativa en el artículo 6.10.21 a incluir en la documentación de aprobación inicial de la MPG.

En cuanto a algunos aspectos concretos de la sugerencia, cabe manifestar:

En la modificación del artículo 6.10.21 se contemplará que los coeficientes de infraestructura verde se incrementen cuando se utilicen en ellas especies vegetales autóctonas de la ciudad de Madrid, a cuyos efectos se formulará el correspondiente catálogo de especies autóctonas.

En el estudio monográfico citado, se han considerado, entre otros muchos aspectos, modelos similares utilizadas con éxito en otras ciudades del mundo como Melbourne, Helsinki, Seattle y Londres, por lo que la crítica al factor verde como parámetro numérico no puede ser compartida.

No todas las infraestructuras verdes aportan las mismas funciones ecosistémicas, por lo que sus coeficientes deben de ser distintos.

El factor verde es un parámetro de ecologización de la ciudad que mejorará el confort térmico y el medio ambiente urbano. Aunque tenga cierta colaboración, su finalidad no es la eficiencia energética de las edificaciones, la cual ahora está regulada en el Código Técnico de la Edificación

## Información de Firmantes del Documento



y para la cual existen otras herramientas, cuya implantación se fomenta mediante medidas contenidas en otras propuestas de esta MPG.

No hay razón para suponer que la implementación del factor verde en la edificación vaya a resultar más complicada que la actual exigencia de ajardinamiento del 50% del espacio libre de parcela.

Tampoco se encuentra razón para suprimir la limitación de superficie del espacio libre de parcela que pueda destinarse a aparcamiento en superficie, la cual, además, puede eximirse cuando, cumpliendo con el factor verde, resultara necesario para completar la dotación de aparcamiento y ésta no pueda disponerse en plantas inferiores a la baja.

En el estudio monográfico se han realizado diversas simulaciones sobre parcelas reales para validar el método de cálculo y establecer los valores de los distintos coeficientes y del valor verde objetivo. En estas simulaciones también se ha extraído el posible incremento de costes del factor verde respecto de la exigencia actual, concluyéndose que, en la mayoría de los casos, no implicaría mayores inversiones e, incluso, podría implicar una disminución de costes. En consecuencia, no se ha considerado necesario modular el cumplimiento del factor verde por razones económicas. Donde sí se ha modulado el cumplimiento del factor verde, ha sido en el caso de los edificios protegidos, cuando éste pudiese entrar en conflicto con los valores que justificaron la protección.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificará el artículo 6.10.21 en base a los resultados obtenidos del estudio monográfico sobre el factor verde, asumiendo parte de las sugerencias formuladas.**

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V68. 109.- 0211200225 UPM DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID, EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML. PÁGINAS 47-61

#### SINTESIS:

*Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2)*

- *Se modifica la introducción sobre la motivación de los espacios verdes libres privados.*
- *Se sustituye la denominación previa de factor verde por factor de naturalización.*
- *Se incluye mención a los factores ecosistémicos.*
- *Artículo 6.10.21 Factor de naturalización de parcela*
- *Se redefine el factor verde por el factor de naturalización.*
- *Se enuncia el enfoque basado en servicios ecosistémicos.*
- *Se redefine el factor de naturalización como factor a aplicar a la superficie libre de parcela de acuerdo a la ponderación de la capacidad de proporcionar servicios ecosistémicos de cada tipo de superficie incluyendo un mínimo del 50% para cualquier tipo de edificación ya sea en espacio libre de parcela o en la envolvente cuando no haya parcela disponible.*
- *Se incluyen criterios y consideraciones relevantes.*
- *Se incorporan matizaciones en la redacción sobre el cálculo del factor de naturalización.*
- *Se añade una dimensión mínima.*

#### Información de Firmantes del Documento



<p>Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se añade mención a ubicación de zonas naturalizadas preferentemente en proximidad a otras de parcelas contiguas.</li></ul> <p>Artículo 8.6.10 Condiciones de ocupación (N-2)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se añade término de naturalización.</li><li>- Se incluye una referencia cruzada a los impactos indicados en el artículo 6.10.21.</li></ul> <p>Artículo 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se añade término de naturalización.</li><li>- Se incluye una referencia cruzada a los impactos indicados en el artículo 6.10.21</li></ul>
--

#### VALORACIÓN:

En la sugerencia se manejan conceptos genéricos que no pueden trasladarse de forma directa al texto normativo.

No obstante, parte de lo sugerido ya se ha recogido en el estudio monográfico sobre el factor verde que servirá de base para su configuración normativa en el artículo 6.10.21, a incluir en la documentación de aprobación inicial de la MPG.

En cuanto a mantener la exigencia del 50 % de ajardinamiento del espacio libre de parcela, en el estudio monográfico, después de testarlo mediante diversas simulaciones sobre parcelas reales, se ha establecido un factor verde objetivo que mejora las funciones ecosistémicas de la exigencia actual, por lo que ésta debe darse por superada.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración. Se modificará el artículo 6.10.21 en base a los resultados obtenidos del estudio monográfico sobre el factor verde, asumiendo parte de las sugerencias formuladas.

Procede tener en cuenta la sugerencia planteada por los motivos y en el sentido señalado en la valoración.

#### AYUNTAMIENTO DE MADRID.

A5\_AG DESARROLLO URBANO.

DG PLANIFICACION ESTRATEGICA.

#### SINTESIS

##### 4.4. EN SUELO NO DOTACIONAL

Las NNUU\_21 regulan la implantación de Huertos Urbanos sin carácter dotacional en varias situaciones:

[...]

- Espacios libres de parcela (artículo 6.10.21 Factor verde de parcela), se admiten los Huertos como una forma de ajardinamiento diferente de la ornamental.

#### Información de Firmantes del Documento





→ Explicitar también en el artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados, que el ajardinamiento incluye tanto las plantas y árboles ornamentales como los huertos urbanos.

[...]

*La regulación de los Huertos en Azoteas y en Espacios Libres debe ponerse en relación con la regulación que finalmente se adopte para las actividades agrícolas al aire libre.*

#### VALORACIÓN

Lo que plantea la sugerencia ya se prevé en la regulación del factor verde contenida en la propuesta del Avance y se mantendrá en la propuesta modificada que se someterá a aprobación inicial.

#### CONCLUSIÓN

La sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración ya se prevé en la regulación del factor verde contenida en la propuesta del Avance y se mantendrá en la propuesta modificada que se someterá a aprobación inicial.



#### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA Nº8	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
------------------	--

V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.

SINTESIS

Las cuestiones más destacables en este apartado son:

- Las relativas a la supresión de la exigencia de los PCUAU a propósito de los usos autorizables y su sustitución por los ERIU. En este punto se remiten a lo señalado en las sugerencias a la **propuesta nº 4**.
- La no exigencia de acceso independiente, en concreto, para el uso de hospedaje, al tiempo que se limita la admisión de usos terciarios recreativos, de hospedaje y comerciales a la planta baja y primera siempre que no haya viviendas en la planta inferior. En este punto se remiten a las sugerencias a la **propuesta nº 13**.

VALORACIÓN

Este texto no requiere valoración ya que se remite a lo señalado en otras sugerencias.

CONCLUSIÓN

No hay valoración porque remite a lo señalado en otras sugerencias.

V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

SINTESIS

6.7. La propuesta plantea varias modificaciones relativas a la regulación de la compatibilidad de usos establecida por el PG97.

En la sugerencia señalan que la propuesta para el artículo 7.1.4 "Diferentes usos en un mismo edificio", apartado 4<sup>1</sup>, modifica lo aprobado en el Plan Especial del Hospedaje, puesto que con esta nueva redacción incluso en edificios de uso residencial se puede implantar el uso terciario hospedaje sin necesidad de que exista un acceso independiente en plantas inferior a la baja, baja y primera. Aunque se esté circunscribiendo a unas plantas concretas, esta propuesta permite el acceso de usuarios no propietarios a las zonas comunes de cualquier edificio de uso residencial, lo que perjudicará a todos los vecinos y vecinas del inmueble.

<sup>1</sup> Artículo 7.1.4. "4. Como excepción a la condición anterior, cuando la implantación se realice mediante obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, **no se exigirá acceso independiente** si el uso complementario se dispone en planta baja. **Tampoco se exigirá acceso independiente** en situaciones de planta inferior a la baja y planta primera para las clases de uso de terciario oficinas, **terciario hospedaje** y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas."

Información de Firmantes del Documento



En relación con el **artículo 7.2.8 Condiciones generales**, la nueva redacción del apartado 2.b)<sup>2</sup>, la sugerencia indica que esta redacción está desvirtuando la naturaleza del uso complementario, puesto que el hecho de considerar que la totalidad de las plantas baja y primera pueda destinarse al 100 % a ese uso complementario puede desvirtuar el uso cualificado del inmueble. De hecho, los edificios de sólo dos plantas directamente con esta opción se pueden convertir en edificios de uso exclusivo no cualificado. Esta modificación puede tener mucha trascendencia, por ejemplo, en colonias de viviendas de dos plantas, que se podrán dedicar de esta manera a usos distintos del residencial vía licencia.

#### VALORACIÓN

**Artículo 7.1.4. Implantación uso terciario hospedaje sin acceso independiente en baja y primera:**  
Se considera oportuno admitir la sugerencia. En esta propuesta se modificará el artículo 7.1.4 para que el uso terciario hospedaje no pueda disponerse en planta primera sin acceso independiente y en la propuesta 13 se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis, para mantener sin alteración las determinaciones del PEH sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido.

**Artículo 7.2.8 Condiciones generales:**

La propuesta de avance se ha limitado a integrar los Acuerdos 213, 335 y 340 de la CS, por lo que no se ha modificado la normativa vigente y la interpretación que sobre la misma se ha realizado.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará la redacción del apartado 4 del artículo 7.1.4 para que el uso terciario hospedaje no pueda disponerse en planta primera sin acceso independiente. El apartado 5 recuperará la redacción del PG 97 vigente sobre la imposibilidad de disponer locales sobre vivienda.

<sup>2</sup> Artículo 7.2.8 apartado 2 b: "2.b) Uso complementario: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica, con las siguientes especificaciones:

i. En las Normas Zonales o en los ámbitos sometidos a Ordenanzas Particulares de las Áreas de Planeamiento específico o de desarrollo del Plan General, en las que las condiciones de edificabilidad y el resto de condiciones de edificación se regulen mediante parámetros formales, cuando se admita la implantación de los usos complementarios en planta baja y primera, será posible completar ambas plantas con destino a dichos usos, aunque se supere el límite del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, incluso si se llegara a la consideración de edificio exclusivo."

#### Información de Firmantes del Documento



**V23. 43.- 20211195016. MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**SINTESIS**

*4. En cuanto al régimen de usos, compatibilidad de usos y usos autorizables, así como la conveniencia de flexibilizar los cambios de uso en base a criterios tensionales del mercado.*

***SUGERENCIA 8.** Se sugiere facilitar, tanto desde el punto de vista procedimental como de compatibilidad de usos, el cambio de uso de suelos y edificios calificados como terciario, para uso dotacional educativo, con educación reglada o no reglada.*

***SUGERENCIA 9.** Se sugiere flexibilizar las casuísticas permitidas de cambio de uso, permitir su reversibilidad y transformación, facilitando los cambios de uso en base a criterios tensionales en el mercado.*

*Las Sugerencias 8 y 9, responden al hecho objetivo de los continuos cambios sociales, económicos y tecnológicos, que hacen necesario flexibilizar los cambios de uso, de forma que las normas urbanísticas no queden obsoletas frente a una sociedad en constante evolución, entorpeciendo su desarrollo económico.*

**VALORACIÓN**

*4. En cuanto al régimen de usos, compatibilidad de usos y usos autorizables, así como la conveniencia de flexibilizar los cambios de uso en base a criterios tensionales del mercado.*

***SUGERENCIA 8.** Facilitar el cambio de uso de suelos y edificios calificados como terciario, para uso dotacional educativo, con educación reglada o no reglada.*

*El uso dotacional ya se admite en la actualidad en las NNUU dentro del juego del uso terciario. Estos usos se podrán implantar si se cumple la normativa en cuanto a dimensiones y otros aspectos.*

***SUGERENCIA 9.** Flexibilizar las casuísticas permitidas de cambio de uso, permitir su reversibilidad y transformación, facilitando los cambios de uso en base a criterios tensionales en el mercado.*

*Las normas zonales y las normas en los ámbitos de planeamiento (APD, API, APE y APR, etc) ya permiten flexibilidad de usos, pero esta no es absoluta. Es necesario establecer un régimen de usos que mantenga el equilibrio entre la flexibilidad y la diversidad de usos, como garantía de convivencia y buen funcionamiento.*

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



**V24. 44.- 20211195064. ASOCIACION DISTRITO MADBIT. 64.- 20211197962. TORRE RIOJA MADRID S.A.**

*La sugerencia no está separada por apartados. En esta ficha se contesta a las cuestiones relacionadas con la P8.*

**SUGERENCIA 44. APARTADO DOS. - ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PROBLEMÁTICA DE APLICACIÓN DE LA NZ-9. SUGERENCIA 64. APARTADO OCTAVO.**

**SINTESIS**

e) La **PROPUESTA N°9 (Uso Residencial)** de la Modificación de las NN.UU. propuesta realiza un notable esfuerzo en cuanto a clarificar este uso, en especial en lo que hace al reconocimiento de clases de residencia (comunitaria y compartida); y la **PROPUESTA N°8 (Régimen, Clasificación y Condiciones generales de los Usos)**, también realiza una importante aclaración a la con frecuencia difícil aplicación de los usos compatibles. Sin embargo, en relación con las posibilidades de implantación de los usos residenciales en tejidos tradicionalmente denominados "industriales", como el de Julián Camarillo, poco o nada se avanza para poder implantar estos usos en respuesta a las condiciones reales de demanda existente, que favorezca las condiciones de proximidad y residencia a los lugares de trabajo. Esta situación es especialmente relevante en los suelos sometidos a la Norma Zonal 9.4, para los que sería deseable la posibilidad de implantación como uso compatible la residencia, como mínimo en sus clases de "residencia comunitaria" o "residencia compartida", que daría respuesta a modos de estancia temporal de cierta duración, demandadas por grandes compañías para fijar su sede corporativa en Madrid.

**VALORACIÓN**

e) **Posibilidades de implantación de los usos residenciales en tejidos tradicionalmente denominados "industriales", posibilidad de implantación como uso compatible la residencia, como mínimo en sus clases de "residencia comunitaria" o "residencia compartida":**

El PG97, en su momento, ya estableció esta posibilidad para los grados 1º y 2º de la NZ 9, en los que es admisible el uso residencial, dado que estas calificaciones se aplican en ámbitos de tamaño relativamente reducido e integrados en zonas mayoritariamente residenciales.

No se encuentra justificación para la implantación generalizada del uso residencial en ámbitos de uso cualificado industrial en el marco de una modificación de las NNUUU (no de revisión del PG97), sin perjuicio de que a través de modificaciones del planeamiento de desarrollo pueda valorarse esta posibilidad en ámbitos concretos de la ciudad, previos los correspondientes análisis técnicos.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.

#### SINTESIS

- No consideran adecuada en la compatibilización de usos la no exigencia de acceso independiente si el uso complementario se dispone en planta baja.
- Señalan que abre la puerta a las viviendas turísticas en planta primera y baja sin acceso independiente, lo que favorece la turistización de los tejidos residenciales y su no incorporación al mercado de residencial en alquiler (Artículo 7.1.4), la no exigencia de acceso independiente en situaciones de planta inferior a la baja y planta primera para las clases de uso de terciario oficinas, terciario hospedaje y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas, cuando la implantación se realice mediante obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general.
- En consonancia con la Propuesta 4 Estudios de Repercusión de Usos, se elimina su tramitación urbanística y se restringe a los usos sometidos a ECUS y se elimina todo el procedimiento ambiental contemplado en la Ley 2002 de la Comunidad de Madrid (artículo 7.2.3.) Si bien el artículo 7.1.4 establece con carácter general que se deberán cumplir las determinaciones de las normativas sectoriales aplicables no se garantiza su cumplimiento si se suprime la exigencia de informes de los organismos competentes que es procedente cuando se tramitan planes.

Tras estas valoraciones concluyen que: En la compatibilidad de usos los asociados y complementarios no deben modificarse por el cambio cualitativo y cuantitativo que supone para el uso cualificado que es el que define los aprovechamientos zonales. Los usos asociados tienen la limitación del 25% de la edificabilidad y está necesariamente vinculado al uso principal. En el caso de los usos complementarios pueden llegar a ocupar la totalidad del edificio, lo que lo convierte en uso alternativo sin las justificaciones exigidas a los usos alternativos. Es decir, deben mantenerse las limitaciones de los usos complementarios y exigir en los planeamientos de desarrollo la justificación de que no se distorsionan las características generales del área o sector ordenado.

#### VALORACIÓN

**Artículo 7.1.4. Implantación uso terciario hospedaje sin acceso independiente en baja y primera:**  
Se considera oportuno admitir la sugerencia. En esta propuesta se modificará el artículo 7.1.4 para que el uso terciario hospedaje no pueda disponerse en planta primera sin acceso independiente y en la propuesta 13 se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis, para mantener sin alteración las determinaciones del PEH sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido.

**Artículo 7.1.4 establece que se deberán cumplir las determinaciones de las normativas sectoriales aplicables no se garantiza su cumplimiento si se suprime la exigencia de informes de los organismos competentes que es procedente cuando se tramitan planes.**

No puede valorarse el contenido de esta sugerencia, dado que no se ha modificado el artículo en el sentido que se indica en la sugerencia.

**Deben mantenerse las limitaciones de los usos complementarios y exigir en los planeamientos de desarrollo la justificación de que no se distorsionan las características generales del área o sector ordenado.**

Los usos complementarios están admitidos por el PG97 sin necesidad de tramitar ningún planeamiento para su implantación. La única excepción son los usos autorizables, para los que se plantea un control previo a su implantación a través del ERIU.

#### Información de Firmantes del Documento



**Sobre los usos complementarios que pueden llegar a ocupar la totalidad del edificio:**

La propuesta de avance se ha limitado a integrar los Acuerdos 213, 335 y 340 de la CS, por lo que no se ha modificado la normativa vigente y la interpretación que sobre la misma se ha realizado.

**CONCLUSIÓN**

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará la redacción del apartado 4 del artículo 7.1.4 para que el uso terciario hospedaje no pueda disponerse en planta primera sin acceso independiente. El apartado 5 recuperará la redacción del PG 97 vigente sobre la imposibilidad de disponer locales sobre vivienda.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

**V54. 84.- 20211201043. ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS. AOE.**

**SINTESIS**

*En cuanto a la permisibilidad de implantación de usos mixtos en edificios cuyo uso cualificado es el residencial y prima el uso terciario de oficinas, las vigentes Normas Urbanísticas mantienen una regulación normativa -en relación con los usos-, que se encuentra relativamente alejada de la realidad.*

*La limitación actual que se establece en relación a los usos de carácter terciario en las edificaciones residenciales, no se ha visto modificada, ni tampoco se ha planteado una nueva regulación, como si se ha hecho con otros usos, como, por ejemplo, con el uso terciario de hospedaje (como son las viviendas de uso turístico). En este sentido, es criticable el mantenimiento de esas condiciones, que debería tener en cuenta una mayor y mejor acomodación entre norma y realidad fáctica.*

*La oportunidad de fomentar el cambio de uso de los actuales edificios residenciales por terciarios de oficinas posibilitaría la rehabilitación de la trama urbana en muchas zonas de Madrid, favoreciendo la inversión y renovación en edificios exclusivos, dotados de todas las medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética.*

*Y a su vez, la recuperación del uso residencial en la totalidad del edificio, liberando la ocupación de los espacios destinados actualmente a oficinas, permitiría ampliar el parque de viviendas en Madrid, que en todos los foros es una demanda reiterada por todos los agentes.*

*En nuestra opinión, es importante entender que la transformación y recuperación hacia estos usos residenciales debe completarse en este Avance de modificación de la Normas Urbanísticas como una estrategia más de mejora de la calidad en el tejido urbano de la ciudad, estableciéndose mecanismos, por ejemplo, de exención de determinados parámetros urbanísticos, que faciliten a sus propietarios la rehabilitación y reforma integral de sus edificios.*

*Con esta medida, el uso de actividades económicas podría ubicarse en espacios / edificios destinados a tal fin y, a su vez, podría acrecentarse el parque de viviendas en el centro urbano. Es interesante recordar que, en los trabajos del Avance de la revisión del PGOU, ya se abordaba la renovación de los tejidos urbanos de carácter productivo, de modo que permitieran la implantación de actividad económica, entendida de modo muy amplio y flexible, y compatible con los usos residenciales. Ambos usos pueden cohabitar en una misma manzana, pero en edificios independientes.*

Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

No se entiende bien el alcance de la sugerencia. Parece entenderse que pretende que el uso terciario de oficinas sea, en todo supuesto, un uso alternativo al residencial, pero a la vez se habla de transformación de edificios de oficinas en residencial.

Si lo que se planea en la misma es que sean dos usos alternativos entre sí, cuestión que afectaría a la calificación de las parcelas de terciario oficinas, propiciando la sustitución en estas, normalmente situadas en la periferia urbana, pasando del uso terciario al residencial, y el efecto contrario en el centro de la ciudad, el desplazamiento del uso residencial sustituido por el uso terciario.

La sugerencia implica una alteración del régimen de implantación de usos contemplado en el PG97, más propia de una revisión del PG97 que de una modificación de las NNUU, ya que modificaría la capacidad de las dotaciones disponibles en función de los usos a implantar y la proporción en la ciudad (o equilibrio alcanzado, en expresión de la LSCM) entre residencia y dotaciones.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.**

## SINTESIS

### **1.-Modificación del régimen de usos prohibidos en las Normas Urbanísticas**

*Justificación. Todas las normas zonales de las Normas Urbanísticas terminan prohibiendo los usos que no han sido referenciados como cualificados, compatibles o autorizables.*

*Sin embargo, la realidad tan cambiante pone de manifiesto la aparición de nuevos usos que no han sido contemplados ni intuidos por las Normas Urbanísticas y que difícilmente encajan en las modalidades recogidas en la actualidad. Se propone que mediante acuerdo plenario se pueda dar virtualidad a estos nuevos usos, sin perjuicio de que, para garantizar la seguridad jurídica, se modifiquen las Normas Urbanísticas.*

*Se propone la siguiente redacción de una nueva sección del capítulo 7.2 y un nuevo artículo con el siguiente contenido:*

#### **Sección Tercera. Régimen usos prohibidos**

##### **Artículo 7.2.9. Condiciones usos prohibidos**

*Cuando un uso no sea recogido expresamente en las condiciones generales o particulares de los usos que resulten aplicables en cada área reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico y se estime conforme al interés público su consideración como uso compatible o autorizable, bastará acuerdo del Pleno municipal al respecto, previo informe favorable de la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para su aplicación a todos los efectos como uso compatible o autorizable. Con posterioridad al acuerdo plenario, deberá tramitarse la correspondiente modificación de planeamiento.*

## Información de Firmantes del Documento





**2.- Matizar o suprimir que en ningún caso el terciario comercial puede ubicarse sobre viviendas pues bloquea su acceso a muchos ámbitos de la ciudad donde sí podía darse antes de esta modificación, yendo en contra de la determinación del uso permitido en planta primera y siendo el perjudicado de la posible reconversión de local a vivienda.**

- **Proponer que el uso asociado Terciario Comercial en los Dotacionales compute el 50% de edificabilidad bajo rasante.**
- **Equiparar las condiciones de los usos lucrativos a los no lucrativos, no tratarlos de forma diferenciada.**

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

### **Usos prohibidos:**

Conforme a lo establecido en el artículo 67.1 de la LSCM, el procedimiento a seguir para su modificación no es el que se propone en la sugerencia, cualquier modificación de los establecido en las NNUU del PG97, de conformidad con lo señalado, debe realizarse por el mismo procedimiento que llevó a su aprobación.

### **Matizar o suprimir que en ningún caso el terciario comercial puede ubicarse sobre viviendas:**

Esta previsión está recogida en la redacción vigente de las NNUU, en el artículo 7.1.4, y pretende evitar las posibles molestias que implicaría tal situación para los residentes de las viviendas. La sugerencia no plantea una justificación para modificar la normativa en el sentido indicado.

### **Exclusión de cómputo de edificabilidad bajo rasante que se plantea del uso asociado terciario comercial en parcelas dotacionales:**

No se señala razón que justifique acceder a lo que plantea este apartado de la sugerencia.

### **Equiparar las condiciones de los usos lucrativos a los no lucrativos, no tratarlos de forma diferenciada:**

La diferenciación entre usos lucrativos (no dotacionales) y no lucrativos (dotacionales) es una determinación que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 91.6<sup>3</sup> de la LSCM, por lo que no es posible atender este apartado de la sugerencia.

## CONCLUSIÓN

**No se incorporan al documento de la MPG las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.**

<sup>3</sup> **Artículo 91.6. LSCM:** "Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos".

## Información de Firmantes del Documento



**V67. 108.- 20211161605. COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACION DE FINCAS DE MADRID.**

SINTESIS

De acuerdo con el artículo 7.1.4, se plantea la propuesta de no exigir acceso independiente en situaciones de planta a la baja y planta primera para las clases de uso de terciario oficinas, terciario hospedaje y otros terciarios de atención sanitaria a las personas.

Al incluir el uso terciario hospedaje, debe concretarse si se incluyen o no a las viviendas de uso turístico dado que, en ese caso, choca frontalmente con el requisito de acceso independiente exigido por el Plan de Hospedaje del Ayuntamiento de Madrid para la concesión de la licencia de las VUT situadas en los edificios de los anillos 1 y 2.

VALORACIÓN

**Artículo 7.1.4. Implantación uso terciario hospedaje sin acceso independiente en baja y primera:**  
Se considera oportuno admitir la sugerencia. En esta propuesta se modificará el artículo 7.1.4 para que el uso terciario hospedaje no pueda disponerse en planta primera sin acceso independiente y en la propuesta 13 se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis, para mantener sin alteración las determinaciones del PEH sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido.

CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará la redacción del apartado 4 del artículo 7.1.4 para que el uso terciario hospedaje no pueda disponerse en planta primera sin acceso independiente. El apartado 5 recuperará la redacción del PG 97 vigente sobre la imposibilidad de disponer locales sobre vivienda.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

**V72. 116.- 20211206932. JC UZP2.01 DESARROLLO ESTE CAÑAVERAL.**

SINTESIS

En relación con los Usos Complementarios, en concreto con lo establecido en el Art. 7.2.8.2.b-i)

*"En las Normas Zonales o en los ámbitos sometidos a Ordenanzas Particulares de las Áreas de Planeamiento específico o de desarrollo del Plan General, en las que las condiciones de edificabilidad y el resto de condiciones de edificación se regulen mediante parámetros formales, cuando se admita la implantación de los usos complementarios en planta baja y primera, será posible completar ambas plantas con destino a dichos usos, aunque se supere el límite del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, incluso si se llegara a la consideración de edificio exclusivo"*



**No se entiende que se quiere decir con la última frase de este párrafo, ni en que situaciones concretas pueda darse este supuesto.**

**Sugerencias TERCERA:**

**En relación con el régimen de usos complementarios, establecer la posibilidad de su implantación con carácter previo a la del uso cualificado asignado a la parcela, con carácter transitorio o provisional, en aquellos casos en que por las características del desarrollo urbanístico sea previsible un periodo de tiempo dilatado para la edificación de las parcelas adscritas a ciertos usos cualificados (generalmente industriales y/o terciarios).**

**VALORACIÓN**

**La última frase de artículo Art. 7.2.8.2.b-i):**

El significado de esta frase es que, cuando se reúnen las condiciones en él contempladas, puede llegarse a la situación de edificio exclusivo, lo cual, lógicamente, solo se producirá cuando el edificio se desarrolle, solo, sobre rasante en planta baja y primera.

Esta determinación ya está vigente en las NNUU, pues el texto de la propuesta de Avance se limita a integrar los acuerdos 213, 335 y 340 de la CS.

**Establecer la posibilidad de su implantación con carácter previo a la del uso cualificado asignado a la parcela:**

No es admisible implantar los usos complementarios previamente al uso cualificado de la parcela, puesto que implicaría, de hecho, modificar el destino urbanístico de la parcela, no ir acompañados de éste, ya que estos usos complementan al cualificado y solo tienen sentido por su existencia. Los usos complementarios solamente pueden implantarse previa o simultáneamente al uso cualificado.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



<b>PROPUESTA Nº9</b>	<b>USO RESIDENCIAL.</b>
--------------------------	-------------------------

**V2. 3.- 20210934270. JON GOITIA DE LA TORRE. 4.- 20210938015. JUAN CAMILO PINZON. 5.- 20210943677. CAROL LIZETTE SAAVEDRA.**

#### SINTESIS

*El contenido de las sugerencias es diferente pero el fondo es el mismo: indican que no están de acuerdo, o que es una equivocación, elevar la superficie mínima de la vivienda de 25 a 40m<sup>2</sup>.*

Señalan entre otras razones:

- *Se trata de superficies y diámetros mínimos de estancia más propios de viviendas de lujo que de mínimos de habitabilidad.*
- *Que los demandantes de viviendas son jóvenes que aún no se han incorporado al mercado y sus estándares familiares son diferentes a los convencionales y sus posibilidades económicas son "decrecientes" por lo que elevar esta superficie hará impagable las viviendas para la mayoría de ellos.*
- *Impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos.*
- *Impedirá la transformación de muchos locales comerciales de pequeña talla que ya no tienen uso comercial se quedarán vacíos y se volverán puntos de okupas, delincuencia, suciedad, drogas, inseguridad, y más para los barrios.*
- *Volverá obsoleto el cambio de uso de locales pequeños en vivienda que también aportan oferta a este mercado ayudando a que sus precios bajen en un futuro*

#### VALORACIÓN

Las necesidades de espacio y de formas del uso residencial, se han modificado en los últimos años.

En cuanto al espacio, hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort y habitabilidad y al hecho de que la vivienda hoy es algo más que un lugar para dormir, en el que incluso puede desarrollarse, a tiempo completo o parcial, la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de las condiciones generales de las viviendas para hacerlas totalmente accesibles.

Por lo tanto, esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes:

#### Información de Firmantes del Documento



- 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes:  
30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina "residencia compartida", el segundo "vivienda colectiva tipo 1" y el tercero "vivienda colectiva tipo 2".

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y la necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

En situaciones de limitación de movimientos como los recientemente vividos, se ha demostrado con carácter general para todos los grupos de población, que es necesario disponer de espacio para el desarrollo de una vida confortable y sana y que el uso residencial no debe ser el resultado de atender las necesidades de otros usos, como lo que se sugiere del cambio de locales pequeños a viviendas con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, sino que la residencia requiere del espacio suficiente para la correcta atención a las necesidades del uso residencial.

En cuanto a que su coste "impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos", la vivienda debe ser adecuada con independencia de la circunstancia económica de sus potenciales usuarios y, en segundo lugar, se ha valorado el impacto de esta propuesta.

Por lo tanto, la superficie mínima de vivienda se ha propuesto tras el estudio comparado de las superficies en otras capitales de provincia y ciudades españolas y se establece en la línea general de la normativa establecida en las mismas. Esta medida garantiza la calidad de vida de los moradores de las viviendas.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V13. 27.- 20211184857. JUNTA DE COMPENSACION PARQUE DE VALDEBEBAS.

#### SINTESIS

- **Co-living y flexibilización del uso de servicios terciarios de alojamiento:** En atención a la Propuesta nº 9 del Avance, se propone flexibilizar (i) el uso de servicios terciarios de alojamiento, para permitir la implantación de tipos de alojamiento temporal con finalidad distinta a la turística, como es el co-living, y (ii) la superficie mínima prevista para las piezas habitacionales del co-living (Sugerencia Segunda).

#### Información de Firmantes del Documento



**SEGUNDA. - Regulación de regímenes que permitan implantar actuaciones equiparables al coliving o al alojamiento temporal con fines no turísticos en el uso terciario.**

**2. Sugerencias**

**a) Flexibilización del uso de servicios terciarios de alojamiento.**

En los últimos años se viene observando una tendencia, acentuada con la pandemia de COVID-19, de progresiva caída en la necesidad de previsión de usos terciarios de oficina en su concepción urbanística tradicional.

Así, en concreto, y por lo que se refiere a la categoría de alojamiento denominada coliving, que será regulada de forma novedosa como una categoría del uso de vivienda, en los términos expuestos, se considera que debería de flexibilizarse su regulación, permitiendo su implantación también como una categoría de uso terciario asemejable al hospedaje.

Conceptualmente, al analizar la figura del co-living, ya el Avance indica que "el co-living, [...] por su configuración es una modalidad de alojamiento a caballo entre el uso residencial y el terciario hospedaje (...)".

En este sentido, el Avance, al hacer una regulación del co-living únicamente como uso de residencia compartida, restringe enormemente la posibilidad de implantar los alojamientos temporales con fines no turísticos dentro de usos no estrictamente residenciales. Y ello, pese a las dificultades que presenta actualmente la distinción entre estas figuras y la figura del alojamiento turístico –tal y como reconoce expresamente el Avance–, donde muchas veces los servicios que se prestan son coincidentes para ambas modalidades (especialmente en cuanto a las previsiones de zonas comunes).

Asimismo, de la redacción actual del PGOUM97 se desprende que éste asocia los alojamientos temporales con aquellos destinados a fines turísticos. Así, el apartado 2.a) del artículo 7.6.1, por el que se definen y determina la clase de "hospedaje", dentro del uso de servicio terciario, señala que "esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia" (del sector turístico).

Por ello, se propone flexibilizar la posibilidad de implantación de alojamientos temporales con fines no turísticos (al ser este un tipo de alojamiento temporal en la actualidad están muy vinculados al co-working y a una concepción de movilidad empresarial) dentro de los usos terciarios.

**b) Flexibilización de los criterios de superficie mínima prevista para el co-living**

Por otro lado, como se ha señalado el Avance señala que las piezas habitacionales del co-living (integradas por un dormitorio y un baño) deberán contar con una superficie mínima de (i) 15 m<sup>2</sup> (12 m<sup>2</sup> para habitación y 3 m<sup>2</sup> para baño) o (ii) 10 m<sup>2</sup> por ocupante.

Se estima que la aplicación de estos criterios propuestos no hará posible la implementación de estos nuevos usos, dado que, en tales condiciones, su explotación no resultaría viables económicamente atendiendo a los parámetros actuales del mercado.

Por ello, se propone valorar una mayor flexibilización para estos usos de la aplicación de los nuevos criterios de condiciones de superficie de las piezas habitacionales del coliving.

**VALORACIÓN**

**a) Flexibilización del uso de servicios terciarios de alojamiento. La sugerencia propone flexibilizar la posibilidad de implantación de alojamientos temporales con fines no turísticos (al ser este un tipo de alojamiento temporal en la actualidad están muy vinculados al co-working y a una concepción de movilidad empresarial) dentro de los usos terciarios. La sugerencia plantea que se permita la implantación de tipos de alojamiento temporal con finalidad distinta a la turística, como es el coliving.**

La propuesta de Avance no contempla los formatos de organización del uso terciario de hospedaje, por ser un **alojamiento temporal** que se regula por sus propias normas, tanto urbanísticas, como sectoriales, en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



No se niega la existencia de diferentes modalidades de **alojamiento temporal** (con independencia de la finalidad de la temporalidad), que son las definidas por la CM. Pueden encontrarse ofertas de alojamiento temporal que, en su distribución y configuración de espacios, se asemejen a las nuevas propuestas de uso residencial que por este motivo -ser residencial-, tienen vocación de permanente, como las denominadas en el Avance "residencias compartidas", pero no pueden asimilarse ni igualarse a ellas, ya que responden a modelos de alojamiento distintos los destinados a rotación de los destinados a estancia permanente o de mayor duración.

La propuesta de avance contempla en su articulado, solo, las modalidades del uso residencial, de **carácter permanente** conforme a las definiciones del Plan General, y entre ellas, tres modalidades de residencia:

- A) Aquella en las que la residencia es compartida, la unidad de alojamiento no es una vivienda, sino un dormitorio y baño, compartiendo los espacios destinados a estancia, trabajo y ocio, sin que, necesariamente, a los usuarios o residentes les unan vínculos de cualquier carácter. Esta figura es la que podría identificarse con el COLIVING, aunque este término no responde a un concepto claro y único, ni existe en nuestra ciudad con esa denominación.
- B) La vivienda colectiva donde dispone de todos los elementos y dotaciones para el uso residencial, y todo ello es espacio privativo, que debe disponer de un mínimo de 40 m<sup>2</sup>.
- C) La vivienda colectiva, en la que las viviendas privativas son de dimensiones más reducidas que las establecidas con carácter general, porque parte de la superficie de esta se localiza en las zonas comunes (zonas de estancia y relación entre las personas que la habitan), que tienen dimensiones más amplias que en un edificio tradicional. Cada vivienda tiene que cumplir condiciones mínimas establecidas en la propuesta de Avance, que para este caso es más flexible que la vivienda individual, reduciendo el mínimo de 40 a 30m<sup>2</sup>. Esta es la figura que podría identificarse con el COHOUSING, aunque este término no responde a un concepto claro y único, ni existe en nuestra ciudad con esa denominación.

El primer caso, se denomina "residencia compartida", el segundo "vivienda colectiva tipo 1" y el tercero "vivienda colectiva tipo 2".

Por lo tanto, las edificaciones que se destinan a **alojamiento temporal** de personas, es decir con una rotación frecuente y estancias de duración reducida, ya sea con finalidad turística o de otro tipo (salud, trabajo, formación, etc.), no pueden entenderse incluidas en esta regulación residencial; se tratará en estos casos de un uso terciario de hospedaje y se regula por sus propias normas, en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid.

***Al hacer una regulación del co-living únicamente como uso de residencia compartida, restringe enormemente la posibilidad de implantar los alojamientos temporales con fines no turísticos dentro de usos no estrictamente residenciales.***

El terciario de hospedaje no tiene por qué tener fines turísticos. Puede tener su razón en motivos laborales, de salud, familiares, formación, etc. La sugerencia señala que el co-living es un alojamiento temporal con fines no turísticos, pero la propuesta de Avance no regula lo que la sugerencia denomina co-living con la interpretación que se hace en ella, solo regula la modalidad de uso residencial para alojamiento permanente.

El planteamiento del Avance no restringe la implantación del uso del terciario hospedaje, porque no regula las modalidades de alojamiento temporal, cuestiones que no son objeto del Avance, para lo que se remite a las que determina la regulación de la Comunidad de Madrid.

**Redacción actual del PGOUM97 se desprende que éste *asocia los alojamientos temporales con aquellos destinados a fines turísticos***



Información de Firmantes del Documento



Esta afirmación no puede compartirse.

El artículo 7.3.11 de las NNUU define el uso residencial como aquel que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. La propuesta del Avance ha integrado la residencia compartida como una categoría de este uso, considerando para ello su cualidad de proporcionar "alojamiento permanente" a las personas. Por otra parte, el artículo 7.6.1.2.a) de las NNUU señala que el uso terciario de hospedaje es el que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Como modalidades del uso terciario hospedaje, el PG97 se remite a las que determina la regulación de la Comunidad de Madrid.

No se niega la existencia de diferentes modalidades de alojamiento temporal (con independencia de la causa de la temporalidad), que son las definidas por la CM.

La decisión del Avance de integrar la residencia compartida en el uso residencial amplía considerablemente sus posibilidades de implantación, al ser este uso el mayoritario en la ciudad, y es coherente con la residencia con vocación de permanencia, pero imposibilita su implantación en parcelas con uso cualificado distinto del residencial, salvo que éste sea un uso alternativo. Admitir la compatibilidad de la residencia compartida de forma general con el uso terciario hospedaje y con el uso residencial, implicaría la creación de un nuevo uso híbrido y distinto de los usos residencial y del terciario hospedaje y con una regulación específica, circunstancia que escapa al alcance de la MPG y de las competencias municipales.

**b) Flexibilización de los criterios de superficie mínima prevista para el co-living. Según la sugerencia las superficies propuestas no resultan viables económicamente atendiendo a los parámetros actuales del mercado.**

Las dimensiones de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas en la propuesta de Avance se establecen para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y privacidad en su carácter de residencia permanente, es decir, no de rotación, por lo que no se considera adecuada su reducción.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V14. 29.- 20211191267. METROVACESA.

#### SINTESIS

##### CUARTA. -

##### a). - ARTÍCULO 7.3.1 (ENCLAVE DEL USO DE RESIDENCIA DE ESTUDIANTES):

*En las normas urbanísticas vigentes, el uso "residencia de estudiantes" sólo puede enclavarse en el uso residencial. Sin embargo, la instrucción 2/2014 determina cómo debe encuadrarse a efectos urbanísticos el uso de residencia de estudiantes, pudiéndose enclavar como equipamiento educativo cuando exista algún tipo de vinculación con algún centro universitario, público o privado.*

*En el Avance, se indica la necesidad de integrar la instrucción en la definición de residencia comunitaria del artículo 7.3.1, sin que esto suceda, proponiéndose la corrección de dicho extremo.*

#### Información de Firmantes del Documento





**b). - ARTÍCULO 7.3.11. Apartado 2 (RESIDENCIA DE ESTUDIANTES - UNIDAD DE ALOJAMIENTO):**  
En las Normas Urbanísticas vigentes las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia por encima de los 500 m<sup>2</sup>, se corresponde con las de los edificios o locales destinados a hospedaje.

En el Avance, Art-. 7.3.11, apdo. 2, se elimina la remisión de las condiciones de aplicación al uso hospedaje y se remiten a las condiciones establecidas para las viviendas en los arts. 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5 y 7.3.8.

Las condiciones recogidas en dichos artículos lo que hacen es asimilar el programa de una unidad de alojamiento independiente de una residencia a un programa de vivienda, cuando en realidad las condiciones de aplicación de estas unidades deben equipararse a las del uso hospedaje.

En este sentido conviene destacar que la remisión al artículo 7.3.4 "programa de vivienda" obliga a que las unidades de alojamiento en el caso de no ser diáfanas dispongan de determinados elementos (como por ejemplo cocina de 7 m<sup>2</sup>, vestíbulo de 2 m<sup>2</sup>, pasillos etc.); elementos que, en realidad, no se corresponden con la utilidad básica de dichas unidades de alojamiento, sin que ello conlleve una mejora de su habitabilidad para el usuario final, encareciendo innecesariamente las mismas.

Se propone mantener la remisión a la normativa técnica del uso hospedaje que figura en las normas urbanísticas vigentes; o, en su caso, establecer unas condiciones para la unidad de alojamiento mínima que no supongan su equiparación al programa de una vivienda.

**c). - ARTÍCULOS 7.3.1 b y 7.3.11. Apartado 3 (COLIVING - COMPATIBILIDAD DE USOS):**

En la actualidad, con independencia de que no exista una definición y regulación específica de este tipo de uso, lo cierto es que se viene desarrollando en usos terciarios de hospedaje para su utilización temporal.

El Avance hace un esfuerzo por recoger la demanda social existente respecto a este uso que cada vez es más frecuente, le dota de un carácter estable. Esta "nueva" fórmula habitacional permite el acceso a una vivienda digna a grupos de personas con características muy específicas que apuestan por compartir los espacios y hasta una determinada forma de vida.

No obstante lo anterior, el hecho de que se circunscriba la implantación de este uso sólo en suelos residenciales conllevará inevitablemente que en muchas ocasiones el valor de repercusión del suelo haga inviable la materialización de este tipo de alojamiento, por lo que se propone que se permita la compatibilidad del coliving con otros usos (residencial y terciario), definiendo su alcance.

**d). - ARTÍCULO 7.3.11. Apartado 3 (COLIVING - CONDICIONES DE LOS ALOJAMIENTOS):**

Se establece en este apartado que el coliving debe respetar las condiciones establecidas para las viviendas, fijando unas superficies mínimas que, a priori, exceden de las necesidades reales que este tipo de alojamiento demanda (por ejemplo, el índice establecido de 15 m<sup>2</sup> por persona que para una habitación doble supone una superficie de 25 m<sup>2</sup> incluyendo el baño).

Se propone ajustar las superficies mínimas a 12 m<sup>2</sup> útiles para la estancia principal de la unidad alojativa, con un incremento de 3 m<sup>2</sup> por cada persona adicional. Para el caso de una unidad alojativa con habitación doble, la estancia principal sería de 15 m<sup>2</sup> (sin incluir el baño).

## VALORACIÓN

### **ARTÍCULO 7.3.1 (ENCLAVE DEL USO DE RESIDENCIA DE ESTUDIANTES):**

Las residencias de estudiantes en la propuesta del Avance se incluyen expresamente tanto en el uso residencial, dentro de la categoría de residencia comunitaria de la clase de residencia (artículo 7.3.1.2.b.i) como en el uso dotacional de equipamiento, en la categoría de equipamiento educativo en los niveles singular y privado, cuando tengan vinculación directa con un centro universitario (artículo 7.10.3.b.i y c.i), integrando de esta forma la instrucción 2/2014.

## Información de Firmantes del Documento



**ARTÍCULO 7.3.11. Apartado 2 (RESIDENCIA DE ESTUDIANTES - UNIDAD DE ALOJAMIENTO):** *Mantenimiento de la remisión a la normativa técnica del uso hospedaje a los edificios destinados a residencia por encima de los 500 m<sup>2</sup>; o, en su caso, establecer unas condiciones para la unidad de alojamiento mínima que no supongan su equiparación al programa de una vivienda.*

En el artículo 7.3.11 de la propuesta de Avance se establece que las residencias comunitarias cumplirían las condiciones establecidas en los artículos 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5 y 7.3.8 para las viviendas, eliminando la remisión actual al uso terciario hospedaje cuando exceden de 500 m<sup>2</sup>, puesto que carece de sentido la remisión a la normativa sectorial hotelera, que varía sus exigencias en función del tipo de establecimiento y su categoría. Ahora bien, las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.

Cada unidad de alojamiento de la residencia sería un dormitorio de la vivienda, cuya superficie mínima sería de 12 m<sup>2</sup> para el primero y 7 m<sup>2</sup> para los dormitorios adicionales, según se recoge en el artículo 7.3.4.2.b de la propuesta de Avance. En todo caso, en cuanto a los elementos de distribución interior de la residencia (pasillos y distribuidores), serán de aplicación las condiciones de los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, que pueden imponer condiciones más restrictivas.

Para mejor comprensión, se va a modificar el texto del artículo 7.3.11, para que quede claro que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.

**ARTÍCULOS 7.3.1 b y 7.3.11. Apartado 3 (COLIVING - COMPATIBILIDAD DE USOS):** *La sugerencia plantea permitir la compatibilidad del coliving con otros usos (residencial y terciario), definiendo su alcance.*

Esta cuestión está parcialmente contestada en el primer apartado de esta valoración. No se niega la existencia de diferentes modalidades de alojamiento temporal (con independencia de la causa de la temporalidad), que son las definidas por la CM.

La decisión del Avance de integrar la residencia compartida en el uso residencial amplía considerablemente sus posibilidades de implantación, al ser este uso el mayoritario en la ciudad, y es coherente con la residencia con vocación de permanencia, pero imposibilita su implantación en parcelas con uso cualificado distinto del residencial, salvo que éste sea un uso alternativo. Admitir la compatibilidad de la residencia compartida de forma general con el uso terciario hospedaje y con el uso residencial, implicaría la creación de un nuevo uso híbrido y distinto de los usos residencial y del terciario hospedaje y con una regulación específica, circunstancia que escapa al alcance de la MPG y de las competencias municipales.

**ARTÍCULO 7.3.11. Apartado 3 (COLIVING - CONDICIONES DE LOS ALOJAMIENTOS):** *Proponen ajustar las superficies mínimas a 12 m<sup>2</sup> útiles para la estancia principal de la unidad alojativa, con un incremento de 3 m<sup>2</sup> por cada persona adicional. Para el caso de una unidad alojativa con habitación doble, la estancia principal sería de 15 m<sup>2</sup> (sin incluir el baño).*

Las dimensiones de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas en la propuesta de Avance se establecen para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y privacidad en su carácter de residencia permanente, es decir, no de rotación, por lo que no se considera adecuada su reducción.



## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Para mejor comprensión se va a modificar el texto del artículo 7.3.11 para que quede claro que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.

### SINTESIS

#### QUINTA. -

##### ●Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2).

##### Apartado 1.

**Se propone, una redacción alternativa manteniendo el concepto de vivienda mínima, como unidad mínima autónoma que solamente comparte accesos comunes en un edificio, y el estudio de 25 m2 como vivienda mínima diáfana:**

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio, vestíbulo y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendedores, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño. En este último caso la vivienda podrá ocupar una superficie mínima de 25 m2.

##### Apartado 2.b) Estancia-comedor:

Entienden que conviene aclarar que el círculo ha de ser tangente a la fachada donde recae el hueco principal de iluminación y ventilación, igual que se determina para la condición de vivienda exterior (art. 7.3.3.1.). y especificar a qué se refiere la expresión "conservando la superficie total", que entendemos es la suma de las dos superficies individuales de salón y cocina.

**Se propone, como redacción alternativa del apartado 7.3.4.2.b) la que sigue:**

2.b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro tangente a la pared que contenga el hueco principal de iluminación y ventilación natural.

La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total suma de las dos, es decir 21 m2.

##### Apartado 2.c) Dormitorio:

**Estiman que conviene aclarar, que el círculo ha de ser tangente a la fachada donde está el hueco principal de ventilación e iluminación por los mismos motivos que en el punto anterior. Por ello proponen la siguiente redacción alternativa:**

2.c) Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro que habrá de ser tangente a la fachada donde está el hueco principal de ventilación e iluminación; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro.



### Información de Firmantes del Documento



**Apartado 2.e) Pasillo:**

Siendo un requisito cuyo cumplimiento deviene, técnicamente, en imposible, **se propone eliminar del artículo el siguiente párrafo:** <<...[.] la disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.>>.

La sugerencia incorpora unos gráficos en los que se acredita esta afirmación.

**Apartado 2.f) Vestíbulo:**

Por el mismo razonamiento del apartado 2 e) anterior, **se propone eliminar el párrafo:** << [...] y su forma y posición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.>>

**Apartado 3.**

No entiende por qué se suprime la posibilidad de reducir a 25 m<sup>2</sup>, la superficie mínima de vivienda con una única estancia-comedor-cocina- dormitorio más el baño (estudio), reservando esa posibilidad solo a los casos en que se disponga de zonas de estancia y ocio compartidas. El concepto de vivienda mínima (estudio) en un edificio de vivienda colectiva es conceptualmente diferente del concepto de unidad de alojamiento con zonas estanciales compartidas en una residencia.

Y este concepto queda perfectamente regulado, definido y actualizado en el nuevo Art.7.3.11. Residencias. Condiciones de aplicación. En el citado artículo se especifica claramente que la unidad de alojamiento individual mínima admisible es dormitorio y baño con una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup> en Residencia con zonas comunes compartidas.

Por tanto, entendemos que resulta contradictorio establecer esa misma condición de zonas compartidas aplicada a un edificio de vivienda colectiva para poder reducir el tamaño de la vivienda, máxime tratándose de conceptos diferentes.

**Proponen la siguiente redacción alternativa:**

3.Podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta veinticinco (25) metros cuadrados, siempre que la vivienda sea diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetarán las dimensiones establecidas en el apartado anterior, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres, y la exigencia de vestíbulo, que no será preceptivo.

**Apartado 6.a) Tendedero:**

En cuanto a su superficie, las necesidades actuales de colocación en las viviendas de los exigibles cubos para reciclaje aconsejan ampliar la superficie total del tendedero en un metro más, pudiendo llegar a 5 m<sup>2</sup>. **Se propone añadir en el último párrafo de este apartado lo siguiente:**

6.a) Tendedero: [...], y hasta los 5 m<sup>2</sup> para la colocación de cubos de reciclaje y recogida de residuos.

**Apartado 6.b) Trasteros:**

ii) **acceso:** A efectos prácticos, se facilita y mejora el uso de trasteros si se accede a ellos desde la plaza de aparcamiento. Se propone por ello la siguiente redacción que complementa y mejora el precepto:

ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio, considerando incluidas en éstas las zonas de circulación de los garajes. Se permite la construcción de trasteros individuales en los fondos de las plazas de aparcamiento, con acceso directo desde éstas.

**iv) superficie construida:**

No comprenden cuál es la razón objetiva para limitar la superficie máxima de los trasteros. Proponen establecer una superficie mínima y no una máxima. **Proponen la siguiente modificación de redacción:**

b. iv) La superficie construida de cada trastero será como mínimo de cuatro (4) metros cuadrados.



**Apartado 6.c) Zonas comunitarias:**

Parece razonable estudiar una condición de proporcionalidad de los m<sup>2</sup> de esos espacios de conserjería, recepción de paquetes, limpieza, etc., en función del número de viviendas o de los m<sup>2</sup> construidos, aumentando 1 m<sup>2</sup> por cada diez viviendas o fracción, con un máximo de 25 m<sup>2</sup> cuadrados. **Se propone, en consecuencia, la siguiente redacción alternativa para su consideración:**

**c) Zonas comunitarias**

En todas las promociones de uso residencial, con independencia de su tamaño, tampoco computarán en edificabilidad los locales destinados a conserjería, recepción de paquetería, útiles de limpieza y otras finalidades análogas al servicio de los ocupantes del edificio, en una cuantía máxima conjunta a razón de 1 m<sup>2</sup> por cada diez viviendas o fracción, con un máximo de 25 m<sup>2</sup> cuadrados. Esta exención de edificabilidad no se aplicará en la categoría de vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial.

**●Art 7.3.8. Condiciones de salubridad de las viviendas.**

**Apartado 3.** Creemos necesario matizar la prohibición de ubicar viviendas o estancias de las mismas en plantas bajo rasante, en vivienda colectiva.

Debido a la topografía de la parcela, puede darse el caso de que alguna zona de una planta calificada como bajo rasante en función de las definiciones establecidas en el Plan tenga su suelo por encima de la cota del terreno circundante y sea apta para uso residencial.

No se entiende porque se excluye la posibilidad de construcción de patios ingleses para ventilación e iluminación.

Por otro lado, existen multitud de locales en desuso y de difícil comercialización en la situación socioeconómica actual y que podrían transformarse fácilmente en viviendas, pero no resulta posible porque una parte del local está por debajo de la rasante de acera. Esta limitación aboca al abandono de los locales. Entendiendo la preocupación por la salubridad en cuanto a no permitir viviendas bajo rasante, podría permitirse la transformación siempre y cuando las piezas que quedaran por debajo del terreno en contacto con ellas fueran no habitables.

El mismo criterio es de aplicación a la nueva restricción de que ninguna vivienda tendrá pieza alguna en planta inferior a la baja, eliminando la posibilidad del antiguo articulado de ubicar piezas no habitables de la vivienda (trasteros, aseos...) en estas plantas. De nuevo se condena a muchos locales que cuentan con pequeños sótanos asociados a permanecer abandonados o a tener que clausurar esos espacios.

**Se propone la siguiente redacción alternativa al apartado 7.8.3:**

1. Ninguna vivienda de nueva creación se situará con su piso por debajo del terreno en contacto con ella ni dispondrá tampoco pieza habitable alguna en planta inferior a la baja, salvo en vivienda unifamiliar, en la que podrá situarse cualquier pieza en la planta inmediatamente inferior a la baja cumpliendo las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo, siendo admisible la construcción de patios ingleses para ventilación e iluminación.

**●Artículo 7.3.13 Condiciones de situación para la transformación.**

Contestada en P10.

**●Artículo 7.5.6.2. Apartado 2.**

Contestada en P12.

**●Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos (N-2).**

**Apartado 1.**

Contestada en P12.



## VALORACIÓN

### ●Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2).

#### Apartado 1.

Las necesidades de espacio y de formas del uso residencial, se han modificado en los últimos años.

En cuanto al espacio, hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort y habitabilidad y al hecho de que la vivienda hoy es algo más que un lugar para dormir, en el que incluso puede desarrollarse, a tiempo completo o parcial, la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de las condiciones generales de las viviendas para hacerlas totalmente accesibles.

Por lo tanto, esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes:  
15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes:  
30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y la necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

En situaciones de limitación de movimientos como los recientemente vividos, se ha demostrado con carácter general para todos los grupos de población, que es necesario disponer de espacio para el desarrollo de una vida confortable y sana y que el uso residencial no debe ser el resultado de atender las necesidades de otros usos, como lo que se sugiere del cambio de locales pequeños a viviendas con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, sino que la residencia requiere del espacio suficiente para la correcta atención a las necesidades del uso residencial.

#### Información de Firmantes del Documento



En cuanto a que su coste “impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos”, la vivienda debe ser adecuada con independencia de la circunstancia económica de sus potenciales usuarios y, en segundo lugar, se ha valorado el impacto de esta propuesta.

Por lo tanto, la superficie mínima de vivienda se ha propuesto tras el estudio comparado de las superficies en otras capitales de provincia y ciudades españolas y se establece en la línea general de la normativa establecida en las mismas. Esta medida garantiza la calidad de vida de los moradores de las viviendas.

Las necesidades de espacio y de formas del uso residencial, se han modificado en los últimos años.

En cuanto al espacio, hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort y habitabilidad y al hecho de que la vivienda hoy es algo más que un lugar para dormir, en el que incluso puede desarrollarse, a tiempo completo o parcial, la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de las condiciones generales de las viviendas para hacerlas totalmente accesibles.

Por lo tanto, esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes: 30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y la necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

En situaciones de limitación de movimientos como los recientemente vividos, se ha demostrado con carácter general para todos los grupos de población, que es necesario disponer de espacio para el desarrollo de una vida confortable y sana y que el uso residencial no debe ser el resultado de atender las necesidades de otros usos, como lo que se sugiere del cambio de locales

Información de Firmantes del Documento



pequeños a viviendas con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, sino que la residencia requiere del espacio suficiente para la correcta atención a las necesidades del uso residencial.

En cuanto a que su coste “impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos”, la vivienda debe ser adecuada con independencia de la circunstancia económica de sus potenciales usuarios y, en segundo lugar, se ha valorado el impacto de esta propuesta.

Por lo tanto, la superficie mínima de vivienda se ha propuesto tras el estudio comparado de las superficies en otras capitales de provincia y ciudades españolas y se establece en la línea general de la normativa establecida en las mismas. Esta medida garantiza la calidad de vida de los moradores de las viviendas.

#### Apartado 2.

**Apartado 2.b) Estancia-comedor:** *aclarar que el círculo ha de ser tangente a la fachada donde recae el hueco principal de iluminación y ventilación, igual que se determina para la condición de vivienda exterior (art. 7.3.3.1.) y especificar a qué se refiere la expresión “conservando la superficie total”, que entendemos es la suma de las dos superficies individuales de salón y cocina.*

*Se considera adecuado modificar el apartado 2.b) del artículo 7.3.4, en el sentido indicado por la sugerencia.*

**Apartado 2.c) Dormitorio:** *se propone aclarar, que el círculo ha de ser tangente a la fachada donde está el hueco principal de ventilación e iluminación por los mismos motivos que en el punto anterior.*

*Se considera adecuado modificar el apartado 2.c) del artículo 7.3.4, en el sentido indicado por la sugerencia.*

**Apartado 2.e) Pasillo:** *Siendo un requisito cuyo cumplimiento deviene, técnicamente, en imposible, se propone eliminar del artículo el siguiente párrafo: <<...[.] la disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.>>.*

*La sugerencia incorpora unos gráficos en los que se acredita esta afirmación.*

*Se considera adecuado modificar el apartado 2.e) del artículo 7.3.4, suprimiendo el párrafo indicado en la sugerencia.*

**Apartado 2.f) Vestíbulo:** *Por el mismo razonamiento del apartado 2 e) anterior, se propone eliminar el párrafo: << [...] y su forma y posición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.>>*

*Se modificará el apartado 2.f) del artículo 7.3.4, para suprimir como pieza obligatoria el vestíbulo.*

#### Apartado 3.

*No entiende por qué se suprime la posibilidad de reducir a 25 m<sup>2</sup>, la superficie mínima de vivienda con una única estancia-comedor-cocina- dormitorio más el baño (estudio), reservando esa posibilidad solo a los casos en que se disponga de zonas de estancia y ocio compartidas. El concepto de vivienda mínima (estudio) en un edificio de vivienda colectiva es conceptualmente diferente del concepto de unidad de alojamiento con zonas estanciales compartidas en una residencia.*

La modificación propuesta en el Avance respecto del concepto de vivienda mínima persigue mejorar los estándares residenciales, para que las viviendas dispongan de unas adecuadas condiciones funcionales y de habitabilidad.

No se ha suprimido el estudio/apartamento de 25 m<sup>2</sup>, se ha reservado para la modalidad de vivienda colectiva con zonas comunes de estancia y reposo, elevando su superficie a 30 m<sup>2</sup>. Se ha considerado que era necesario suprimir los apartamentos de 25 m<sup>2</sup> como vivienda colectiva individual, porque en esas circunstancias, vivienda individual, no reúne las adecuadas





condiciones para el alojamiento de una familia atendiendo las actuales necesidades de espacio y de forma de desarrollo del uso residencial como uso con vocación de permanencia.

**Apartado 6.a) Tendedero:** *se propone ampliar la superficie total del tendedero en un metro más, pudiendo llegar a 5 m<sup>2</sup>, para la colocación de cubos de reciclaje y recogida de residuos.*

No procede. La exclusión del cómputo de edificabilidad de 4 m<sup>2</sup> por tendedero es suficientemente generosa para asumir en él los recipientes de reciclaje; además, estos recipientes son elementos muebles que pueden disponerse en cualquier situación, en el tendedero o en cualquier otra dependencia de la vivienda.

**Apartado 6.b) Trasteros:**

**ii) acceso:** *Se propone una redacción que complementa la propuesta en el documento de Avance señalando que se permite la construcción de trasteros individuales en los fondos de las plazas de aparcamiento, con acceso directo desde éstas.*

No procede. La exigencia de que el acceso a los trasteros se realice desde zonas comunes es una cautela para evitar una utilización distinta de su función natural. La redacción incorporada en la propuesta de Avance no imposibilita la disposición de trasteros anexos a plazas de aparcamiento, cuya admisibilidad y condiciones no está determinada en las NNUU sino en la normativa de seguridad en caso de incendio.

**iv) superficie construida.** *No comprenden cuál es la razón objetiva para limitar la superficie máxima de los trasteros. Proponen establecer una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup> y no una máxima.*

No procede. La limitación de superficie de los trasteros es una cautela para evitar una utilización distinta de su función natural.

**Apartado 6.c) Zonas comunitarias:** *plantean estudiar una condición de proporcionalidad de los m<sup>2</sup> de esos espacios de conserjería, recepción de paquetes, limpieza, etc., en función del número de viviendas o de los m<sup>2</sup> construidos, aumentando 1 m<sup>2</sup> por cada diez viviendas o fracción, con un máximo de 25 m<sup>2</sup>.*

La redacción propuesta en el Avance recoge la proporcionalidad entre tamaño de la promoción y la superficie de zonas comunitarias en determinados casos, pero no puede ser aplicable a la exención para los locales de conserjería, paquetería, útiles de limpieza y similares, ya que, funcionalmente, para ellos la proporcionalidad no existe; un cuarto de conserjería no tiene que ser más grande en función del tamaño del edificio al que sirve.

●**Art 7.3.8. Condiciones de salubridad de las viviendas.**

**Apartado 3.** *La sugerencia plantea que es necesario matizar la prohibición de ubicar viviendas o estancias de estas en plantas bajo rasante, en vivienda colectiva*

Desde las OOMM de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir que una vivienda pueda tener su suelo por debajo de la rasante del terreno sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Con esta condición no se impiden otras soluciones técnicas como las soluciones de patio inglés, siempre que este abarque la totalidad del frente de la vivienda. Admitir piezas no habitables con su suelo por debajo del terreno puede plantear situaciones no deseables, de posteriores transformaciones del destino de las piezas (el trastero que figura en proyecto, que en realidad se utiliza de dormitorio) y la consiguiente merma en las condiciones higiénicas de las viviendas.

*El artículo 7.3.13 está contestado en la P.10.*

*Los artículos 7.5.6.2 y 7.5.35 contestados en la P.12.*



## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificarán las letras b), c), e) y f) del apartado 2 del artículo 7.3.4 de la propuesta de avance, en el sentido indicado en las sugerencias.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V17. 34.- 20211192097. UNEN SERVICIOS PARA LA ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA.

### SINTESIS

#### SUGERENCIA 34:

*Expone: El Avance de la Modificación de las NNUU del PGOUM de Madrid contempla como nuevo modelo residencial la figura del co-living, que puede corresponder, en estas nuevas NNUU a la categoría de "residencia compartida" del uso residencial en los términos establecidos en el apartado 2b) del artículo 7.3.1. Por otra parte, el apartado 3 del artículo 7.3.11 sobre condiciones de aplicación de las residencias compartidas, establece que deben respetar las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3 sobre vivienda exterior; 7.3.5 sobre altura libre de piso y 7.3.8 sobre condiciones de salubridad de las viviendas.*

*Solicita: Que se aclare si cada unidad de alojamiento en residencia compartida, integrada por un dormitorio y un baño en virtud del artículo 7.3.8, debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 7.3.3 sobre vivienda exterior, es decir, que debe contar con al menos una pieza habitable con hueco en fachada que deba recaer a vía pública, espacio libre público o espacio privado del ámbito de parcela de superficie superior a 200 m<sup>2</sup> en el que se pueda inscribir un círculo de 12 m. O si estos requisitos pueden ser considerados exclusivamente en las zonas comunes como salones, comedores o zonas de trabajo.*

### VALORACIÓN

La condición de vivienda exterior del artículo 7.3.3 de la propuesta del Avance, se aplica a la residencia en su conjunto, es suficiente que una fachada y una pieza habitable de la residencia cumpla con lo establecido en el apartado 1 del citado artículo, no es necesario que lo respeten todos los dormitorios de la residencia.

**Para mejor comprensión, se va a modificar el texto del artículo 7.3.11 para que no haya dudas sobre su contenido.**

## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Para mejor comprensión se va a modificar el texto del artículo 7.3.11 para que quede claro que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.**

### Información de Firmantes del Documento



**V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.**

SINTESIS

Entre otras cuestiones, la propuesta aborda tres asuntos: el cohousing, el coliving y el programa de vivienda.

Es un acierto que las NN UU incorporen los nuevos modelos de residencia. Cabe, no obstante, considerar algunos de los inconvenientes que puede provocar, en particular, el coliving. La ficha de la modificación es certera al identificar dos:

- Al poder implantarse el co-living en cualquier situación, pueden presentarse problemas de convivencia en los edificios existentes por la posible rotación de ocupantes.
- La implantación sin limitación del co-living podría llevar a desplazar al uso residencial tradicional del centro y a una modificación social de este.

Cabe añadir otros riesgos, tales como el simple alquiler de habitaciones o la apertura de viviendas de uso turístico (VUT) encubiertas.

Sugerimos que se requiera un tiempo mínimo de alquiler, de forma que el artículo 7.3.1.b quedara como sigue:

Redacción de la propuesta	Sugerencia
ii) Residencia compartida: Aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio.	ii) Residencia compartida: Aquella destinada al alojamiento estable <b>-con una duración superior a 30 días-</b> de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

VALORACIÓN

**Plantean algunos inconvenientes que puede provocar el coliving.**

- Al poder implantarse el co-living en cualquier situación, pueden presentarse problemas de convivencia en los edificios existentes por la posible rotación de ocupantes.

Se considera adecuado atender la sugerencia, para lo cual se creará un nuevo apartado en el artículo 7.3.11 que recoja la condición de que las residencias compartidas se implanten en edificio exclusivo.

- La implantación sin limitación del co-living podría llevar a desplazar al uso residencial tradicional del centro y a una modificación social de este.

La residencia compartida es una forma de residencia permanente en la ciudad. Este tipo de residencias atienden una demanda social hacia esa forma de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de, apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

Avance. Sugerencias P9.

16 de 89

Información de Firmantes del Documento



- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes: 30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y su necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

***Cabe añadir otros riesgos, tales como el simple alquiler de habitaciones o la apertura de viviendas de uso turístico (VUT) encubiertas.***

Las VUT y en general la actividad de uso terciario hospedaje, requiere una serie de autorizaciones administrativas y la inscripción en un registro público, y no son objeto de estas NNUU por ser su regulación competencia de la Comunidad de Madrid al ser un uso terciario hospedaje.

***Sugieren que se requiera un tiempo mínimo de alquiler, de forma que el artículo 7.3.1.b plantean que se fije en 30 días.***

Las NNUU no pueden entrar a regular este aspecto, se limitan a establecer en qué uso debe entenderse comprendida cada actividad y sus requisitos formales y funcionales conforme a la normativa.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **En un nuevo apartado en el artículo 7.3.11 se recogerá la condición de que las residencias compartidas se implanten en edificio exclusivo.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## Información de Firmantes del Documento



**V20. 39.- 20211193658. INSTITUTO DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS FINANCIEROS. CAMARA DE MADRID.**

**SINTESIS**

**6. El Espacio Común Interpuesto**

*Se ha incorporado a las Normas la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle para su definición. No obstante, la necesidad de tramitar esta figura de planeamiento tiene algunos aspectos negativos, sobre todo por el tiempo de tramitación y porque no evita la posterior tramitación del proyecto de parcelación.*

*Por economía procedimental, se sugiere que este Estudio de Detalle pueda sustituirse por la inclusión en un Proyecto de Edificación conjunto de las determinaciones necesarias para establecer la ordenación del conjunto. Esto, complementado con el proyecto de parcelación posterior sería suficiente para establecer las condiciones de ordenación del conjunto y evitaría la necesidad adicional de tramitar otro documento de planeamiento posterior.*

*Adicionalmente se plantea la posibilidad de que esta figura no se circunscriba a la vivienda unifamiliar y pueda considerarse con carácter general para otras tipologías, incluso para para todos los usos ya que puede ser interesante en complejos de equipamientos (campus universitarios), industriales o terciarios (parque de medianas, polígonos industriales...).*

**VALORACIÓN**

**Estudio de detalle:** El espacio interpuesto se regula en el artículo 6.2.10.3 como elemento que permite que parcelas sin frente a la vía o espacio libre público alcancen la cualidad de solar. Entre las condiciones de los espacios interpuestos incluidas en el artículo citado, se incluye que será necesaria la tramitación de Estudio de Detalle, por lo que tal condición no se ha incluido o alterado en la propuesta de Avance.

Donde sí se ha introducido mejoras, de forma general, es en el régimen especial de vivienda unifamiliar (Artículo 7.3.1.2.a.ii), para garantizar la congruencia entre la parcelación y el respeto de las condiciones de las edificaciones que alojarán las parcelas resultantes, puesto que ni la licencia de parcelación ni el proyecto de edificación pueden establecer condiciones de ordenación.

**Posibilidad de que esta figura no se circunscriba a la vivienda unifamiliar:** El espacio interpuesto regulado en el artículo 6.2.10.3 de las NNUU es aplicable para cualquier uso, no solo para el régimen especial de vivienda unifamiliar, por lo que no está circunscrita a este caso.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



**V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.**

SINTESIS

**6.8.** La propuesta recoge dentro del uso residencial los modelos residenciales emergentes, que se plantean en la actualidad como nueva forma de alojamiento. Para ello se modifican parcialmente las clases. Dentro de la Clase Vivienda, la vivienda unifamiliar se mantiene como está. En la vivienda colectiva se integra la modalidad de cohousing (vivienda colectiva con una importante dotación de servicios comunes para la convivencia vecinal).

A su vez, dentro de la Clase Residencia, la categoría Residencia Comunitaria se mantiene como está. Pero en la nueva categoría Residencia Compartida, se integra la modalidad del coliving, modalidad de vivienda en la que las unidades de alojamiento están integradas por dormitorio y baño, y comparten el resto de los espacios de estancia, cocina, lavandería, ocio y/o trabajo. Se oferta en régimen de alquiler gestionado por una entidad promotora.

En el **Artículo 7.3.1 "Definición y clases"** se introduce una redacción que no compartimos en absoluto y que creemos debe ser revisada.

La nueva redacción del apartado 2, b) indica:

"b) Clase residencia: Destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos con los comportamientos habituales de las familias.

Se distinguen dos categorías:

I) Residencia comunitaria: Aquella destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares; se incluyen en esta categoría las residencias religiosas, de estudiantes y otras análogas.

II) Residencia compartida: Aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio."

La definición de la Clase residencia debería revisarse, puesto que la frase "núcleos con los comportamientos habituales de las familias" es una indeterminación. ¿Cuáles son los comportamientos habituales de las familias? ¿De qué tipo de familia estamos hablando? ¿Todas las familias tienen los mismos comportamientos?

Respecto a la definición de Residencia compartida, o co-living, encaja perfectamente en la del terciario hospedaje en cualquiera de sus modalidades.

De esta manera se está tergiversando la naturaleza del uso residencial, y el modelo territorial que define qué zonas deben destinarse a uso residencial, puesto que esta artimaña permite la implantación de viviendas de uso turístico, apartamentos turísticos, y otras modalidades de alojamiento similares, al amparo de licencias de uso residencial, cuando las características de los usuarios y sus hábitos nada tienen que ver. En realidad, se está abriendo la puerta a la terciarización de edificios residenciales, con el agravante de que este tipo de residencias pueden estar implantadas en cualquier situación del edificio, con las molestias ya demostradas que ello conlleva.

La alternativa 3 de sus propuestas reconoce el coliving como una forma de terciario hospedaje y, sin embargo, han obviado dicha alternativa.

En relación con el **Artículo 7.3.4 Programa de vivienda**, En el apartado 3 se indica:

"Podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda".

Se debería revisar esta propuesta, puesto que de esta manera las viviendas colectivas en modalidad cohousing pueden reducir sus espacios privativos hasta 30 m2, lo que desvirtúa la oferta y potencia este sistema frente a otros más convencionales.

Por otra parte, en todas las modalidades (estudio, cohousing, etc.) al no definirse la superficie mínima de la estancia comedor, y sí del resto de estancias, pueden darse soluciones con este espacio de tan solo 8 m2, superficie muy inferior a los 14 m2 definidos como mínimo para esta estancia con carácter general.

Información de Firmantes del Documento



*El resultado de la nueva redacción de varios artículos es que se amplían los espacios que no computan edificabilidad respecto a la redacción vigente: trasteros en planta baja dejan de computar, así como zonas comunes hasta 200 m<sup>2</sup> en promociones de más de 20 viviendas o 1000 m<sup>2</sup> edificados, y locales de conserjería, paquetería, limpieza, etc. hasta 15 m<sup>2</sup>.*

*Esto significa que el promotor obtiene en el conjunto de la promoción más metros construidos y, en consecuencia, mayor beneficio industrial frente a la situación actual, puesto que dichos metros cuadrados de zonas comunes en realidad generan un producto inmobiliario más atrayente para el comprador y, por lo tanto, se facilita la venta.*

*Por ejemplo, en el caso del cohousing, se benefician de hasta 215 m<sup>2</sup> de espacios comunes que no computan. **[Este dato no tiene respaldo en la sugerencia].***

*Entendemos que estos espacios deben ser considerados como zona computable en cuanto a la edificación se refiere ya que forman parte del atractivo del inmueble que es valorado económicamente por los promotores y ofertado en el precio final de venta.*

*En lo que respecta a la nueva regulación del **artículo 7.3.7**, en cuanto a los **accesos comunes a las viviendas** se explicita que en edificios de vivienda colectiva se podrá acceder directamente a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior (...). Una modificación que impacta directamente en la posibilidad de establecer viviendas de uso turístico y que debe ser matizada.*

*En relación con el **Artículo 7.3.11 "Condiciones de aplicación"** de la redacción del apartado 2 se desprende que no se exige a las residencias comunitarias las determinaciones contenidas en los arts. 7.3.6 y 7.3.7 de las NNUU relativas a Dimensiones de huecos de paso y Accesos comunes, respectivamente. Debería revisarse esta redacción, puesto que con independencia de que se trate de una vivienda o de una residencia, la necesidad de determinadas condiciones mínimas en ambos aspectos se considera imprescindible. Idéntica reflexión puede llevarse a cabo respecto a la redacción del apartado 3.*

*En el caso del apartado 3 se debe añadir, además, que no incluyen requisitos mínimos de forma para ninguna de las estancias planteadas, lo que puede dar lugar a espacios indeseables, aunque cumplan los requisitos mínimos superficiales.*

## VALORACIÓN

### **Artículo 7.3.1 "Definición y clases", apartado 2 b).**

El concepto de alojamiento estable de núcleos con los comportamientos habituales de las familias como elemento para definir la clase de vivienda y, por contraposición, la residencia comunitaria, es el utilizado en la actualidad en las NNUU, y en otros Planes Generales de capitales de provincia españolas.

Por otro lado, si bien la residencia compartida, como se expresa en la memoria del Avance, está en el límite del uso terciario hospedaje, la diferencia se encuentra en que la residencia compartida se destina al "alojamiento permanente de personas", que es el tipo de alojamiento propio del uso residencial, mientras que el uso terciario hospedaje lo hace al "alojamiento temporal de personas".

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de: apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

## Información de Firmantes del Documento



- D) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- E) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- F) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes: 30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y su necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

#### **Artículo 7.3.4 Programa de vivienda, apartado 3.**

En el Avance se contempla la reducción del tamaño hasta 30 m<sup>2</sup> siempre que se compense en igual cuantía que en la superficie mínima de la vivienda colectiva individual con la existencia de zonas comunitarias de estancia, reposo y relación para acoger una nueva alternativa o modalidad residencial, modalidad en la que priman los espacios comunes de relación y convivencia sobre los privativos, opción a la que no se le encuentra inconveniente alguno, y, una vez admitida, es razonable que el incremento de zonas comunes de relación conlleve la proporcional reducción de las zonas privativas.

Los espacios que en el Avance no computan edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva a los que se refiere la sugerencia, son los recogidos ahora en las NNUU, con pequeñas variaciones:

- a) Se ha reducido el tamaño de la promoción para disponer de zonas comunitaria, de 30 a 20 viviendas y de 1.500 a 1000 m<sup>2</sup>, para hacer posible que promociones más modestas puedan disponer de estos elementos destinados a mejorar la prestación social de las viviendas y la interacción vecinal. También, para todas las promociones, por pequeñas que sean, se contempla una superficie mínima de zonas comunitarias de 15 m<sup>2</sup>, para locales necesarios y que mejoran la calidad de vida de las viviendas.
- b) Respecto de los trasteros, solo se modifica la posición en la que pueden ser excluidos del cómputo de edificabilidad, admitiendo su situación en planta baja, puesto que esta situación es más favorable respecto de su accesibilidad, visibilidad y consideraciones de género.

En todo caso, estas cuantías excluidas del cómputo de edificabilidad se configuran como elementos que favorecen y mejoran la calidad y prestación de las viviendas, que es la finalidad perseguida, tanto por las NNUU vigentes, como por la propuesta de Avance.

#### **Artículo 7.3.7 “Accesos comunes a vivienda”**

No se encuentra, ni la sugerencia explica, qué impide que a las viviendas de planta baja no se pueda acceder directamente desde la vía pública, de hecho, esta es la solución natural en los casos de transformación de locales a viviendas.

#### Información de Firmantes del Documento





En cuanto a que el acceso desde la calle fomentaría el establecimiento de VUT, en caso de que ello fuera así, las VUT contarían con acceso independiente y no habría impedimento normativo para su implantación.

**Artículo 7.3.11 "Condiciones de aplicación", apartado 2 y apartado 3.**

No se han aplicado a la clase de residencia comunitaria las condiciones de huecos de paso y accesos comunes de la clase de vivienda porque, por sus características funcionales, se ha considerado oportuno remitir al cumplimiento directo de las condiciones contenidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del CTE.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V23. 43.- 20211195016. MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**SINTESIS**

*6. En relación a la limitación de usos autorizables en edificios de uso residencial.*

SUGERENCIA 10. Se sugiere establecer mecanismos para recuperar el uso original residencial de multitud de edificios, limitando las actividades económicas que se vienen desarrollando en los mismos. Lo que conlleva la reducción de las licencias de actividad en edificios de uso residencial, estableciéndose un régimen transitorio con limitación temporal de las ya existentes, hasta la progresiva eliminación de dichas licencias.

La Sugerencia 10 se justifica en las siguientes razones, de distinto carácter:

- carácter sanitario (flujos incontrolados de acceso público a zonas comunes de edificios de viviendas) facilitando la dispersión de patógenos.
- carácter de seguridad (aumento de los riesgos de incendio, así como un inadecuado dimensionamiento de los medios de detección, extinción y evacuación).
- aumento del parque de viviendas, retornando al uso al que originalmente estaban destinadas, con las consiguientes reducciones de las tensiones en precios, gentrificación, convivencia y carestía de vivienda.

**VALORACIÓN**

La disposición transitoria tercera de las NNUU señala:

**Tercera.** Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.).

**Información de Firmantes del Documento**



Por lo tanto, el PG97 respeta los usos de edificios o locales con licencia ajustada a anteriores planeamientos, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales y de las establecidas para la sustitución de actividades fijadas en el PG y en la normativa de aplicación.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.**

#### SINTESIS

La definición de Residencia compartida como “*Aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio*” y su ámbito de aplicación “*Las residencias compartidas respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.5 y 7.3.8. Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrado por persona. Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades*”, no se ajusta a lo que es una vivienda compartida, necesidad surgida por una no adecuación a las demandas de vivienda en alquiler entre la población joven, más bien refleja una promoción inmobiliaria de “apartahoteles” que en todo caso se deben regular en el uso terciario, o, de “estudios” con elementos comunes o de residencias de estudiantes que ya están reguladas en el artículo referente a las residencias comunitarias.

Esta definición no responde a un planteamiento de organización vital y cooperativo que es lo que define “*el cohousing*”. Detrás de la vivienda compartida hay una forma de gestión comunitaria, asociada a lo que podemos denominar cooperativas, que está muy lejos de la promoción inmobiliaria privada.

Su definición y ámbito de aplicación se debe reconsiderar teniendo en cuenta que la misma tiene que ir dirigida a la satisfacción de una demanda de necesidad de vivienda para la población más joven en edad de emanciparse y que puede ser que no necesite definición y si de una política de vivienda en alquiler.

No se considera necesario el vestíbulo dentro del programa de vivienda. No todas las viviendas necesitan vestíbulo y más las de superficie de 40 m<sup>2</sup>.

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **Vivienda compartida más apropiada en uso terciario:**

En el uso terciario hospedaje puede haber modalidades de alojamiento temporal que por su distribución y organización se parezcan a la residencia compartida, pero la gran diferencia es que la residencia compartida, tal y como se describe y regula en la propuesta de Avance, se destina al "alojamiento permanente de personas" propio del uso residencial, mientras que el uso terciario hospedaje lo hace al "alojamiento temporal de personas" en el marco de las modalidades establecidas por la CM que es la competente en esta materia.

La residencia compartida viene a dar cobertura normativa y a establecer las condiciones de un modelo residencial que ya existe en la realidad actual. A nivel solo expositivo se ha utilizado el nombre de coliving, que se utiliza coloquialmente para referirse a la figura de una vivienda con muchos dormitorios, a los que la normativa vigente no impone unas condiciones mínimas más allá de las condiciones de la Orden de 1944. Ahora se establece una regulación para garantizar sus cualidades para atender las necesidades de la estancia permanente dentro del uso residencial.

Se genera así una nueva opción residencial que resulta adecuada a los deseos y necesidades de una parte significativa de la población que, por razones de trabajo, estudio, emancipación o búsqueda de un entorno residencial con una fuerte presencia de la interacción social con otros residentes, busca precisamente este modelo de habitar.

**Vestíbulo:** El vestíbulo es una pieza que, habitualmente, figura en las viviendas construidas en la ciudad de Madrid, no obstante, para mayor libertad en la configuración de estas, se modificará la normativa propuesta suprimiendo su carácter obligatorio.

## CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará el artículo 7.3.4 apartado 2 f) para suprimir como pieza obligatoria el vestíbulo.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

### SÍNTESIS

#### **Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2) ventilación en los tendedores.**

Asegurar la ventilación en la zona de secado reducirá la necesidad de uso de equipos mecánicos (como secadoras) disminuyendo el consumo energético de las viviendas. Aparte, la ventilación de dicho espacio permite el secado en condiciones climáticas normales y evita la condensación y/o formación de moho, un aspecto fundamental para la salubridad.

#### **ACOMPaña UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO.**

##### **Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)**

6. Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran los siguientes:

##### **Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)**

6. Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran los siguientes:

Avance. Sugerencias P9.

24 de 89

### Información de Firmantes del Documento



<p>En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados y deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público; los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda.</p> <p>No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe.</p> <p>Los tendederos no podrán estar integrado en los balcones o balconadas.</p>	<p>En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados y deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, pero con acceso a ventilación; los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda.</p> <p>No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe.</p> <p>Los tendederos no podrán estar integrado en los balcones o balconadas.</p>
---	--

El texto se transcribe en rojo y azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

Se considera adecuado atender a sugerencia presentada y modificar el apartado 6 a) del artículo 7.3.4 para garantizar que los tendederos cuenten con adecuada ventilación natural.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará el apartado 6 a) del artículo 7.3.4 para garantizar que los tendederos cuenten con adecuada ventilación natural.

#### V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

#### SINTESIS

##### Sugerencia 32.

Se sugiere establecer mecanismos para recuperar el uso original residencial de multitud de edificios en los que en plantas de piso intermedias se vienen desarrollando actividades económicas desde hace años, no estando diseñados esos edificios para tal fin a la vez que incomodan y dificultan el uso residencial del resto de vecinos. Se podría definir un régimen transitorio durante un tiempo determinado para el cese de actividades económicas en plantas de piso sin accesos diferenciados en edificios de uso residencial no terciarizados en más de un 50%.

Con esta medida el uso de actividades económicas podría ubicarse en espacios destinados a tal fin y podría acrecentarse la planta de viviendas en el centro urbano.

Adicionalmente se conseguirían mejoras de carácter:

- Higiénico-sanitario (flujos incontrolados de acceso público a zonas comunes de edificios de viviendas) facilitando la dispersión de patógenos;

#### Información de Firmantes del Documento



· Seguridad (aumento de los riesgos de incendio, así como un inadecuado dimensionamiento de los medios de detección, extinción y evacuación).

**Sugerencia 33.**

Se propone como sugerencias al artículo 7.3.1. incluir entre las características de los vínculos de la categoría residencial comunitaria los vínculos de carácter "profesional y generacional", para dar cobertura a una mayor diversidad de situaciones y necesidades personales.

**Sugerencia 34.**

El artículo 7.3.11 establece que las residencias comunitarias cumplirán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5 y 7.3.8. Se considera que, para una residencia comunitaria, como pueda ser una residencia de estudiantes, debería permitirse un régimen más flexible en cuanto a tamaños y disposición de estancias, no remitiendo a las condiciones del programa de vivienda.

VALORACIÓN

**Sugerencia 32. Establecer mecanismos para recuperar el uso original residencial de multitud de edificios en los que en plantas de piso intermedias se vienen desarrollando actividades económicas desde hace años.**

La disposición transitoria tercera de las NNUU señala:

**Tercera.** Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.)

Por lo tanto, el PG97 respeta los usos de edificios o locales con licencia ajustada a anteriores planeamientos, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales y de las establecidas para la sustitución de actividades fijadas en el PG y en la normativa de aplicación.

**Sugerencia 33. Artículo 7.3.1. Incluir entre las características de los vínculos de la categoría residencial comunitaria los vínculos de carácter "profesional y generacional", para dar cobertura a una mayor diversidad de situaciones y necesidades personales.**

No se considera adecuado incluir este tipo de vínculos como definitorios de la residencia comunitaria; además, la nueva figura de la residencia compartida no requiere vinculación alguna a sus residentes, motivo por el que está salvaguarda de cobertura es innecesaria.

**Sugerencia 34. Artículo 7.3.1. Debería permitirse un régimen más flexible en cuanto a tamaños y disposición de estancias, no remitiendo a las condiciones del programa de vivienda.**

Las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento. Cada unidad de alojamiento de la residencia sería un dormitorio de la vivienda, cuya superficie mínima sería de 12 m<sup>2</sup> para el primero y 7 m<sup>2</sup> para los dormitorios adicionales, según se recoge en el artículo 7.3.4.2.b de la propuesta de Avance. En todo caso, en cuanto a los elementos de distribución interior de la residencia (pasillos y distribuidores) le serán de aplicación las condiciones de los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, que pueden imponer condiciones más restrictivas.

Para mejor comprensión se va a modificar el texto del artículo 7.3.1, para que quede claro y no surjan dudas relativas a que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Para mejor comprensión se va a modificar el texto del artículo 7.3.11 para que quede claro que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.**

## V31. 51.- 20211195665. EA PROPERTIES S.L.

### SINTESIS

#### **Capítulo 9: Respecto al uso residencial -Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)**

- Sugerimos no incrementar la superficie útil mínima actual para programas de viviendas (excepto estudios) de 38 m<sup>2</sup> a 40 m<sup>2</sup>. Las dimensiones actuales han funcionado bien para las necesidades actuales y pasadas en materia de vivienda por los compradores y el incremento de 2 m<sup>2</sup> creemos que no será una mejora sustancial en la habitabilidad de las viviendas, pero sí puede generar mayor complejidad o inviabilidad fundamentalmente cuando se trate de transformaciones de uso.

- Sugerimos mantener las superficies mínimas establecidas en la O.M. 1944, al menos en situaciones de rehabilitación de edificios existentes o transformaciones de uso para facilitar la regeneración urbana en edificaciones existentes donde ampliar las superficies mínimas por estancia habitable pueda hacer inviable el proyecto.

- Sugerimos eliminar la obligatoriedad del vestíbulo de 2 m<sup>2</sup>, al menos en situaciones de rehabilitación de edificios existentes o transformaciones de uso, por no ser una estancia que se pueda considerar imprescindible ni necesaria para el uso residencial. Prueba de ello, es que en muchas rehabilitaciones y reformas se decide eliminar dicha estancia para incorporarlo al salón comedor y utilizar separadores de ambientes más livianos para la entrada.

- Suprimir la obligatoriedad del tendedero al menos en situaciones de rehabilitación de edificios existentes o transformaciones de uso para facilitar la regeneración urbana en edificaciones existentes donde ampliar las superficies mínimas por estancia habitable pueda hacer inviable el proyecto. Creemos que a instancia del proyectista puedan plantear soluciones alternativas como la instalación de secadoras o el uso de la azotea del edificio. La obligatoriedad de este espacio puede hacer inviables proyectos residenciales cuando el mismo no es imprescindible para el uso residencial y existen alternativas suficientes para evitar el cuelgue de la ropa en balcones o ventanas en fachadas principales que es lo que se pretende evitar.

- Incorporar como uso residencial (pieza no habitable) para las plantas total o parcialmente por debajo del terreno en transformaciones de uso donde el espacio habitable principal se encuentre en la planta baja. Es decir, en transformaciones de uso de planta baja y sótano donde esta última pueda tener consideración de residencial en los mismos términos que se define para la vivienda unifamiliar, en la que podrá situarse cualquier pieza en la planta inmediatamente inferior a la baja cumpliendo las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en el correspondiente artículo.

### VALORACIÓN

**No incrementar la superficie útil mínima actual para programas de viviendas (excepto estudios) de 38 m<sup>2</sup> a 40 m<sup>2</sup>.**

Las necesidades de espacio y de formas del uso residencial, se han modificado en los últimos años.

#### Información de Firmantes del Documento



En cuanto al espacio, hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort y habitabilidad y al hecho de que la vivienda hoy es algo más que un lugar para dormir, en el que incluso puede desarrollarse, a tiempo completo o parcial, la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de las condiciones generales de las viviendas para hacerlas totalmente accesibles.

Por lo tanto, esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- G) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes:  
15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- H) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- I) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes:  
30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y la necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

En situaciones de limitación de movimientos como los recientemente vividos, se ha demostrado con carácter general para todos los grupos de población, que es necesario disponer de espacio para el desarrollo de una vida confortable y sana y que el uso residencial no debe ser el resultado de atender las necesidades de otros usos, como lo que se sugiere del cambio de locales pequeños a viviendas con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, sino que la residencia requiere del espacio suficiente para la correcta atención a las necesidades del uso residencial.

En cuanto a que su coste “impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos”, la vivienda debe ser adecuada con independencia de la circunstancia económica de sus potenciales usuarios y, en segundo lugar, se ha valorado el impacto de esta propuesta.

Por lo tanto, la superficie mínima de vivienda se ha propuesto tras el estudio comparado de las superficies en otras capitales de provincia y ciudades españolas y se establece en la línea general de la normativa establecida en las mismas. Esta medida garantiza la calidad de vida de los moradores de las viviendas.

#### Información de Firmantes del Documento



**Eliminar obligatoriedad vestíbulo.**

El vestíbulo es una pieza que, habitualmente figura en las viviendas construidas en la ciudad de Madrid, no obstante, para mayor libertad en la configuración de estas, se modificará la normativa propuesta suprimiendo su carácter obligatorio.

**Suprimir obligatoriedad de tendedero.**

Tal como se recoge en el apartado 6.a del artículo 7.3.4 de la propuesta del Avance, el tendedero es una dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio, por lo que con las alternativas planteadas existe capacidad de adaptación a las necesidades caso a caso.

**Incorporar como uso residencial (pieza no habitable) para las plantas total o parcialmente por debajo del terreno en transformaciones de uso donde el espacio habitable principal se encuentre en la planta baja.**

Desde las OOMM de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir que una vivienda pueda tener su suelo por debajo de la rasante el terreno sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Con esta condición no se impiden otras soluciones técnicas como las soluciones de patio inglés, siempre que este abarque la totalidad del frente de la vivienda. Admitir piezas no habitables con su suelo por debajo del terreno puede plantear situaciones no deseables, de posteriores transformaciones del destino de las piezas (el trastero que figura en proyecto, que en realidad se utiliza de dormitorio) y la consiguiente merma en las condiciones higiénicas de las viviendas.

**CONCLUSIÓN**

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará el artículo 7.3.4 apartado 2 f) para suprimir como pieza obligatoria el vestíbulo.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

**V32. 52\_20211195797. OFICINAS DE LA MORALEJA S.L.**

**SINTESIS**

**PRIMERA. - SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PREVISTAS PARA LAS VIVIENDAS A LAS RESIDENCIAS**

**1. Introducción.**

Señalan el contenido vigente del artículo 7.3.11<sup>1</sup> NNUU relativo a las condiciones de las residencias comunitarias y que la mayoría de éstas superan los 500 m<sup>2</sup> por lo que hasta ahora se les han aplicado las condiciones de los edificios y locales destinados a hospedaje.

<sup>1</sup> Artículo 7.3.11: "Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje."

**Información de Firmantes del Documento**





La propuesta incorporada al Avance ignora esta realidad, y pretende incorporar como condiciones de aplicación para las residencias (tanto comunitarias como compartidas) aquellas establecidas para las viviendas familiares, con distinta intensidad para cada una de ellas.

Creen que esta propuesta es incongruente, antieconómica y la consecuencia es que el promotor medio encontrará más atractiva la promoción de vivienda que la de residencia y que estas viviendas serán ocupadas por estudiantes que normalmente irían a residencias comunitarias. Señalan que promoverá la gentrificación y a su vez dificultará la implantación de viviendas dotacionales en suelos de uso residencial.

## **2. Las residencias deben sujetarse a condiciones de aplicación más cercanas al hospedaje por sus propias características.**

Señalan que la implantación de residencias comunitarias no ha provocado la supuesta problemática que el Avance señala que trata de resolverse por lo que no es aceptable.

Tampoco es aceptable proponer que estas se adapten a las condiciones de vivienda y el Avance falla al justificar las razones que llevan a tal conclusión. Tanto es así que las condiciones de seguridad del CTE son los que resulten para el uso residencial público.

Si el Ayuntamiento consiguiera argumentar —que no lo hace— esa supuesta inseguridad causada por la variación de las condiciones de aplicación en función del tipo de establecimiento y su categoría, debería haber optado por establecer unas condiciones propias para el uso de residencia comunitaria— como se hace para el uso de residencia compartida, con las deficiencias que se analizarán—.

Sin embargo, opta por una solución a todas luces ineficiente, inadecuada, pero sencilla, que no es otra que crear una norma de remisión a las condiciones de vivienda, por inadecuadas e impropias que estas puedan ser.

En el siguiente epígrafe se pondrán de manifiesto como la remisión normativa a las condiciones de aplicación de vivienda resulta inadecuada, antieconómica e injustificada.

## **3. Inviabilidad en la aplicación de las condiciones de vivienda a las residencias.**

Hacen referencia a dos artículos de las NNUU: el artículo 7.3.3 Vivienda exterior y el artículo 7.3.8 en relación con la implantación de habitaciones en planta inferior a la baja.

En primer lugar, hay que mencionar las consecuencias de la aplicación del **artículo 7.3.3 sobre vivienda exterior en edificios de uso residencial**. Su aplicación, en la práctica, implica la imposibilidad de desarrollar habitaciones en este tipo de usos que den a un espacio (patio) en el que no pueda inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro.

La concepción de las residencias (comunitarias o compartidas) es más cercana en cuanto a sus condiciones y características constructivas al terciario hospedaje, ambos residenciales públicos, por lo que son esas condiciones las que deberían aplicar a las residencias generalmente consideradas.

Lo que es cierto, en la aplicación concreta de esta limitación, es que se genera un agravio comparativo en ambos tipos de edificaciones de uso residencial público. Mientras que los edificios destinados a un uso terciario hospedaje podrán implantar habitaciones que den a espacios libres interiores sin la limitación del artículo 7.3.3, los edificios con uso de residencia no podrán hacerlo.

No puede obviarse tampoco, el impacto económico que esta restricción genera en una actividad económica que debe caracterizarse por la mayor eficiencia constructiva, teniendo en cuenta el carácter de rotación —aunque generalmente con mayor estabilidad que el terciario hospedaje— de los alojamientos destinados a uso de residencia compartida o comunitaria. Si la intención municipal es —como se anuncia— la de promover nuevos modelos de convivencia, lo cierto es que implementando restricciones antieconómicas que limiten la adecuada implantación de estos modelos alternativos en los usos de residencia difícilmente pueden alcanzarse dichos objetivos.

Otro de los puntos sobre los que se debe hacer hincapié es la **aplicación directa del artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas al uso residencial**. Esta condición supone la imposibilidad de establecer piezas habitables en plantas inferiores a la baja.

Esta nueva limitación supone ir contra la realidad de las cosas, y contra numerosos proyectos desarrollados exitosamente en los últimos años en la ciudad de Madrid. Y es que es habitual que en función de la morfología del terreno se ubiquen habitaciones de residencia en plantas inferiores a la baja, con o sin implantación de espacios libres (p.ej. patios ingleses).



Asimismo, es también habitual situar en cotas inferiores a la planta baja las zonas comunes de las residencias, algo que con las previsiones actuales parecería que no se admite, reduciendo considerablemente la eficiencia de los inmuebles, y poniendo en jaque la viabilidad económica de los futuros proyectos de residencia.

De lo anterior, cabe deducir que las limitaciones derivadas de la aplicación a las residencias de los artículos 7.3.3 y 7.3.8 de las Normas Urbanísticas deben ser eliminadas, si lo que se pretende es impulsar la implantación de edificaciones con uso de residencia en la Ciudad de Madrid. De lo contrario, se aboca a potenciales implantaciones de este tipo a la inviabilidad económica, y a la elección de un uso de vivienda que, como se ha dicho, genere externalidades negativas para la oferta de parque habitacional a los ciudadanos de Madrid.

#### **4. La obligatoriedad de aplicar el nuevo programa de vivienda a las residencias comunitarias.**

Se refieren a la nueva redacción del artículo 7.3.11 de las Normas Urbanísticas en la que se incluye la obligación para las residencias comunitarias de aplicar el Programa de Vivienda del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas.

Por definición el uso de las viviendas suele llevarse a cabo dentro de los confines de cada vivienda por el núcleo familiar, y no en "comunidad".

La imposición del Programa de Viviendas a las residencias comunitarias conlleva la inviabilidad de estas. A pesar de la reestructuración del uso de residencia que se pretendía con el Avance, lo que provocará es la desaparición de las residencias comunitarias, en pro de edificios puramente de vivienda, pero destinada a determinados colectivos y a residencias compartidas.

Las propuestas que se plantean en la sugerencia pasan por reconocer la sustantividad propia del uso de residencia frente al uso de vivienda en cuanto a su implantación constructiva y a su programa propio.

Desconocer su mayor cercanía programática con las edificaciones terciarias-hospedaje que con las viviendas, a pesar de estar ante un uso global residencial, supone ahogar las distintas alternativas que hasta ahora tenían este tipo de activos para resultar atractivos tanto para sus residentes como para la inversión. Y es precisamente esas alternativas y esa flexibilidad la que han resultado en un éxito en los años precedentes.

#### **5. Sobre las condiciones adicionales de programa para las residencias compartidas.**

En este apartado se refieren a la aplicación de determinadas condiciones adicionales para las residencias compartidas, a quienes no aplica el programa de vivienda del artículo 7.3.3 de las Normas Urbanísticas.

Reproducen el contenido de la propuesta de modificación del Avance para el artículo 7.3.11<sup>2</sup> NNUU. Señalan que las condiciones adicionales para las residencias compartidas resultan carentes de fundamento. No existe un análisis comparado de las distintas alternativas posibles, de la necesidad de establecer una regulación pormenorizada de este tipo, ni de regulaciones similares en otras ciudades o en otros países que pudieran servir de explicación.

Creen que las condiciones adicionales son excesivas. La ratio de zonas comunes respecto de las unidades de alojamiento impide realizar unidades de alojamiento individuales, teniendo en cuenta que ese es el criterio de referencia: unidades de alojamiento y no plazas/camas.

Hay que tener en cuenta que si bien es cierto que todo co-living (igual que toda residencia de estudiantes) suele disponer de un mínimo de dotaciones que requieren de un mínimo de superficie dedicada, lo cierto es que el aumento de estas zonas comunes no es directamente proporcional con el número de alojamientos.

<sup>2</sup> **Artículo 7.3.11:** "Las residencias compartidas respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.5 y 7.3.8. Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por persona. Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades."



*Una propuesta a sugerir más ajustada a la realidad podría ser mantener el mínimo de zonas comunes establecido en el Avance (esto es, 25m<sup>2</sup>), pero establecer distintos tramos en relación con el posterior aumento. Por ejemplo, 5m<sup>2</sup> de zonas comunes por cada plaza hasta 49 plazas, y 1m<sup>2</sup> por cada plaza adicional a las 50. Esto permitiría establecer unos estándares mínimos (alrededor de 250m<sup>2</sup> de zonas comunes para una residencia hasta 50 plazas), estableciendo un criterio razonable y sostenible para los establecimientos con mayor capacidad (alrededor de 450m<sup>2</sup> de zonas comunes para 250 plazas), que garanticen la viabilidad económica de estos desarrollos.*

## VALORACIÓN

### **PRIMERA. - SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PREVISTAS PARA LAS VIVIENDAS A LAS RESIDENCIAS**

**En lo relativo a estos tres primeros apartados: 1. Introducción. 2. Las residencias deben sujetarse a condiciones de aplicación más cercanas al hospedaje por sus propias características. 3. Inviabilidad en la aplicación de las condiciones de vivienda a las residencias.**

#### **Vivienda exterior:**

La condición de vivienda exterior del artículo 7.3.3 de la propuesta de Avance se aplica a la residencia en su conjunto; es suficiente que una fachada y una pieza habitable de la residencia cumpla con lo establecido en el apartado 1 del citado artículo.

#### **Condiciones de salubridad:**

Puede plantearse establecer diferenciar las condiciones de salubridad de las residencias, tanto comunitarias como compartidas, de las de las viviendas, permitiendo que se dispongan piezas no habitables en plantas inferiores a la baja, exigiendo solo a los dormitorios que se encuentren por encima del terreno circundante. Si no en el conjunto de la residencia comunitarias se llegaría al absurdo de que ni los cuartos de contadores podrían estar bajo rasante.

**4. La obligatoriedad de aplicar el nuevo programa de vivienda a las residencias comunitarias. Se refieren a la nueva redacción del artículo 7.3.11 de las Normas Urbanísticas en la que se incluye la obligación para las residencias comunitarias de aplicar el Programa de Vivienda del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas.**

Las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento. Cada unidad de alojamiento de la residencia sería un dormitorio de la vivienda, cuya superficie mínima sería de 12 m<sup>2</sup> para el primero y 7 m<sup>2</sup> para los dormitorios adicionales, según se recoge en el artículo 7.3.4.2.b de la propuesta de Avance. En todo caso, en cuanto a los elementos de distribución interior de la residencia (pasillos y distribuidores), les serán de aplicación las condiciones de los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, que pueden imponer condiciones más restrictivas.

**Para mejor comprensión, se va a modificar el texto del artículo 7.3.11, para que quede claro y no surjan dudas relativas a que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.**

**5. Sobre las condiciones adicionales de programa para las residencias compartidas.**

Las dimensiones de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas están establecidas para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y privacidad correspondientes a su carácter de uso residencial, por lo que no se considera adecuada su reducción.

## Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Para mejor comprensión se va a modificar el texto del artículo 7.3.11 para que quede claro que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.**

## SINTESIS

### **SEGUNDA. -SOBRE EL TRATO DESIGUAL DEL CO-LIVING Y LAS RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PREVISTAS PARA LAS VIVIENDAS.**

Señalan la falta de justificación y adecuación de la distinción de tratamiento entre las dos nuevas subclases dentro de la clase residencia en el uso residencial previsto en el Avance.

Se refieren a la modalidad habitacional en la que se incluyen a los estudiantes<sup>3</sup> (coliving, residencia compartida)

Por otro lado, las residencias de estudiantes se engloban dentro de la subclase de residencia comunitaria, como "aquella destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares" (artículo 7.3.1).

Si embargo, las exigencias que se imponen a las residencias comunitarias (residencias de estudiantes) y a las residencias compartidas (co-living) no son coincidentes. En particular, resulta sorprendente que se pretenda aplicar el programa de vivienda previsto en el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas (tal y como ya se ha expuesto en el epígrafe anterior) para las residencias de estudiantes, pero se exima a las residencias compartidas (co-living) de dicha obligación.

Si bien, como se ha dicho, es inviable aplicar el programa de vivienda a los usos de residencia comunitaria, resulta cuanto menos injustificado establecer una diferenciación de este tipo entre ambos tipos de uso de la clase residencia.

Esta discriminación regulatoria no encuentra justificación ni técnica ni jurídica a lo largo de la documentación que compone el Avance. De hecho, si algo justifica un trato idéntico de la residencia comunitaria (residencia de estudiantes) y la residencia compartida (co-living) es la propia redacción del Avance, al definir el co-living como un alojamiento estable cuyos residentes pueden tener tanto un perfil profesional como estudiantil.

De hecho, debe decirse que, con la creación de la nueva clase de residencia compartida, se ha encontrado el mejor encaje para el uso de residencia de estudiantes que en la actual residencia comunitaria.

En este contexto, su encaje junto a residencias religiosas o con vínculo comunitario por razones sociales resulta cada vez más artificioso. Fruto, como es habitual en el urbanismo, de una evolución constante y rápida de las necesidades de sus usuarios, de la comunidad educativa en general, y de las nuevas generaciones de estudiantes en particular.

De acuerdo con lo anterior, resulta necesario llevar a cabo un análisis de las características actuales de las residencias de estudiantes de nueva creación, con el fin de reorientar su encaje en el uso de residencia compartida o, cuanto menos, analizar globalmente el nuevo uso de residencia para tratar de definir un uso común que no genere discriminaciones o discrepancias no justificadas por elementos de carácter técnico o jurídico entre residencias comunitarias o compartidas.

<sup>3</sup> "Modalidad habitacional consistente en disponer varias unidades de alojamiento independientes integradas por dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de estancia, cocina y lavandería de la residencia, a los que se pueden añadir otros de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del local residencial. Se oferta en régimen de alquiler gestionado por una entidad promotora. Dirigidos en general a un público con perfil profesional o estudiantes, que o bien no son residentes permanentes en la ciudad o no disponen de recursos suficientes para acceder a una vivienda tradicional. [...]"

## Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

La diferenciación entre ambas categorías de residencia, la comunitaria y la compartida, está en la existencia de vínculos o no entre los residentes. Por eso el programa exigido a las residencias compartidas es más estricto que el de las residencias comunitarias, porque no son dos modalidades idénticas.

La sugerencia parte del error de considerar aplicable el programa de vivienda a cada unidad habitacional (dormitorio) de las residencias comunitarias, por lo que lo considera una exigencia excesiva, pero no es así, como se ha explicado anteriormente. El programa se aplica a la residencia en su conjunto.

Para mejor comprensión, se va a modificar el texto del artículo 7.3.11, para que quede claro y no surjan dudas relativas a que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.

## CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración. Para mejor comprensión se va a modificar el texto del artículo 7.3.11 para que quede claro que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.

## V33. 53.- 20211196846. DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A.

### SINTESIS

El Avance, si bien incorpora los nuevos modelos residenciales, emergentes en la actualidad, y dada la trayectoria del planeamiento y la falta de previsión en llevar a cabo una revisión de este a corto-medio plazo, entendemos son necesarias medidas más ambiciosas que puedan dar cabida no solo a las necesidades presentes sino a las futuras. Del mismo modo, es necesario flexibilizar los tamaños del programa de vivienda.

Por tanto, la **propuesta de sugerencia que se formula** tiene por objeto, por un lado, abrir la posibilidad a futuros modos de "habitar" posibilitando su implantación a través de un Plan Especial, aunque no esté expresamente recogido en el Plan General, y por otro, flexibilizar el programa de vivienda eliminando la superficie mínima de las estancias establecidas en el Artículo 7.3.4, manteniendo únicamente las de aquellas estancias que deben estar cerradas (baños) y las condiciones de forma para garantizar su funcionalidad.

Para ello, **se propone incluir un nuevo apartado** en el Artículo 7.3.1 de las NNUU del PGOUM97 y la **modificación** del Artículo 7.3.4. de las NNUU del PGOUM97.

Artículo 7.3.1 NNUU del PGOUM97

c) Otros alojamientos residenciales: los que no estando expresamente recogidos en los anteriores apartados estén destinados al alojamiento permanente o estable de las personas. Su implantación se podrá autorizar en aquellas áreas que cuenten con uso cualificado o compatible residencial, a través de la redacción de un Plan Especial que establezca las determinaciones específicas del modelo que se pretende implantar.

### Información de Firmantes del Documento



Artículo 7.3.4. NNUU del PGOUM97

“2. Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de la vivienda serán:

a) Cocina: Su forma permitirá la inscripción de un círculo de ciento sesenta (160) centímetros de diámetro.

b) Estancia-comedor: La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que exista entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo.

c) Dormitorio: Su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse permitirán la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro.

d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie mínima será de tres (3) metros cuadrados.

e) Pasillo: su anchura libre mínima será de noventa (90) centímetros; podrá existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros

f) Vestíbulo: su forma y la posición de las puertas, en su caso, permitirá el paso de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros”

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

VALORACIÓN

**Abrir la posibilidad a futuros modos de “habitar” posibilitando su implantación a través de un Plan Especial.**

Esta posibilidad existe y se puede plantear de diferentes formas en función del tipo de determinaciones de la ordenación que queden afectadas por la regulación que plantee la implantación. Si son estructurantes, habrá de ser a través de una Modificación del PG97 y si son de ordenación pormenorizada a través del PE. Por tanto, no depende de que lo digan las NNUU, sino de la regulación que al efecto establezca la LSCM.

Las necesidades de espacio y de formas del uso residencial, se han modificado en los últimos años.

En cuanto al espacio, hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort y habitabilidad y al hecho de que la vivienda hoy es algo más que un lugar para dormir, en el que incluso puede desarrollarse, a tiempo completo o parcial, la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de las condiciones generales de las viviendas para hacerlas totalmente accesibles.

Por lo tanto, esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

Información de Firmantes del Documento



- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes: 30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y la necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

En situaciones de limitación de movimientos como los recientemente vividos, se ha demostrado con carácter general para todos los grupos de población, que es necesario disponer de espacio para el desarrollo de una vida confortable y sana y que el uso residencial no debe ser el resultado de atender las necesidades de otros usos, como lo que se sugiere del cambio de locales pequeños a viviendas con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, sino que la residencia requiere del espacio suficiente para la correcta atención a las necesidades del uso residencial.

En cuanto a que su coste “impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos”, la vivienda debe ser adecuada con independencia de la circunstancia económica de sus potenciales usuarios y, en segundo lugar, se ha valorado el impacto de esta propuesta.

Por lo tanto, la superficie mínima de vivienda se ha propuesto tras el estudio comparado de las superficies en otras capitales de provincia y ciudades españolas y se establece en la línea general de la normativa establecida en las mismas. Esta medida garantiza la calidad de vida de los moradores de las viviendas.

#### **Dimensiones de las diferentes piezas:**

Recoger las dimensiones de las distintas piezas que forman parte de la vivienda ha sido necesario para superar la aplicación de la Orden Ministerial de 1944, lo que representaba utilizar unos requerimientos de habitabilidad y confort inferiores que se consideran inadecuados a los deseables en las viviendas actuales.

Las dimensiones de las piezas consideradas en la propuesta de Avance se han establecido mediante el estudio comparado de distintos Planes Generales de capitales de provincia españolas, que se consideran adecuadas para garantizar unas correctas condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas, por lo que no se considera que proceda atender a lo señalado en la sugerencia.

#### **CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



**V35. 55.- 20211197280. UGT.**

**SINTESIS**

*En el vigente PGOUM el uso residencial es el “que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas”. Dentro del uso residencial, el Avance sigue distinguiendo entre clase vivienda y clase residencia, aunque introduce los anglicismos de cohousing y coliving, impropios de un texto normativo, aunque sea en el texto de la Memoria, documento éste que forma parte con carácter vinculante de los Planes Urbanísticos como tiene declarado el Tribunal Supremo.*

*La diferenciación que establece el avance, en lugar de dar luz a este tipo de viviendas viene a crear más confusión y una mayor indeterminación.*

*En cuanto a la clase residencia, que sustituiría a la vigente clase de residencia comunitaria, se divide en dos categorías. Una, la residencia comunitaria, “destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares”, incluyéndose “las residencias religiosas, de estudiantes y otras análogas”. Otra, la residencia compartida, entendida como “aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio”. De nuevo, ambas categorías contienen lo que parecen conceptos jurídicos indeterminados como “análogas”, “similares” o “no necesariamente”, que pudieran interferir en una correcta interpretación.*

*En lo referente a vivienda dotacional, el Avance propone la inclusión de este tipo de vivienda dentro del uso de equipamiento y poderlo encuadrar dentro de lo que es el uso residencial, este tipo de encuadre no encaja dentro de lo previsto en la Ley del Suelo, que las incluye dentro de las viviendas públicas o de integración social en las redes de servicios y no en las de equipamientos, por lo tanto entendemos que esto puede dar lugar a una disparidad de criterios a ser el uso residencial un uso eminentemente lucrativo.*

**VALORACIÓN**

***La propuesta introduce los anglicismos de cohousing y coliving, impropios de un texto normativo, aunque sea en el texto de la Memoria, documento éste que forma parte con carácter vinculante de los Planes Urbanísticos como tiene declarado el Tribunal Supremo.***

*Se considera adecuado atender la sugerencia, y se eliminarán los anglicismos utilizados en la ficha de la memoria del Avance, que carecen de un sentido y significado unívoco, y en su lugar se describirán los nuevos modelos residenciales emergentes que se propone integrar en las NNUU.*

***La diferenciación que establece el avance, en lugar de dar luz a este tipo de viviendas viene a crear más confusión y una mayor indeterminación.***

*La residencia compartida, tal como se contempla en la propuesta del Avance, viene a dar cobertura normativa y a establecer las condiciones de un modelo residencial que ya existe en la realidad. A nivel expositivo, se ha utilizado el nombre de coliving, que se utiliza coloquialmente para referirse a la figura de una vivienda con muchos dormitorios, a los que la normativa vigente no impone unas condiciones mínimas más allá de las condiciones de la Orden de 1944.*

*La propuesta de Avance pretende atender las necesidades de espacio y de formas del uso residencial que se han modificado en los últimos años y su comprensión no ofrece dudas en el contenido normativo.*

**Información de Firmantes del Documento**





**Las categorías de residencia comunitaria y residencia compartida contienen lo que parecen conceptos jurídicos indeterminados como “análogas”, “similares” o “no necesariamente”, que pudieran interferir en una correcta interpretación.**

En los correspondientes preceptos se diferencian los vínculos que unen a las personas que conviven. Las dos definiciones son suficientemente claras y parece que no necesitan aclaración alguna.

La diferenciación entre ambas categorías de residencia, la comunitaria y la compartida, está en la existencia o no de vínculos entre los residentes. Por eso el programa exigido a las residencias compartidas es más estricto que el de las residencias comunitarias, porque no son dos modalidades idénticas.

**En lo referente a vivienda dotacional dentro del uso de equipamiento y poderlo encuadrar dentro de lo que es el uso residencial, este tipo de encuadre no encaja dentro de lo previsto en la Ley del Suelo, que las incluye dentro de las viviendas públicas o de integración social en las redes de servicios y no en las de equipamientos y puede dar lugar a una disparidad de criterios a ser el uso residencial un uso eminentemente lucrativo.**

Las viviendas dotacionales no tienen un destino lucrativo, sino de integración social para determinados colectivos. Deben cumplir los requisitos que establece la legislación sectorial en la materia.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **Se eliminarán los anglicismos utilizados en la ficha de la memoria del Avance, que carecen de un sentido y significado unívoco, y en su lugar se describirán los nuevos modelos residenciales emergentes que se propone integrar en las NNUU.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

**V36. 56.- 20211197328. FRANCISCO MENDES CASTRO. 57.- 20211199638. FRANCISCO MENDES CASTRO. 58.- 20211197823. FRANCISCO MENDES CASTRO. 59.- 20211200452. FRANCISCO MENDES CASTRO.**

#### SINTESIS

**Sugerencia 56:**

Expone:

- **Que el Ayuntamiento de Madrid, en la PROPUESTA N° 9 USO RESIDENCIAL, define el coliving como: Modalidad habitacional consistente en disponer varias unidades de alojamiento independientes integradas por dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de estancia, cocina y lavandería de la residencia, a los que se puede añadir otros de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del local residencial. Se oferta en régimen de alquiler gestionado por una entidad promotora. Dirigidos en general a un público con perfil profesional o estudiantes, que no son residentes permanentes en la ciudad o no disponen de recursos suficientes para acceder a una vivienda tradicional, y propone incorporar el coliving en el uso residencial.**

Avance. Sugerencias P9.

38 de 89

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:08  
CSV : 4LO7E53STGU29F5G



**permitiendo su implantación, prácticamente en cualquier ubicación y situación en el interior de un edificio residencial existente.**

- Que el coliving, como dice el Ayuntamiento de Madrid, producirá problemas de convivencia en los edificios existentes por la rotación de ocupantes, aumento de los ruidos, suciedad y se reducirá el respeto a las zonas comunes, generando una gran pérdida de calidad residencial en los edificios.
- Que la implantación sin limitación del coliving, como dice el Ayuntamiento de Madrid, llevará a desplazar al uso residencial tradicional del centro y una modificación social de este.

**SUGERENCIAS**

- 1.- Prohibir la implantación del coliving en los edificios residenciales existentes.
- 2.- En el caso de que no se prohíba el coliving, como estamos seguros que va a destruir la calidad residencial de los edificios residenciales existentes, que por lo menos sean los propietarios del edificio los que lo decidan y, por tanto, para que pueda implantarse el co-living, que sea necesario su aprobación por todos los propietarios del edificio, que a su vez representen el 100 % de la División Horizontal.

**SOLICITA, anular el co-living o, como mínimo, que se necesite la conformidad por unanimidad de los propietarios de un edificio con División Horizontal, para poder implantarse en el uso residencial existente.**

**Sugerencia 57:**

Expone:

- Que el Ayuntamiento de Madrid, en la PROPUESTA N° 9 USO RESIDENCIAL, define el co-living como: Modalidad habitacional consistente en disponer varias unidades de alojamiento independientes integradas por dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de estancia, cocina y lavandería de la residencia, a los que se puede añadir otros de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del local residencial. Se oferta en régimen de alquiler gestionado por una entidad promotora. Dirigidos en general a un público con perfil profesional o estudiantes, que no son residentes permanentes en la ciudad o no disponen de recursos suficientes para acceder a una vivienda tradicional.
- Que el co-living, como dice el Ayuntamiento de Madrid, se oferta en régimen de alquiler gestionado por una entidad promotora, es decir es una actividad económica.

**SUGERENCIAS**

- 1.- Que, dado que el coliving es una actividad económica, se permita implantar en los edificios dedicados a la actividad económica, es decir en el uso servicios terciarios y en el uso industrial.

En virtud de lo expuesto,

**SOLICITO, definir el co-living como actividad económica y que se pueda implantar en todos los usos que permitan actividad económica; uso servicios terciarios y uso industrial.**

**Sugerencia 59:**

Expone:

- Que el coliving, como dice el Ayuntamiento de Madrid, producirá problemas de convivencia en los edificios existentes por la rotación de ocupantes, aumento de los ruidos, suciedad y se reducirá el respeto a las zonas comunes, generando una gran pérdida de calidad residencial en los edificios.
- Que la implantación sin limitación del coliving, como dice el Ayuntamiento de Madrid, llevará a desplazar al uso residencial tradicional del centro y una modificación social de este.

**SUGERENCIAS**

- 1.- Prohibir la implantación del coliving en los edificios residenciales existentes.
- 2.- En el caso de que no se prohíba el coliving, como estamos seguros que va a destruir la calidad residencial de los edificios residenciales existentes, que por lo menos sean los propietarios del edificio los que lo decidan y, por tanto, para que pueda implantarse el coliving, que sea necesario su aprobación por todos los propietarios del edificio, que a su vez representen el 100 % de la División Horizontal.



Información de Firmantes del Documento



SOLICITA, anular el co-living o, como mínimo, que se necesite la conformidad por unanimidad de los propietarios de un edificio con División Horizontal, para poder implantarse en el uso residencial existente.

#### VALORACIÓN

La residencia compartida, al ser un uso residencial, se destina al alojamiento permanente de personas, característica propia del uso residencial, por eso razón en la propuesta de Avance se incluye en el uso residencial.

La residencia compartida, tal como se contempla en la propuesta del Avance viene a dar cobertura normativa y a establecer las condiciones de un modelo residencial que ya existe en la realidad. En la parte expositiva se ha utilizado el nombre de coliving, que se utiliza coloquialmente para referirse a la figura de una vivienda con muchos dormitorios a los que, la normativa vigente no impone unas condiciones mínimas, más allá de las condiciones de la Orden de 1944. Ahora se establece una regulación para garantizar la habitabilidad.

Por lo tanto, esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- D) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes:  
15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- E) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- F) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes:  
30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina "residencia compartida", el segundo "vivienda colectiva tipo 1" y el tercero "vivienda colectiva tipo 2".

En estas formas de uso residencial, el respeto a las zonas comunes y el comportamiento de las personas que residen no tiene correlación con la cantidad de superficie que disponen para su uso privativo y por ello, no puede prejuzgarse comportamientos diferentes.

En cuanto a las posibles molestias que pueda ocasionar la implantación de residencias compartidas en edificios de vivienda colectiva, se considera adecuado atender la sugerencia, para lo cual se creará un nuevo apartado en el artículo 7.3.11 que recoja la condición de que las residencias compartidas se implanten en edificio exclusivo.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **Se creará un nuevo apartado en el artículo 7.3.11 que recoja la condición de que las residencias compartidas se implanten en edificio exclusivo.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID.

### SINTESIS

#### Uso residencial:

De la propuesta incluida en la modificación se deduce que la superficie mínima de una vivienda se incrementa pasando de 38 a 40 m2. Sin embargo, dicho incremento de superficie parece destinado a incluir de forma obligatoria un vestíbulo. Se solicita que se revise el programa final de la vivienda, y se elimine dicha restricción manteniendo el incremento de superficie propuesto.

En el caso de las clases de uso residencial relativas a los alojamientos estables que no corresponden a núcleos familiares de convivencia, se solicita que se revise la redacción en los siguientes términos:

- *Se propone también revisar la definición de residencia comunitaria eliminando la duplicidad que existe actualmente en la modificación ya que las futuras residencias de estudiantes podrían quedar bien encajadas en el uso residencial, bien encajadas en el uso dotacional en su clase de equipamiento educativo lo que entendemos es un error y un agravio comparativo respecto a otro tipo de residencias comunitarias. En el caso de conflicto con situaciones existentes, se puede resolver planteando un régimen transitorio o algún tipo de excepción.*
- *Se propone ajustar las condiciones precisas de ambas categorías para que no pueda implantarse un uso terciario encubierto, especialmente en el caso de las residencias compartidas.*

### VALORACIÓN

#### **Residencias de estudiantes:**

En la actualidad, según lo establecido en la Instrucción 2/2014, las residencias de estudiantes pueden encuadrarse en tanto en la clase de residencia comunitaria del uso residencial como en la categoría de equipamiento educativo.

No proceden las aclaraciones que se plantean, porque se considera una regulación clara que no ha planteado problemas durante los años de su aplicación y que establece unas condiciones determinadas como para entender en qué circunstancias se está ante un equipamiento educativo. La propuesta de Avance, respecto del contenido de las NNUU vigentes, lo único que añade es incorporar a las NNUU los acuerdos de la CS. En este sentido, la propuesta del Avance se ha limitado a integrar la regulación de la Instrucción 2/2014.

**Vestíbulo:** El vestíbulo es una pieza que, habitualmente, figura en las viviendas construidas en la ciudad de Madrid; no obstante, para mayor libertad en la configuración de estas, se modificará la normativa propuesta suprimiendo su carácter obligatorio.

### Información de Firmantes del Documento



**Uso terciario encubierto:**

Con la regulación de las residencias compartidas que incluye la propuesta de Avance, las condiciones y requisitos de su implantación son claras y cualquier mal uso o inadecuación deberá afrontarse con los mecanismos de restauración de la legalidad y disciplina que proceda.

**CONCLUSIÓN**

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **Se modificará el artículo 7.3.4 apartado 2 f), para suprimir como pieza obligatoria el vestíbulo.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

**V39. 63.- 20211197936. ASOCIACION ESPACIOS INMOBILIARIOS COMPARTIDOS COWORD.**

**PRIMERA SUGERENCIA: CONCEPTUAL.**

**SINTESIS**

*El Avance define la categoría de residencia compartida: Aquella en la que los residentes disponen de unidades de alojamiento privativas, compartiendo los espacios de estancia, trabajo y ocio, sin que, necesariamente, a los usuarios o residentes les unan vínculos de cualquier carácter.*

*Para COWORD la definición incorporada en la propuesta de las NNUU de coliving debería completarse haciendo hincapié en lo que consideran que no es coliving; evitar el intrusismo y la degradación del modelo. Transcriben un decálogo.*

**1.- QUÉ ES UN COLIVING.**

*Manifiesto Coliving. El siguiente documento pretende establecer unas premisas que sean capaces de establecer los elementos comunes de cualquier propuesta de Coliving:*

- 1. Coliving es una fórmula habitacional compuesta por una comunidad que comparte espacios y valores.*
- 2. Coliving como propuesta arquitectónica se define como la unión indivisible de un espacio privado con zonas comunes diseñadas con la intención de incentivar la experiencia vital en comunidad.*
- 3. Las comunidades requieren tiempo para poder conformarse, por lo que los colivers deben contar con un espíritu de permanencia en el espacio. Esta realidad se debe conjugar con la flexibilidad requerida por las nuevas formas de habitar que demanda la sociedad.*
- 4. El inmueble y la comunidad que lo habita son dos entes de un binomio inseparable. No hay coliving si la morfología y la dirección de los establecimientos no fomenta la experiencia vital en comunidad.*
- 5. El coliving y su comunidad debe tener entre sus objetivos ayudar a mejorar su entorno. La mejor forma de encauzar este impacto positivo es actuar en el área de influencia de cada establecimiento: Manzana, Barrio, distrito, ciudad.*
- 6. Coliving no es un alojamiento turístico, ya que su objetivo es que sus habitantes convivan, creen una comunidad y se integren en su entorno.*

Información de Firmantes del Documento



7. Cada coliving debe tener una figura encargada de posibilitar el nacimiento de una comunidad integrada en el espacio y permitir su evolución y desarrollo en el tiempo.

8. Las propuestas de Coliving deben tener inexcusablemente en su naturaleza los valores de sostenibilidad, diversidad, inclusión y feminismo que la sociedad hoy en día demanda.

9. Especialización por parte de los actores intervinientes en el Coliving, promotores, constructores, operadores, inversores, y demás intervinientes en la producción, con una identificación, legislación urbanística, fiscal y regulación específica.

10. La tecnología está intrínsecamente ligada al Coliving, tanto en la construcción y explotación del mismo como en las herramientas del usuario; ofreciendo nuevas respuestas, soluciones y herramientas para el análisis de datos y soluciones tecnológicas que hagan posible esta nueva forma de vida.

## 2.- QUÉ ES UN COHOUSING.

Cohousing es un modelo residencial de viviendas colaborativas, un tipo de comunidades **auto promovidas**, en la mayoría de los casos, y **autogestionadas** por sus propios residentes.

Arquitectónicamente no distarían mucho del modelo de "apartamentos con servicios" (seniorresorts): viviendas de uso privativo entorno a unas zonas comunes donde se desarrollan actividades comunitarias.

## 3.- DIFERENCIA COHOUSING RESPECTO A LOS MODELOS RESIDENCIALES.

No está en absoluto en lo arquitectónico sino en lo social: la participación, la auto gestión y el diseño intencional previo llevando a un gran equilibrio entre vida privada y comunitaria.

## 4.- DIFERENCIAS ENTRE EL COLIVING Y EL COHOUSING.

Si bien en ambos promueven la vida residencial comunitaria, el cohousing permite sustancialmente más privacidad, manteniendo separados ciertos espacios más personales (como cocinas y baños). Además de compartir importantes espacios de vida en el interior, el Coliving pone un fuerte enfoque en la integración de características compartidas, como espacios de trabajo especializados, gimnasios / clubes de salud y áreas de juego.

Por lo general, el cohousing, tiende a existir en entornos suburbanos o rurales más que en centros urbanos que es donde más se identifican los Coliving. En muchas situaciones de convivencia, la comunidad es planificada y administrada por sus residentes y gobernada por la toma de decisiones basada en consenso.

- **Espacio y diseño**  
En un coliving hay más espacios comunes compartidos que en un cohousing para favorecer la relación entre sus habitantes.
- **Comodidades**  
El coliving cuenta con más cantidad y variedad de servicios que un cohousing, como zonas de coworking, etc.
- **Público objetivo**  
El coliving crea comunidades muy específicas, enfatiza el valor de la interconexión dentro y fuera de la comunidad, mientras el cohousing admite mayor diversidad de individuos.

## 5.- NO ES COLIVING.

- No es un apartamento turístico.
- No es un piso compartido.
- No es una residencia de estudiantes.
- No se ocupa en régimen de propiedad.
- Tiene que tener Servicios.
- Tiene que haber Comunidad.
- Sus residentes son ocasionales. No es residencia permanente.

### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

La propuesta de avance contempla en su articulado, entre otras, nuevas modalidades de alojamiento como uso residencial de **carácter permanente**:

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes:  
15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes:  
30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no define en sus norma el término co-living, por lo que no requiere patrocinar una u otra definición de entre las diferentes que existen al no ser un concepto ni normativo ni reglado.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y su necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala de con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

En la ficha que analiza la propuesta, y solo a efectos de facilidad expositiva, se señala que se modifican las clases y categorías del uso residencial para dar cabida a los nuevos modelos residenciales como el co-living y el co-housing, pero estas denominaciones solo se utilizan a efectos expositivos en la memoria y justificación de la propuesta, pero no en el texto normativo, por lo que no es necesaria su modificación o la controversia sobre lo que pueda representar este término.

Además, como se reconoce en la propia sugerencia, la definición que se hace en la memoria de estos dos modelos residenciales, aunque matizable, es acertada y suficiente a efectos expositivos.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

### Información de Firmantes del Documento



## SEGUNDA SUGERENCIA: COMPATIBILIDAD DE USOS.

### SINTESIS

La propuesta contenida en el AVANCE no modifica el régimen de usos cualificados. El coliving es un uso residencial, pero creemos que debe ser automáticamente compatible con otros usos. Por ello, el éxito de la regulación, en el sentido de dotar de seguridad a la operación y, a la vez, dar respuesta a la demanda y realidad social, será el margen de flexibilidad y con ello el régimen de compatibilidad de este nuevo uso de residencia compartida con el uso cualificado si es el terciario de hospedaje, con el dotacional y con el industrial integrado en áreas consolidadas de uso residencial o terciario (siempre y cuando no lo prohíba de manera expresa la norma zonal). Resumiendo, que el uso de coliving (residencia compartida) sea siempre compatible con estos usos, salvo que expresamente, en algún ámbito se prohíba. Ello, además de abrir las posibilidades de implantación va con la naturaleza de lo que es el coliving, figura a caballo entre el residencial y el hospedaje.

### VALORACIÓN

La residencia compartida se encuadra dentro del uso residencial por su cualidad de proporcionar alojamiento permanente a las personas, lo que imposibilita su implantación en parcelas con uso cualificado distinto del residencial, salvo que sea un uso compatible o autorizable establecido por el planeamiento. En el uso residencial compartido serán usos compatibles los que permite la normativa para el uso residencial.

La decisión de la propuesta de Avance de integrar la residencia compartida en el uso residencial amplía considerablemente sus posibilidades de implantación, al ser el uso residencial el mayoritario en la ciudad, respecto de lo que sucedería con la alternativa de incluirlo en el terciario hospedaje, y su carácter de residencia permanente le asigna tal carácter residencial.

Admitir la compatibilidad de forma general de la residencia compartida con el uso terciario hospedaje y con el uso residencial, implicaría la creación de un nuevo uso híbrido y distinto del residencial y del terciario hospedaje y con una regulación específica, circunstancia que escapa al alcance de la MPG.

No se niega la existencia de diferentes modalidades de **alojamiento temporal** (con independencia de la causa de la temporalidad), que son las definidas por la CM. Pueden encontrarse ofertas de alojamiento temporal que, en su distribución y configuración de espacios, se asemejen a las nuevas propuestas de uso residencial que por este motivo, ser residencial, tiene vocación de permanente, como las denominadas en el Avance "residencias compartidas", pero no pueden asimilarse ni igualarse a ellas, ya que responden a modelos de alojamiento distintos los destinados a rotación de los destinados a estancia permanente o de mayor duración.

La propuesta de avance contempla en su articulado, solo, las modalidades del uso residencial, de **carácter permanente** conforme a las definiciones del Plan General, y entre ellas, tres modalidades de residencia:

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

### Información de Firmantes del Documento





- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes: 30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

Por lo tanto, las edificaciones que se destinan a **alojamiento temporal** de personas, es decir con una rotación frecuente y estancias de duración reducida, ya sea por razones turísticas o de otro tipo (salud, trabajo, formación, etc.) no pueden entenderse incluidas en esta regulación; se tratará en estos casos de un uso terciario de hospedaje y se regula por sus propias normas, en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### TERCERA SUGERENCIA: USOS DIFERENTES EN EL MISMO EDIFICIO.

##### SINTESIS

*Entendemos que podremos tener un coliving en el mismo edificio con viviendas colectivas o, incluso, con un hotel o un espacio de coworking.  
Obviamente, cada uno de los usos deberá cumplir su propia normativa sectorial.*

##### VALORACIÓN

**Se va a modificar el artículo 7.3.11, creando un nuevo apartado 5 en el que se establecerá la necesidad de implantación de las residencias compartidas en edificio exclusivo, por lo que no será posible su implantación parcial en edificios de vivienda colectiva.**

En cuanto a su implantación en edificios con otros usos, estaría vedada por las razones ya comentadas en el apartado anterior y porque lo imposibilita el artículo 6.6.18.b de las NNUU, ya que solo admite compartir en edificio exclusivo distintos usos cuando se trata de usos no residenciales; como la residencia compartida es un uso residencial, y por tanto con vocación de permanencia, no puede compartir.

En lo que respecta a que un edificio de uso terciario hospedaje disponga de zonas con diferente modalidad de alojamiento dentro del uso terciario hospedaje, con diferente formato, es viable ya que no es un cambio de uso, sino que sería disponer de varias clases del mismo uso, el terciario hospedaje.

#### Información de Firmantes del Documento



#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### CUARTA SUGERENCIA: DESLOCALIZACIÓN DE ESPACIOS COMUNES.

##### SINTESIS

*Proponemos que sea posible la implantación y, por tanto, el cómputo de las zonas comunes en edificios o locales próximos o colindantes al edificio principal en una distancia lineal máxima de 200 m<sup>2</sup> al edificio principal coliving, en el caso de que no sean colindantes o comunicados. Para estos casos excepcionales, se establecerán fórmulas de vinculación de ambos edificios con carácter registral y/o con la exigencia de una licencia urbanística/actividad que asegure el fin perseguido.*

##### VALORACIÓN

La posibilidad de disponer zonas comunes vinculadas a residencias compartidas en local o edificio distinto pero vinculado no se imposibilita con la regulación normativa propuesta.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### QUINTA SUGERENCIA: POSIBILIDAD DE AGRUPAR CUARTOS DE BAÑO EN ZONAS COMUNES Y REDUCIR SU NÚMERO.

##### SINTESIS

*Proponemos que se puedan agrupar los baños en zonas comunes, especialmente en los edificios a rehabilitar, ya que es compleja y en muchos casos no se puede incluir un baño anexo a cada habitación. La configuración del edificio lo imposibilita en muchas ocasiones. En el caso de que existan baños compartidos, deberá existir, al menos, un baño por cada 3 residentes.*

##### VALORACIÓN

La exigencia de cuarto de baño en las unidades de alojamiento de las residencias compartidas tiene como finalidad garantizar la intimidad y confort de las personas, ya que se trata de un uso residencial con vocación de permanencia de usuarios a los que, en principio, no une vínculo alguno; además, este aspecto es un elemento diferenciador respecto de la residencia comunitaria y respecto de modalidades con similitudes del uso terciario hospedaje.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## SEXTA SUGERENCIA: REDUCCIÓN DE LAS SUPERFICIES ÚTILES EN LOS ESPACIOS DESTINADOS A ESTANCIA(COLIVING).

### SINTESIS

*Para los edificios de nueva planta nos parece correcta la determinación de 12 m<sup>2</sup> útiles para la estancia principal (sin incluir el baño), sin embargo creemos que, sobre todo en los edificios existentes los cálculos deberían flexibilizarse, de tal forma que las superficies sean, al menos, las mínimas establecidas para dormitorios en viviendas, y que no podrá ser inferior la superficie a 10 m<sup>2</sup> por persona (caso de una pareja estaríamos en una superficie de 20m<sup>2</sup> incluyendo el baño)-muy superior al mínimo exigido por otras normativas- sino que sería suficiente con incremento de 3 m<sup>2</sup> en el caso de una habitación doble.*

*Por tanto, las superficies mínimas que se sugieren son:*

*-Para proyectos de nueva planta: superficie de habitación de uso doble de 15 m<sup>2</sup> (sin incluir el baño) y la habitación de uso individual de 12 m<sup>2</sup> (sin incluir baño). Baños de uso individual con superficie mínima de 2,2 m<sup>2</sup>.*

*-Para proyectos en edificios existentes: superficies mínimas de habitaciones y resto de estancias según se recoge en el Art. 7.3.4 sobre vivienda.*

*En esta línea, en los edificios existentes, en cuanto al cómputo de las superficies de zonas comunes como salones y cocinas, proponemos que, a partir de la 4 unidad de alojamiento privativa (habitación), las dimensiones de las zonas comunes se aumentarán en tres (3) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional hasta la unidad 15; y dos (2) metros cuadrados por cada unidad extra a partir de 16 unidades.*

### VALORACIÓN

No está motivado que se deban establecerse condiciones de programa, o de tamaño, distintas para las intervenciones de nueva edificación respecto de las de edificación existente. Las condiciones deben ser las mismas en ambos casos, porque su finalidad es garantizar las adecuadas condiciones de habitabilidad y confort de los usuarios de las residencias comunitarias.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

### Información de Firmantes del Documento



## SÉPTIMA SUGERENCIA: USOS COMUNES COLIVING.

### SINTESIS

*El borrador expresa que los usos en las zonas comunes deben tener una composición mínima de estancia- comedor, cocina y lavandería. Solicitamos que este uso de lavandería se elimine, ya que se puede dar en un establecimiento externo o como servicio externalizado.*

### VALORACIÓN

La propuesta de Avance contempla que los espacios comunes de las residencias compartidas cuenten, entre otros espacios preceptivos, de zona de lavado y secado de ropa, como elemento necesario por su función.

El abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, no puede simplificarse en perjuicio de que se pueda desarrollar de manera adecuada la actividad residencial en el conjunto de los espacios privativos y compartidos.

En los supuestos de servicio de lavandería externalizada, puesto que no se dimensiona, el espacio de lavado y secado, previa justificación, podrá reducirse al mínimo, pero no desaparecer, puesto que al menos deberá de existir una zona para el depósito y recepción de ropa antes y después de su limpieza.

### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## OCTAVA SUGERENCIA: GESTIÓN COLIVING.

### SINTESIS

*Relativo a la gestión del modelo de coliving, el borrador hace referencia a la gestión de éste por una "entidad promotora". Aunque entendemos que se refiere al concepto promotora en el sentido amplio de la palabra, debería añadirse "o entidad gestora" (como son los operadores)*

### VALORACIÓN

Se va a eliminar de la ficha de la propuesta las referencias al coliving y al cohousing por lo que lo sugerido quedará superado.

### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración**

### Información de Firmantes del Documento



## NOVENA SUGERENCIA: GESTIÓN COHOUSING.

### SINTESIS

*Relativo a la gestión del modelo de cohousing, el borrador hace referencia a la gestión de éste por los copropietarios, pensamos que no debemos limitar la gestión y también debe poder hacerse por terceros (como son los operadores)*

### VALORACIÓN

Se va a eliminar de la ficha de la propuesta las referencias al coliving y al cohousing por lo que lo sugerido quedará superado.

### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración**

## DÉCIMA SUGERENCIA: REDUCCIÓN DE LAS SUPERFICIES ÚTILES ESPACIOS DESTINADOS A ESTUDIO Y ZONA COMÚN EN RESIDENCIA COMPARTIDA (COHOUSING).

### SINTESIS

*La nueva normativa urbanística plantea un incremento de la superficie mínima de los estudios de 25 a 30 m<sup>2</sup>. Nos parece que ese incremento no tiene una justificación ya que cada vez más existen núcleos familiares pequeños (divorciados, solteros, etc....) y parece lógico mantener los 25 m<sup>2</sup> útiles... Por otra parte, la superficie destinada a zonas comunes debería ser de 2,5 m<sup>2</sup> por estudio si la cantidad total de los mismos es inferior a 25 unidades; de 2 m<sup>2</sup> por estudio si la cantidad total está entre 25 y 50, y 1,5 m<sup>2</sup> por estudio si la cantidad total es superior a 50.*

### VALORACIÓN

En el Avance solo se contempla la reducción de la superficie mínima de vivienda individual en el supuesto de que la reducción se compense, en la misma cuantía, con zonas comunes de estancia y reposo.

La dimensión mínima de 30 m<sup>2</sup> en caso de reducción es la que se ha considerado adecuada para conseguir las necesarias condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas.

Por otra parte, si, como se propone, las zonas comunes no se dimensionan en igualdad con la suma de las reducciones parciales de cada vivienda, se estaría modificando el programa de vivienda que se ha considerado necesario por razones de habitabilidad y confort.

Lo que propone el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de, apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

Avance. Sugerencias P9.

50 de 89



### Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:08  
CSV : 4LO7E53STGU29F5G



- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes: 30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 30m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y su necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### UNDÉCIMA SUGERENCIA: ZONAS COMUNES EXTERIORES PUEDAN COMPUTAR.

##### SINTESIS

*En general, nos parece apropiada la previsión de 25 m2 útiles y los 5 m2 adicionales destinados a zonas comunes. Pero creemos que muchos usos pueden realizarse en zonas exteriores, como espacios de relación o deportivos y por tanto deberían poder entrar en el cómputo.*

##### VALORACIÓN

En la propuesta de Avance, los espacios comunes de las residencias compartidas estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa.

Las zonas exteriores a la edificación pueden utilizarse para distintas funciones, pero no para sustituir las que necesariamente tienen que componer los espacios comunes obligatorios, por lo que no puede computarse la superficie de las zonas exteriores a estos efectos.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



**DUODÉCIMA SUGERENCIA: REDUCCIÓN DE LOS ESPACIOS EN EL CASO DE EDIFICIOS QUE OBTENGAN LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA "A" CTE DB-HE, O CUALQUIER CERTIFICACIÓN TIPO PASIVHAUS, LEEDS, BREEAM O SIMILAR.**

**SINTESIS**

Las ayudas contempladas en el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, van destinadas a la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda con arreglo a la legislación sobre arrendamientos urbanos, de modo que su destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Esta determinación deja fuera, en principio a los proyectos de coliving, en los que resulta de capital importancia su orientación a la sostenibilidad y eficiencia energéticas por el compromiso con el medio ambiente de las compañías propietarias, gestoras y de los propios usuarios, que así lo demandan.

Por ello, debemos arbitrar medidas que incentiven aún más la construcción o rehabilitación de edificios con el objetivo de alcanzar la **Calificación "A" CTE DB-HE, o cualquier certificación tipo PassivHaus, LEEDS, BREEAM o similar.**

- a) Posibilidad de **reducir los espacios hasta un 20%** en el caso de obtener cualquiera de estas calificaciones o certificaciones.
- b) **Compensar la entrega de \$ a la Administración Local**, hasta en un 50%, de la monetización económica que suponga el cambio de uso de industrial a coliving, si dicho cambio conlleva compensaciones.

**VALORACIÓN**

**Real Decreto-ley 19/2021:**

Las ayudas se regulan y establecen desde el ámbito estatal. Las NNUU no abordan esta materia.

**Arbitrar medidas que incentiven aún más la construcción o rehabilitación de edificios:**

**Reducir los espacios hasta un 20%:**

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y su necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con las opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes. Su tamaño es el mínimo considerado para poder realizar la residencia en condiciones adecuadas según la modalidad de alojamiento utilizado y esta necesidad de espacio es independiente de la eficiencia energética de su envolvente o de sus instalaciones.

No procede reducir las exigencias normativas de programa y habitabilidad de las residencias compartidas en función de su calificación energética.

La propuesta de Avance contiene medidas tendentes a potenciar la eficiencia energética de las edificaciones y, además, la normativa sectorial impulsa estos aspectos, conforme a su ámbito de aplicación.

**Cambio de uso de edificios industriales:**

Debe tenerse en cuenta que no es posible la implantación del uso residencial en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo cuando, como sucede en los grados 1º y 2º de la NZ 9, el uso residencial se admite como compatible o autorizable. En estas situaciones ya se contemplan las cesiones correspondientes en el supuesto de cambio de uso con exceso de edificabilidad, las cuales no pueden reducirse en razón a la implantación de una categoría concreta del uso residencial.

Avance. Sugerencias P9.

52 de 89

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:08  
CSV : 4LO7E53STGU29F5G



#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### DÉCIMO TERCERA SUGERENCIA: REGULAR LA CONTABILIZACIÓN DEL N° DE UNIDADES DE ALOJAMIENTO EN EL CASO DE EDIFICIOS CATALOGADOS CON GRADO INTEGRAL Y ESTRUCTURAL EN ZONA 1.

#### SINTESIS

*La actual normativa permite la intensificación de usos, se contempla en las Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos, en el art. 4.3.8.6 de las Normas Urbanísticas, estableciéndose que esta únicamente puede realizarse en las siguientes condiciones:*

- b) En edificios catalogados grado integral, limitada a no subdividir el edificio en unidades mayores de 90 m<sup>2</sup> útiles, sin sobrepasar el doble del número de viviendas inicialmente existentes.*
- c) En edificios catalogados grado estructural, limitada a la subdivisión en unidades mayores de 60 m<sup>2</sup>, admitiendo para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior.*

*Como hemos comentado anteriormente, este modelo residencial potencia la rehabilitación de edificios antiguos, como es la actual tendencia de las políticas para el fomento de cascos antiguos y renovación del parque de viviendas.*

*Por nuestra parte, entendemos que el modelo de residencia compartida (Coliving), al componerse de unidades de alojamiento y no de viviendas, no es de aplicación el concepto de intensificación y por tanto la superficie puede ser menor en ambos casos.*

*De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se considera necesario aclarar la contabilización del n° de unidades de alojamiento en el caso de edificios catalogados con grado integral y estructural.*

#### VALORACIÓN

No procede la aclaración solicitada. La residencia compartida es una unidad con distintas unidades de alojamiento. Las habitaciones o espacios privativos que la conforman no tienen la consideración de vivienda.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento





## DÉCIMO CUARTA SUGERENCIA: LEGALIZACIÓN DE COLIVING EXISTENTES EN SUELO TERCIARIO-HOSPEDAJE, DOTACIONAL.

### SINTESIS

*Solicitamos la legalización de los proyectos de coliving existentes una vez que se apruebe la normativa en trámite ya que muchos de ellos se han ubicado en edificios o solares de uso terciario-hospedaje o de cualquier otro tipo y la propuesta, tal y como está planteada, lo limita al uso residencial.*

### VALORACIÓN

La propuesta de Avance no regula el co-living, porque este término no existe en la propuesta normativa. La propuesta del Avance no contempla los formatos de organización del uso terciario de hospedaje, por ser un **alojamiento temporal** que se regula por sus propias normas, tanto urbanísticas como sectoriales, en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid.

La propuesta de avance contempla en su articulado, sólo, las modalidades del uso residencial, de **carácter permanente** conforme a las definiciones del Plan General, incorporando las modalidades de residencia de "residencia compartida", "vivienda colectiva" y "vivienda colectiva individual".

Las licencias otorgadas para implantar usos terciario hospedaje tendrán que haberse concedido de acuerdo con la normativa que regula este uso y deberán corresponder a alguna de las modalidades establecidas por la Comunidad de Madrid, como administración competente para su determinación, ya que el Ayuntamiento autoriza la ejecución de la obra y la implantación de la actividad. La propuesta de Avance no altera las condiciones normativas de los alojamientos temporales.

Por tanto, el PG97 respeta los usos de edificios o locales con licencia ajustada a anteriores planeamientos, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales y de las establecidas para la sustitución de actividades fijadas en el PG97 y la normativa de aplicación.

### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## DÉCIMO QUINTA SUGERENCIA: ZONA REGENERACIÓN URBANA NORMA ZONAL 9.

### SINTESIS

*La norma zonal 9, regula la transformación del uso industrial. En general permite el uso residencial a un edificio de nueva planta o por sustitución. En el caso de que se vaya a realizar mediante la reforma o rehabilitación se requiere la tramitación de un Plan Especial que incluye la monetización por las cesiones derivadas del exceso de edificabilidad previstas en la legislación urbanística. Es fundamental generar certidumbre al inversor para que regeneren zonas semi industriales de Madrid que ya no tienen sentido con ese uso en zonas urbanas consolidadas de uso residencial o terciario.*

### Información de Firmantes del Documento



Por otra parte, la norma exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos en uso residencial o terciario. En este caso de rehabilitación de industrias que se han quedado englobadas en zonas urbanas residenciales o terciarias, la ejecución de uno o varios sótanos bajo dicha edificación inviabiliza acometer los proyectos de coliving y cohousing. Debemos tener en cuenta que en el modelo de alquiler y en el centro de Madrid el coche tiene menos sentido que antes, además de factores de sostenibilidad, minoración de emisiones, carsharing, otros modelos de commuting, etc que ya están promoviendo las propias administraciones. Precisamente el modelo de coliving evita la reducción de los desplazamientos dentro de la ciudad, ya que son edificios con múltiples usos. Consecuentemente proponemos que, sólo en estos casos, se puedan gestionar sin necesidad de Plan Especial, mediante el abono del equivalente económico de dichas cesiones (monetización). Y se reduzca la dotación de reserva de plazas de aparcamiento. Todo ello debidamente justificado mediante un Informe.

#### VALORACIÓN

##### **Sobre la dotación de aparcamiento:**

La aplicación de las condiciones sobre la dotación de servicio de aparcamiento se recogen el artículo 7.5.4 de la propuesta de Avance y, según este, son de aplicación a las intervenciones que impliquen el cambio del uso principal del edificio, no existiendo razón alguna para que no sean aplicables al cambio de uso de industrial a residencial, aunque sea en la modalidad de residencia comunitaria, en los ámbitos de los grados 1º y 2º de la NZ 9, si bien, caso a caso, se puede solicitar la exención de la dotación conforme se prevé en el artículo 7.5.8 del Avance.

##### **Sobre la monetización sin PE:**

Esta posibilidad se contempla en la propuesta nº18 del Avance.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V40. 66.- 20211198512. BASICO HOMES GESTION S.L.

#### SINTESIS

**EXPONE (1):** Se incorpora la tipología de co-living, como "b. ii. Clase residencia -> categoría residencia compartida" y parte de su regulación se remite al artículo 7.3.11, en cuyo apartado 3 indica que "Las residencias compartidas respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.5 y 7.3.8."

En el artículo 7.3.3 exige como condición higiénica para cada vivienda "ocupar una fachada superior a 3 metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable" y en la que "... será inscribible un círculo de diámetro igual o mayor a 270 cm...".

**SUGIERE (1):** Dada la idiosincrasia de esta tipología, en favor de facilitar las opciones habitacionales asequibles, esta dimensión de 3m de fachada limita notablemente las oportunidades de diseño y desarrollo. Teniendo en cuenta que deberán contar con la correspondiente dotación de zonas comunes, se pueden diseñar soluciones habitacionales dignas e interesantes desde los 220-230 cm

#### Información de Firmantes del Documento



de dimensión de fachada por el interior (240-250 cm de fachada exterior), sin necesidad de contar con 3 metros de fachada por unidad de coliving; y reduciendo en proporción el diámetro interior inscribible. Sin reducir la superficie mínima de la unidad, esta medida aportaría mayor flexibilidad en el diseño.

#### VALORACIÓN

La condición de vivienda exterior del artículo 7.3.3 de la propuesta de Avance se aplica a la residencia en su conjunto, es suficiente que una fachada y una pieza habitable de la residencia cumpla con lo establecido en el apartado 1 del citado artículo.

No se admite la sugerencia, pero para mejor comprensión, se va a modificar el texto del artículo 7.3.11, para que quede claro que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Para mejor comprensión se va a modificar el texto del artículo 7.3.11 para que quede claro que las condiciones aplicables de las viviendas lo son a la residencia comunitaria en su conjunto, no a cada una de sus unidades de alojamiento.

#### SINTESIS

EXPONE (2): Artículo 7.3.11: En la regulación del Co-living se indica que las zonas comunes "deberán contar con al menos estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa.... con un mínimo de 25 m<sup>2</sup>, que se aumentará 5m<sup>2</sup> por cada unidad de alojamiento adicional", delimitando un diseño cerrado de la tipología.

SUGIERE (2) Permitir la posibilidad de "privatizar" algunas de las zonas comunes dentro de la unidad de co-living, como, por ejemplo, el office-cocina, reduciendo en estos casos, la superficie adicional a incrementar en zonas comunes. Se dota así de mayor flexibilidad para adaptar el producto al público objetivo de cada zona.

#### VALORACIÓN

La propuesta del Avance establece una composición y dimensiones mínimas de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas, pero no impide la integración en ellas de otros elementos.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento



#### SINTESIS

**EXPONE (3):** No se contempla la regulación de la tipología Build to Rent, siendo una tipología clave en el desarrollo actual y futuro del parque inmobiliario, con particularidades conceptuales que requieren de una normativa específica.

**SUGIERE (3):** Regular una nueva tipología residencial de "Build to Rent", de modo que permita hacer más viable y atractiva la inversión y así contribuir a incrementar la accesibilidad a la vivienda. Algunas medidas a tener en consideración:

- Eliminar el carácter vinculante del número máximo de viviendas.
- Reducir e incluso eliminar las dotaciones de aparcamiento bajo rasante, teniendo en cuenta la ubicación del desarrollo, conexiones mediante transporte urbano o la implementación de soluciones alternativas de transporte compartido.
- Permitir la reducción de las superficies mínimas de las viviendas, sobre un % del total del edificio, en favor de una mayor dotación de zonas comunes.
- Permitir la flexibilidad de usos, de manera que en aquellas zonas donde se exija la implantación de uso comercial sea posible reconvertirlo a uso residencial.

#### VALORACIÓN

La promoción de edificios de viviendas para el alquiler, aunque no ha sido abundante en nuestro país, no es una novedad y posee una larga presencia y tradición.

Con independencia de la forma de su promoción de las viviendas, desde la perspectiva de las NNUU se trata de edificios de vivienda colectiva, categoría del uso residencial perfectamente regulada en la propuesta de Avance.

Por otra parte, no se entiende justificado que las condiciones normativas de la categoría de vivienda colectiva del uso residencial requieran variación en función del tipo o procedimiento de su diseño, planificación, promoción, gestión o conservación.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V45. 73.- 20211200320. JOSE MARIA GARCIA DEL MONTE y ANA MARÍA MONTIEL MARTÍNEZ. ARQUITECTOS.**

#### SINTESIS

**Artículo 7.3.1.2. penúltimo párrafo**

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Simultaneidad del estudio de detalle para el régimen especial de vivienda unifamiliar.

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** Será necesario tramitar previamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.

#### Información de Firmantes del Documento



**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** Será necesario tramitar **simultáneamente** un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** El artículo 8.8.15.a) contempla que la redacción del ED sea simultánea, lo cual tiene sentido habida cuenta de que las condiciones contempladas para este régimen son bastante claras y restrictivas, por lo que en aras de no dilatar el trámite de licencia parece más acertado que el ED sea simultáneo y no previo.

El texto se transcribe en rojo y gris porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

La licencia de parcelación y el Estudio de Detalle necesarias para establecer el régimen especial de vivienda unifamiliar no pueden tramitarse simultáneamente, puesto que son dos expedientes distintos por tener contenidos diferentes, con diferentes tramitaciones y órganos competentes para su resolución

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

##### **Artículo 7.3.4.6.a)**

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Precisiones varias acerca de los tendederos

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** Tendedero: Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.

En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados y deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público; los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda.

No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe. Los tendederos no podrán estar integrados en los balcones o balconadas.

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** Tendedero: Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.

En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados y, **en caso de que cuente con aperturas a espacio público**, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público; los tres (3) primeros metros cuadrados **de superficie construida** no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él

#### Información de Firmantes del Documento



la **preinstalación o instalación de maquinaria de climatización** para la vivienda. **ESTO HAY QUE RECOGERLO, CREO**

**En caso de que el tendedero se sitúe junto a la cocina**, no será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe. Los tendederos no podrán estar integrado en los balcones o balconadas.

#### EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:

1. Los tendederos no tienen por qué estar abiertos al exterior y permitir el secado por exposición al aire exterior, siendo posible la instalación de tendederos interiores con sistemas de ventilación controlada continua.

2. En cuanto al descuento de 3 o 4 m<sup>2</sup>, ver sugerencia al artículo 6.5.3.m); realmente existiendo ese otro artículo, toda referencia al cómputo de edificabilidad en éste, sobra.

3. No caigamos en la inercia de que un tendedero deba colocarse junto a la cocina... de hecho tiene mucho más sentido colocarlo en la zona de dormitorios que es donde se genera la ropa sucia.

El texto se transcribe en gris y rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

##### **Tendederos:**

No procede autorizar tendederos interiores, que podrían destinarse fraudulentamente a otro destino diferente. Además, es preferible, desde la perspectiva de la eficiencia energética, la ventilación natural para el secado de ropa que la ventilación mecánica.

En este aspecto hay sugerencias que proponen soluciones contrarias a la planteada en esta (sugerencia V27.47).

##### **Exención de la superficie edificada.**

Efectivamente, los artículos 6.5.3.m) y 7.3.4.6.a) sobre la exención del cómputo de superficie edificable recogen la misma regulación. Se va a suprimir la referencia en el 7.3.4.6, a para que no haya duplicidad.

##### **Tendederos anexos a las cocinas:**

Aunque es su situación más lógica, la redacción del texto del artículo 7.3.4.6.a), no obliga a que el tendedero este anexo a la cocina.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. Se modificará el artículo 7.3.4.6.a) para eliminar la parte final, dejando la regulación sobre la exención del cómputo de superficie edificable solo en el artículo 6.5.3 m).

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento



#### SINTESIS

##### **Artículo 7.3.4.6.b) ii.**

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Posibilidad de colocación de trasteros vinculados a plazas de garaje

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio, considerando incluidas en éstas las zonas de circulación de los garajes.

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio, considerando incluidas en éstas las zonas de circulación de los garajes. **También se podrá acceder a través de plazas de garaje siempre y cuando trastero y plaza estén registralmente vinculados a la misma vivienda.**

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** La solución de vincular trastero y plaza de garaje es muy cómoda y resulta muy demandada; además, actualmente no hay un criterio uniforme entre Juntas, siendo el caso de que hay edificios donde esa configuración ha obtenido licencia sin problemas. Cabe en todo caso la prevención, en aras de evitar problemas de convivencia, de que, en caso de entrarse a través de plaza de garaje, ésta corresponda a la misma vivienda.

El texto se transcribe en gris y rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

La exigencia de que el acceso a los trasteros se realice desde zonas comunes es una cautela para evitar una utilización distinta de su función natural. La redacción en la propuesta de Avance no imposibilita la disposición de trasteros anexos a plazas de aparcamiento, cuya admisibilidad y condiciones no está determinada en las NNUU, sino en la normativa de seguridad en caso de incendio.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

##### **Artículo 7.3.8.3.**

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Evidenciar el problema existente ante topografías acusadas.

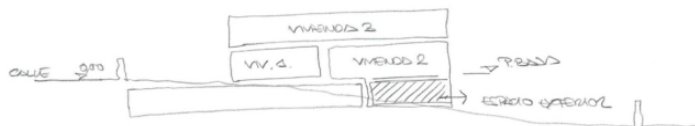
**TEXTO DEL ARTÍCULO EN EL ANTEPROYECTO:** Ninguna vivienda de nueva creación se situará con su piso por debajo del terreno en contacto con ella ni dispondrá pieza alguna en planta inferior a la baja, salvo en vivienda unifamiliar, en la que podrá situarse cualquier pieza en la planta inmediatamente inferior a la baja cumpliendo las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo.

#### Información de Firmantes del Documento



**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** *Ninguna vivienda de nueva creación se situará con su piso por debajo del terreno en contacto con ella ni dispondrá pieza alguna en planta inferior a la baja, salvo en vivienda unifamiliar, en la que podrá situarse cualquier pieza en la planta inmediatamente inferior a la baja cumpliendo las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo. **Se exceptúan también aquellos casos en que por existir un desnivel en la parcela superior a 150cm se puedan situar piezas en posición tal con respecto al terreno natural de la parcela que tengan condiciones iguales a las de planta baja.***

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** *Esto tiene que ver con lo ya alegado en relación con las estrictas normas relativas a los desniveles de las parcelas. Supongamos el esquema siguiente:*



*¿Acaso las estancias rayadas situadas a la derecha de la edificación suponen un problema de salubridad? Quizá lo mejor sería determinar que a partir de cierto desnivel entre extremos de una parcela se pueda hacer un estudio de detalle que precise la posición de las piezas vivideras y en general la de la edificación.*

El texto se transcribe en gris y rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

Desde las OOMM de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir viviendas que puedan tener su suelo por debajo de la rasante el terreno sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas.

Admitir piezas no habitables con su suelo por debajo del terreno llevaría a situaciones fraudulentas, de transformación posterior del destino de las piezas (el trastero en proyecto que en realidad se utiliza de dormitorio) y la consiguiente merma en las condiciones higiénicas de las viviendas.

En las parcelas en pendiente, deberá resolverse el problema en el proyecto, para que ninguna vivienda quede con su suelo, en ningún punto, por debajo del terreno.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



4LO7E53STGU29F5G



V46. 74.- 20211200361. ANTONIO DANIEL GOMEZ VALDIVIELSO. 75.- 20211200547. JOSE LUIS GOMEZ VALDIVIESO.

#### SINTESIS

*El contenido de las sugerencias es diferente pero el fondo es el mismo, ya que indican que no están de acuerdo o que se una equivocación elevar la superficie mínima de la vivienda de 25 a 40m<sup>2</sup>.*

*Señalan entre otras razones:*

*Se trata de superficies y diámetros mínimos de estancia más propios de viviendas de lujo que de mínimos de habitabilidad.*

- *Que los demandantes de viviendas son jóvenes que aún no se han incorporado al mercado y sus estándares familiares son diferentes a los convencionales y sus posibilidades económicas son “decrecientes” por lo que elevar esta superficie hará impagable las viviendas para la mayoría de ellos.*
- *Impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos.*
- *Impedirá la transformación de muchos locales comerciales de pequeña talla que ya no tienen uso comercial se quedarán vacíos y se volverán puntos de okupas, delincuencia, suciedad, drogas, inseguridad, y más para los barrios.*
- *Volverá obsoleto el cambio de uso de locales pequeños en vivienda que también aportan oferta a este mercado ayudando a que sus precios bajen en un futuro*

#### VALORACIÓN

Las necesidades de espacio y de formas del uso residencial, se han modificado en los últimos años.

En cuanto al espacio, hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort y habitabilidad y al hecho de que la vivienda hoy es algo más que un lugar para dormir, en el que incluso puede desarrollarse, a tiempo completo o parcial, la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de las condiciones generales de las viviendas para hacerlas totalmente accesibles.

Por lo tanto, esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- G) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- H) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- I) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes:

#### Información de Firmantes del Documento



30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina "residencia compartida", el segundo "vivienda colectiva tipo 1" y el tercero "vivienda colectiva tipo 2".

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y la necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

En situaciones de limitación de movimientos como los recientemente vividos, se ha demostrado con carácter general para todos los grupos de población, que es necesario disponer de espacio para el desarrollo de una vida confortable y sana y que el uso residencial no debe ser el resultado de atender las necesidades de otros usos, como lo que se sugiere del cambio de locales pequeños a viviendas con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, sino que la residencia requiere del espacio suficiente para la correcta atención a las necesidades del uso residencial.

En cuanto a que su coste "impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos", la vivienda debe ser adecuada con independencia de la circunstancia económica de sus potenciales usuarios y, en segundo lugar, se ha valorado el impacto de esta propuesta.

Por lo tanto, la superficie mínima de vivienda se ha propuesto tras el estudio comparado de las superficies en otras capitales de provincia y ciudades españolas y se establece en la línea general de la normativa establecida en las mismas. Esta medida garantiza la calidad de vida de los moradores de las viviendas.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V51. 80.- 20211200835. JULIO TOUZA SACRISTAN.

#### SINTESIS

*-En cuanto al artículo 7.3.1 epígrafe b) entendemos que **la residencia de estudiantes además de incluirse en el uso residencial debe seguir manteniendo esa dualidad actual con el uso dotacional.** Los suelos residenciales son por su propia naturaleza mucho más costosos que los dotacionales y si las residencias de estudiantes solo pudieran configurarse en suelo residenciales, al ser estos más rentables en otro formato (vivienda colectiva) nunca se podrían hacer residencias de estudiantes, que por su propia condición deben ser económicamente asequibles. Por ello **se entiende que la dualidad actual que permitió la Instrucción 2/2014, "que determina cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria" de admitir tanto el uso residencial como el uso de equipamiento educativo singular debe mantenerse y recogerse expresamente en el nuevo texto. Como decía la Instrucción 2/2014:***

*1 - El uso de Colegio Mayor, Residencia Universitaria o Residencia de Estudiantes, debe encuadrarse, a efectos urbanísticos, en alguno de los siguientes usos del Plan General:*

#### Información de Firmantes del Documento



A - Uso de equipamiento educativo singular o privado, cuando la residencia esté integrada o tenga algún tipo de vinculación con un Centro Universitario Público o Privado.

B - Uso residencial, en su clase de residencia comunitaria, cuando exista vinculación a un Centro Universitario, o no exista este tipo de vinculación directa con ninguna Universidad pero se acredite que a los usuarios de las mismas les une el vínculo común de ser estudiantes universitarios dotando a la residencia el carácter de alojamiento estable de un colectivo.

**-En este mismo artículo 7.3.1. respecto a la definición de Co-Living, se considera interesante que tenga una dualidad de marco, tanto bajo el uso residencial como bajo el terciario hotelero, dado que en muchos casos puede asimilarse mucho más al segundo caso, al existir un único operador.**

**-En cuanto al artículo 7.3.4 relativo a la vivienda mínima como ya hemos indicado entendemos que es un error cambiar algo que ha venido funcionando sin problemas, que resta flexibilidad y versatilidad para situaciones concretas, y que no resuelve hoy en día objetivamente ningún problema respecto al tamaño de las unidades. Está demostrado que en vivienda nueva en raras ocasiones se alcanzan esos límites mínimos (el mercado inmobiliario madrileño tradicionalmente ha preferido las viviendas de 3D y de 2D, la construcción de estudios en nueva planta es relativamente marginal), no hay un problema con las dimensiones vigentes hasta ahora, que han permitido un mercado flexible.**

Es una contradicción por un lado contemplar modelos como el co-living donde se reduce todavía más el espacio individual de vivienda simplemente por el hecho de que luego se comparten otros espacios comunes, y sin embargo aumentar el tamaño de vivienda mínima.

Esto va a quitar mucha flexibilidad especialmente en proyectos de rehabilitación donde las dimensiones muchas veces están condicionadas por lo existente. También va a limitar las soluciones en edificios existentes para reducir las infraviviendas.

En todo caso, si finalmente se limita la vivienda mínima, se recomienda hacerlo en todo caso solo a la vivienda de obra nueva, dado que en rehabilitación las actuales dimensiones de viviendas tipo estudio pueden resolver problemas puntuales, cambios de uso de pequeños locales, soluciones al problema de la infravivienda... Lo mismo sucede con las referencias a tamaños mínimos de estancias: esto puede suponer un grave problema en obras de rehabilitación con muros de carga protegidos, donde en muchos casos no sea viable alcanzar los nuevos anchos de estancia que se plantean.

**-Respecto a la definición de Co-Living, se considera interesante que tenga una dualidad de marco, tanto bajo el uso residencial como bajo el terciario hotelero, dado que en muchos casos puede asimilarse mucho más al segundo caso, al existir un único operador.**

**-En relación con este artículo, entendemos que sería una magnífica ocasión para eliminar la referencias a las Orden Ministerial de 1944 (sorprendentemente vigente a través del acuerdo de la CSPG nº 1 de 11 de diciembre de 1997) al ser totalmente obsoleta.**

**-Se ha de definir mejor el concepto de plaza y trastero combinados, que en la redacción actual del PGOU ha generado limitaciones. La combinación de plaza-trastero es una solución muy habitual en muchas regiones de España (incluso dentro de la Comunidad de Madrid) al no haber las limitaciones que el PGOU impone.**

**En la definición de la pieza del trastero, se propone que se añada "pudiendo adosarse a la plaza de garaje siempre que ambas queden vinculadas registralmente como anexos a la vivienda"**

**-En el epígrafe d) del citado artículo, sugerimos que se pueda mejorar el ratio de las zonas comunitarias sin cómputo con un mínimo de 100 m<sup>2</sup> y hasta un 2 % de la edificabilidad. Además, también entendemos que estas zonas comunitarias deberían admitirse no solo en planta sótano o baja sino en plantas de ático o cubierta, pues cada vez es más habitual que haya espacios en la última planta con terrazas que puedan disfrutar las comunidades de propietarios: especialmente sucede así en los edificios en altura**



*-Como indicábamos también debería recuperarse la tradición de grandes portales de la mejor arquitectura madrileña, de la que hay múltiples ejemplos, para lo cual se podría articular alguna edificabilidad descontada específica para mejores portales como sucede en otros planteamientos*

*-Respecto al artículo 7.3.6 entendemos que la referencia exclusiva debe ser al CTE*

*-En cuanto al artículo 7.3.7 en primer lugar, reiteramos la propuesta de mejora de portales; adicionalmente, en relación con el número de ascensores, resulta absurdo seguir relacionando estos mismos con el número de viviendas. No tiene nada que ver un estudio de tráfico de ascensores para un edificio extenso con muchas viviendas en plantas inferiores (baja, primera y segunda) frente a un edificio muy concentrado y en altura: a igualdad de número de viviendas tienen requisitos de tráfico de ascensores totalmente distintos.*

*El PGOU debería recomendar unos mínimos orientativos, pero facilitar que los ascensores sean un elemento de diseño específico a través de los oportunos cálculos y estudios de tráfico que ya se realizan en otros usos, como son las oficinas y los hoteles. No tiene sentido que el planeamiento urbanístico no determine para ningún uso el número de ascensores y si lo haga para las viviendas, usando un parámetro como el número de unidades habitacionales que nada tiene que ver con la configuración del edificio.*

*El texto se transcribe en gris porque así figura en la sugerencia presentada.*

#### VALORACIÓN

***-Artículo 7.3.1 epígrafe b) la residencia de estudiantes además de incluirse en el uso residencial debe seguir manteniendo esa dualidad actual con el uso dotacional.***

En la propuesta de Avance las residencias de estudiantes se incluyen tanto en el uso residencial, dentro de la categoría de residencia comunitaria de la clase de residencia (artículo 7.3.1.2.b.i), como en el uso dotacional de equipamiento, en la categoría de equipamiento educativo en los niveles singular y privado, cuando tengan vinculación directa con un centro universitario (artículo 7.10.3.b.i y c.i), integrando de esta forma la instrucción 2/2014.

***-Artículo 7.3.1, respecto a la definición de Co-Living, que tenga una dualidad de marco, tanto bajo el uso residencial como bajo el terciario hotelero, dado que en muchos casos puede asimilarse mucho más al segundo caso, al existir un único operador.***

La residencia compartida se encuadra dentro del uso residencial por su cualidad de proporcionar alojamiento permanente a las personas, lo que imposibilita su implantación en parcelas con uso cualificado distinto del residencial, salvo que sea un uso compatible o autorizable.

La decisión del Avance de integrar la residencia compartida en el uso residencial amplía considerablemente sus posibilidades de implantación, al ser el uso residencial el mayoritario en la ciudad, respecto de lo que sucedería con la alternativa de incluirlo en el terciario hospedaje.

Admitir la compatibilidad de forma general con el uso terciario hospedaje y con el uso residencial de la residencia compartida, implicaría la creación de un nuevo uso híbrido y distinto del residencial y del terciario hospedaje y con una regulación específica, circunstancia que escapa al alcance de la MPG.

#### Información de Firmantes del Documento



La propuesta de Avance no contempla los formatos de organización del uso terciario de hospedaje, por ser un **alojamiento temporal** que se regula por sus propias normas, tanto urbanísticas como sectoriales, en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid.

**-Artículo 7.3.4 error modificar las dimensiones de la vivienda mínima. De hacerlo sólo en la vivienda de obra nueva y no en la rehabilitación. Lo mismo sucede con las referencias a tamaños mínimos de estancias.**

Las necesidades de espacio y de formas del uso residencial, se han modificado en los últimos años.

En cuanto al espacio, hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort y habitabilidad y al hecho de que la vivienda hoy es algo más que un lugar para dormir, en el que incluso puede desarrollarse, a tiempo completo o parcial, la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de las condiciones generales de las viviendas para hacerlas totalmente accesibles.

Por lo tanto, esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- J) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- K) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- L) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes: 30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina "residencia compartida", el segundo "vivienda colectiva tipo 1" y el tercero "vivienda colectiva tipo 2".

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y la necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

En situaciones de limitación de movimientos como los recientemente vividos, se ha demostrado con carácter general para todos los grupos de población, que es necesario disponer de espacio para el desarrollo de una vida confortable y sana y que el uso residencial no debe ser el resultado de atender las necesidades de otros usos, como lo que se sugiere del cambio de locales

Información de Firmantes del Documento



pequeños a viviendas con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, sino que la residencia requiere del espacio suficiente para la correcta atención a las necesidades del uso residencial.

En cuanto a que su coste “impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos”, la vivienda debe ser adecuada con independencia de la circunstancia económica de sus potenciales usuarios y, en segundo lugar, se ha valorado el impacto de esta propuesta.

Por lo tanto, la superficie mínima de vivienda se ha propuesto tras el estudio comparado de las superficies en otras capitales de provincia y ciudades españolas y se establece en la línea general de la normativa establecida en las mismas. Esta medida garantiza la calidad de vida de los moradores de las viviendas.

**-Respecto a la definición de Co-Living, que pueda implantarse tanto como uso residencial como terciario hotelero, dado que en muchos casos puede asimilarse mucho más al segundo caso, al existir un único operador.**

Ya se ha respondido a esta cuestión en la valoración de la sugerencia relativa al artículo 7.3.1.

**- Eliminar las referencias a la Orden Ministerial de 1944 al ser totalmente obsoleta.**

La modificación del artículo 7.3.4. Programa de vivienda, que contempla la propuesta de Avance tiene como finalidad la sustitución de la aplicación de la Orden Ministerial de 1994.

**-Definir mejor el concepto de plaza y trastero combinados. Permitir la combinación de plaza-trastero suprimiendo las limitaciones que el PGOU impone.**

**En la definición de la pieza del trastero, se propone que se añada “pudiendo adosarse a la plaza de garaje siempre que ambas queden vinculadas registralmente como anexos a la vivienda”**

La redacción de la propuesta de Avance no imposibilita la disposición de trasteros anexos a plazas de aparcamiento, cuya admisibilidad y condiciones no está determinada en las NNUU, sino en la normativa de seguridad en caso de incendio.

**-Epígrafe d) del artículo 7.3.4, mejorar el ratio de las zonas comunitarias sin cómputo con un mínimo de 100 m<sup>2</sup> y hasta un 2 % de la edificabilidad. Además, que se admitan estas zonas comunitarias no solo en planta sótano o baja sino en plantas de ático o cubierta.**

Esta cuestión corresponde y ha sido valorada en la P5 “Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada”. (V51.80).

**-Como indicábamos también debería recuperarse la tradición de grandes portales de la mejor arquitectura madrileña, de la que hay múltiples ejemplos, para lo cual se podría articular alguna edificabilidad descontada específica para mejores portales como sucede en otros planteamientos**

Esta cuestión corresponde y ha sido valorada en la P5 “Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada” en una sugerencia similar (V16.32); se ha aceptado, modificándose el contenido del apartado w) del artículo 6.5.3. pero solo en vivienda colectiva.

**-Artículo 7.3.6. Referencia exclusiva debe ser al CTE**

No es posible hacer una remisión exclusiva a los documentos básicos de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio del CTE, puesto que estas normativas no regulan las dimensiones de las puertas interiores de las viviendas.

**-Artículo 7.3.7. Número de ascensores, absurdo seguir relacionando estos mismos con el número de viviendas, a igualdad de número de viviendas tienen requisitos de tráfico de ascensores totalmente distintos.**

En contra de lo mantenido en la sugerencia, se considera que en el uso residencial el número de viviendas servidas es un elemento básico para el cálculo del número de ascensores necesarios en un edificio, tal como se hace en las vigentes NNUU y en la propuesta de Avance.



La altura de la edificación a efectos de dimensionado del número de ascensores ya se contempla en el artículo 6.8.13 de las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V55. 85.- 20211201123. ANGEL JESUS GOMEZ ARRAYAS.

#### SINTESIS

*4º Respecto al uso residencial, se ha decidido imponer e incrementar superficies mínimas tanto del apartamento (de 38 m2 a 40 m2), de habitación doble, baño, cocina, además, de nuevos espacios obligatorios como el vestíbulo y el tendedero. Sugiero seguir según la OM de 1944 y eliminar la obligatoriedad del vestíbulo y del tendedero. Son espacios prescindibles y además con alternativas como separadores de ambientes o secadoras, por ejemplo, que si el proyectista y promotor los proponen deben eliminarse esa obligación. Hará inviables muchos proyectos, encarecerá las viviendas y lo que recibe el comprador no es algo que valore en muchas ocasiones. Existen muchas reformas donde el vestíbulo se le da al salón para ganar espacio, por ejemplo. Al igual que en el caso de habitaciones dobles, en 10 m2 cabe perfectamente una cama doble y un armario, en un baño de 2 o 2,5 m2 igualmente o una cocina de 5 m2 creo que es suficiente sobre todo para personas que no requieren de tanto espacio en la cocina por las múltiples alternativas que existen actualmente como los servicios de delivery. Creo que estos incrementos de superficie y los nuevos espacios provocarán mayor complejidad. Las necesidades y características específicas de Madrid no son comparables a ninguna de las ciudades que se incorporan en el comparativo.*

#### VALORACIÓN

**Mantener superficie mínima vivienda conforme Orden Ministerial 1944.**

La superficie mínima de vivienda se ha propuesto tras un estudio comparado de las superficies establecidas en otras capitales de provincia y ciudades españolas y, por lo tanto, se establece en la línea general de la normativa establecida en las mismas.

Esta medida garantiza la calidad de vida de los moradores de las viviendas. Las necesidades de espacio y de formas del uso residencial, se han modificado en los últimos años.

Las necesidades de espacio y de formas del uso residencial, se han modificado en los últimos años.

En cuanto al espacio, hay que atender a cuestiones como el reciclaje, mayores requerimientos de confort y habitabilidad y al hecho de que la vivienda hoy es algo más que un lugar para dormir, en el que incluso puede desarrollarse, a tiempo completo o parcial, la vida laboral o de estudio de sus moradores. También se ha tenido en cuenta que la esperanza de vida es cada vez más elevada y que es necesario contar con espacio para hacer posible la mejora o adaptación de las condiciones generales de las viviendas para hacerlas totalmente accesibles.

#### Información de Firmantes del Documento



Por lo tanto, esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- M) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- N) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- O) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes: 30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina "residencia compartida", el segundo "vivienda colectiva tipo 1" y el tercero "vivienda colectiva tipo 2".

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y la necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

En situaciones de limitación de movimientos como los recientemente vividos, se ha demostrado con carácter general para todos los grupos de población, que es necesario disponer de espacio para el desarrollo de una vida confortable y sana y que el uso residencial no debe ser el resultado de atender las necesidades de otros usos, como lo que se sugiere del cambio de locales pequeños a viviendas con superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, sino que la residencia requiere del espacio suficiente para la correcta atención a las necesidades del uso residencial.

En cuanto a que su coste "impedirá el acceso a la vivienda a las personas de bajos recursos", la vivienda debe ser adecuada con independencia de la circunstancia económica de sus potenciales usuarios y, en segundo lugar, se ha valorado el impacto de esta propuesta.

Por lo tanto, la superficie mínima de vivienda se ha propuesto tras el estudio comparado de las superficies en otras capitales de provincia y ciudades españolas y se establece en la línea general de la normativa establecida en las mismas. Esta medida garantiza la calidad de vida de los moradores de las viviendas.

**Eliminar obligatoriedad vestíbulo:**

El vestíbulo es una pieza que, habitualmente figura en las viviendas construidas en la ciudad de Madrid: **no obstante, para mayor libertad en la configuración de estas, se modificará la normativa propuesta, suprimiendo su carácter obligatorio.**

**Suprimir obligatoriedad de tendedero:**

Tal como se recoge en el apartado 6.a del artículo 7.3.4 de la propuesta de Avance, el tendedero es una dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.



Información de Firmantes del Documento





## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **Se modificará el artículo 7.3.4 apartado 2 f), para suprimir como pieza obligatoria el vestíbulo.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V57. 90.- 20211201360. ALISEDA SERVICIOS GESTION INMOBILIARIA.

### SINTESIS

**PRIMERA. - En relación al uso residencial, clase residencia, categoría comunitaria o coliving - artículo 7.3.1, punto 2, letra b) categoría i) de las NN.UU.-**

*La residencia compartida o coliving es 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 inmueble residencial.*

*Por su naturaleza, están destinadas a cubrir necesidades habitacionales transitorias, y por tanto no como residencia habitacional y permanente, siendo necesario que un explotador gestione la actividad económica.*

*En este sentido, se trata un modelo residencial a ofertar 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 residentes permanentes en la ciudad, o colectivo joven que no disponen de recursos suficientes para acceder a una vivienda tradicional, pero que tiene voluntad de emanciparse, satisfaciendo sus necesidades habitacionales de forma transitoria mediante esta modalidad.*

*Atendido lo anterior, se propone que la residencia compartida o coliving no sea puramente un uso residencial, sino que se permita como compatible en el uso terciario/hospedaje.*

*La naturaleza de este uso, donde todos los servicios son gestionados por un explotador e incluidos en la renta que se satisface, hace que dicha modalidad sea más similar a una actividad de hospedaje que residencial.*

*En este sentido es necesario destacar que el artículo 7 del Decreto 158/2003, de 10 de julio, de regulación de establecimientos hoteleros, abre la puerta a establecimientos de hospedaje especializados en los que se podría encuadrar los edificios destinados a co-living siempre que se mantenga la unidad de explotación.*

*Los estudios actuales que existen sobre el co-living lo sitúan más cerca de la actividad de hospedaje que la residencial por todo lo anteriormente expuesto.*

*Igualmente proponemos la flexibilización del uso de espacios compartidos en la residencia compartida o coliving, permitiendo la utilización de espacios comunes en otro edificio mientras esté todo bajo la misma licencia de explotación.*

### Información de Firmantes del Documento



Y, por último, sugerimos la coexistencia en una misma edificación que tenga atribuido un uso terciario hotelero, de un hotel y de una residencia compartida o coliving, siempre por plantas enteras o volúmenes edificadas independientes.

## VALORACIÓN

No puede compartirse la afirmación de la sugerencia respecto de la naturaleza de la residencia compartida, puesto que esta, tal como se recoge en la propuesta de Avance, es una modalidad de alojamiento permanente incluida por esa razón dentro del uso residencial.

*El Decreto 158/2003, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 253/2001, de 8 de noviembre, por el que se unifican los procedimientos relacionados con la inscripción en los Registros de Empresas de Actividades Industriales Reguladas. (BOCM de 1 de agosto de 2003) fue derogado por el Decreto 57/2013, de 4 de julio, del Consejo de Gobierno, de simplificación administrativa para el ejercicio de actividades industriales y de metraje. (BOCM de 9 de Julio de 2013), por lo que ya no está en vigor.*

En las NNUU:

El artículo 7.3.11 de las NNUU del PG97 define el uso residencial como aquel que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. La propuesta del Avance ha integrado a la residencia compartida como una categoría de este uso, considerando para ello su cualidad de proporcionar "alojamiento permanente" a las personas.

Por otra parte, el artículo 7.6.1.2.a) de las NNUU del PG97 señala que el uso terciario de hospedaje es el que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Como modalidades del uso terciario hospedaje, el PG97 se remite a las que determina la regulación de la Comunidad de Madrid.

Cuando el PG97 regula las condiciones particulares del **uso terciario de hospedaje**, el artículo 7.6.3 de las NNUU señala: "**Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente**"

La Comunidad de Madrid<sup>4</sup> en el ejercicio de sus competencias, ha establecido las modalidades de alojamiento en La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo en la Comunidad de Madrid, de la que deben destacarse a los efectos que aquí interesan, los artículos 24 y 25.

### "Artículo 24.- Definición

1.. A los efectos de esta Ley, se entiende por actividad turística de alojamiento la ejercida por las empresas que presten servicios de hospedaje al público mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal, con o sin prestación de servicios complementarios.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ley, las actividades de alojamiento que tengan fines institucionales, sociales, asistenciales, laborales, o se desarrollen en el marco de programas de la Administración dirigidos a la infancia y a la juventud."

<sup>4</sup> El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid (Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero) en su artículo 26.1.21 señala que ejerce las competencias de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial y en el artículo 26.1.17 que acoge las competencias en materia de fomento del desarrollo económico, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.

## Información de Firmantes del Documento



El artículo 25 de esta Ley enumera las modalidades de alojamiento turístico, señalando la posibilidad de añadir en dicha enumeración cualquier otra que reglamentariamente se determine.

En este contexto, la CM diferencia las siguientes modalidades de alojamiento turístico:

Establecidas en el artículo 25 de la Ley 1/1999 (se enumeran las modalidades y la normativa reglamentaria en la que se desarrolla su regulación):

- a) Establecimientos hoteleros. Decreto 159/2003, de 10 de julio, diferencia dentro de esta modalidad: Hotel, pensión, hostal, casa de huéspedes.
- b) Apartamentos turísticos. Decreto 79/2014, de 10 de julio.
- c) Campamentos de turismo. Decreto 3/1993, de 28 de enero, diferencia dentro de esta modalidad: Campamentos de uso público y Campamentos de uso privado.
- d) Establecimientos de turismo rural. Decreto 117/2005, de 20 de octubre, diferencia dentro de esta modalidad: Hotel rural, Casa rural, Apartamento de turismo rural.

Añadidas reglamentariamente:

- e) Hosterías (hostels) establecidas y reguladas en el Decreto 65/2013, de 1 de agosto.
- f) Viviendas de uso turístico, establecidas y reguladas en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid (actualmente en tramitación su modificación).

En el marco de las modalidades de alojamiento temporal definidas por la CM, pueden encontrarse ofertas que en su distribución y configuración de espacios se asemejen a modalidades de uso residencial, en concreto a las residencias compartidas, pero no pueden asimilarse ni igualarse a ellas, ya que responden a modelos de alojamiento distintos. El primero, alojamiento temporal, y el segundo, alojamiento permanente.

En la propuesta de Avance, se integra la residencia compartida en el uso residencial, lo que amplía considerablemente sus posibilidades de implantación, al ser este uso el mayoritario en la ciudad, pero imposibilita su implantación en parcelas con uso cualificado distinto del residencial, salvo que éste sea un uso alternativo.

Admitir la compatibilidad, de forma general, con el uso terciario hospedaje y con el uso residencial de la residencia compartida, implicaría la creación de un nuevo uso híbrido y distinto del residencial y del terciario hospedaje y con una regulación específica, circunstancia que escapa al alcance de la MPG.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID.  
ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-  
CEOE.

#### SINTEISIS

##### 1.-1.1.2 Necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar.

Esta novedad obliga en régimen especial de vivienda unifamiliar a realizar un Estudio de Detalle, parece una medida a nuestro parecer innecesaria, y que ralentizará sin duda la tramitación de los proyectos de unifamiliares con zonas comunes tan proliferantes en la capital en los últimos años. **A nuestro juicio, la licencia de parcelación nos parece suficiente para que los técnicos puedan controlar que se cumplan unos parámetros razonables.**

**Esta medida sin duda incrementará los plazos y consecuentemente los costes de la vivienda.**

##### 2.-1.2. Condiciones de las viviendas.

Regular las medidas mínimas de las estancias coartan mucho la viabilidad de algunas viviendas y en cuanto a las medidas que incluyen como mínimas hay varias que entendemos inviables en muchos proyectos.

Ejemplos:

**-Dormitorio doble 12m y diámetro de 2.70m**

Hay muchas configuraciones de viviendas que por la cruja, no se pueden hacer dormitorios tan cuadrados. Un dormitorio hoy en día de 10m y con diámetro de 2.40m funciona bien.

**-Superficie mínima de baño de 3 metros**, consideramos que en viviendas pequeñas un baño de 2,5 funciona bien.

**-El pasillo de 90cm**, hasta ahora es de 85cm y entendemos que es correcto.

**-Vestíbulo de 2 metros**: consideramos que en la actualidad no se corresponde con las necesidades de los compradores de vivienda.

**-Dormitorio principal de 12 metros**: nos parece demasiado grande para ponerlo como superficie mínima, otra cosa sería recomendable. Poner estas superficies como mínimas dificulta la viabilidad de proyecto en muchas parcelas.

**-Puerta mínima 72cm**: habría que tener en cuenta que si son correderas podrían ser de 62cm como está en la normativa actual.

Además, recomendaríamos eliminar del PGOU la alusión a que el forjado de planta baja no pueda superar la rasante de la calle.

**3.- Se incorporan los nuevos modelos residenciales, cohousing y coliving, sin embargo, la propuesta contenida no modifica el régimen de usos cualificados. El coliving es un uso residencial, pero creemos que debe ser automáticamente compatible con otros usos.**

Por ello, el éxito de la regulación, en el sentido de dotar de seguridad a la operación y, a la vez, dar respuesta a la demanda y realidad social, será el margen de flexibilidad y con ello el régimen de compatibilidad de este nuevo uso de residencia compartida con el uso cualificado si es el terciario de hospedaje, con el dotacional y con el industrial integrado en áreas consolidadas de uso residencial o terciario (siempre y cuando no lo prohíba de manera expresa la norma zonal). **Entendemos, por tanto, que el uso de coliving (residencia compartida) debiera ser siempre compatible con estos usos, salvo que expresamente en algún ámbito se prohíba.**

**Asimismo, entendemos que sea posible tener un coliving en el mismo edificio con viviendas colectivas o, incluso, con un hotel o un espacio de coworking. Obviamente, cada uno de los usos deberá cumplir su propia normativa sectorial.**

**También podría entenderse que sea posible la implantación y, por tanto, el cómputo de las zonas comunes en edificios o locales próximos o colindantes al edificio principal para lo que se establecerán fórmulas de vinculación de ambos edificios con carácter registral y/o con la exigencia de una licencia urbanística/actividad que asegure el fin perseguido.**

#### Información de Firmantes del Documento



Puesto que la implantación de edificios de coliving se realizará en el centro de las ciudades se considera necesario aclarar:

- N° de unidades en edificios catalogados que, a priori, prohíben la subdivisión en unidades menores de 60m<sup>2</sup>.

- Como se realizará la legalización de los proyectos de coliving existentes.

Se incorpora por su interés el documento de Coword (Asociación de Espacios Inmobiliarios Compartidos) como ANEXO n°6.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

### 1.-1.1.2 Necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar.

Se ha considerado necesario establecer de forma general la necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar (Artículo 7.3.1.2.a.ii), para garantizar la congruencia entre la parcelación y el respeto de las condiciones de las edificaciones que alojarán las parcelas resultantes, puesto que ni la licencia de parcelación ni el proyecto de edificación pueden establecer condiciones de ordenación.

### 2.-1.2. Condiciones de las viviendas. Regulación de medidas mínimas.

Las dimensiones de las piezas de las viviendas se han establecido mediante un estudio comparado con PG de otras capitales de provincia españolas y se consideran adecuadas para garantizar las adecuadas condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas.

El vestíbulo es una pieza que, habitualmente, figura en las viviendas construidas en la ciudad de Madrid; no obstante, para mayor libertad en la configuración de estas, se modificará la normativa propuesta, suprimiendo su carácter obligatorio.

### Eliminar del PGOU la alusión a que el forjado de planta baja no pueda superar la rasante de la calle.

Que el suelo de la vivienda se encuentre por debajo del terreno en contacto con ella compromete sus condiciones de habitabilidad y salubridad, por lo que es una situación que debe descartarse. Se recuerda que desde la aprobación de Orden Ministerial de 1972 no se admiten en la ciudad de Madrid viviendas en semisótano.

3.- Se incorporan los nuevos modelos residenciales, cohousing y coliving, sin embargo, la propuesta contenida no modifica el régimen de usos cualificados. El coliving es un uso residencial, pero señalan que debe ser automáticamente compatible con otros usos. Que sea posible tener un coliving en el mismo edificio con viviendas colectivas o, incluso, con un hotel o un espacio de coworking.

El artículo 7.3.11 de las NNUU del PG97 define el uso residencial como aquel que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. La propuesta de Avance ha integrado a la residencia compartida como una categoría de este uso, considerando para ello su cualidad de proporcionar "alojamiento permanente" a las personas.

Por otra parte, el artículo 7.6.1.2.a) de las NNUU del PG97 señala que el uso terciario de hospedaje es el que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Como modalidades del uso terciario hospedaje, el PG97 se remite a las que determina la regulación de la Comunidad de Madrid.

En el marco de las modalidades de alojamiento temporal definidas por la CM, pueden encontrarse ofertas que en su distribución y configuración de espacios se asemejen a las modalidades del uso residencial, en concreto a las residencias compartidas, pero no pueden asimilarse ni igualarse a ellas, ya que responden a modelos de alojamiento distintos.

## Información de Firmantes del Documento



La propuesta del Avance de integrar la residencia compartida en el uso residencial, amplía considerablemente sus posibilidades de implantación, al ser este uso el mayoritario en la ciudad, pero imposibilita su implantación en parcelas con uso cualificado distinto del residencial, salvo que éste sea un uso alternativo.

Esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes:  
15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.
- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes:  
30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina "residencia compartida", el segundo "vivienda colectiva tipo 1" y el tercero "vivienda colectiva tipo 2".

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

Admitir la compatibilidad de forma general con el uso terciario hospedaje y con el uso residencial de la residencia compartida, implicaría la creación de un nuevo uso híbrido y distinto del residencial y del terciario hospedaje y con una regulación específica, circunstancia que escapa al alcance de la MPG.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **Se modificará el artículo 7.3.4 apartado 2 f), para suprimir como pieza obligatoria el vestíbulo.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## Información de Firmantes del Documento



**V59. 92.- 20211201484. URBAN CAMPUS.**

SINTESIS

**2.1 Definición del Co-living. 1.1 Uso residencial. 1.1.1 Nuevos usos residenciales**

*Comentarios:* Según lo demostrado por la experiencia de Urban Campus, la solución residencial de coliving propone una alternativa a los residentes en la que se reduce el espacio privado para favorecer unas zonas comunes más grandes y variadas que compartir con todos los residentes. Sin embargo, el espacio privado no debería estar reducido exclusivamente a dormitorio + baño. El espacio privado puede diseñarse conforme a dos tipologías:

- Habitaciones con baños en viviendas con salón y cocina compartidas, disponiendo adicionalmente de zonas comunes para todo el edificio;
- Viviendas estudios y de 1 dormitorio con zonas comunes en el edificio compartidas por los residentes.

Cada uno de los potenciales residentes en un espacio de co-living puede estar buscando privacidad en mayor o menor medida. De esta manera, las diferentes modalidades de espacios privados dentro del concepto de coliving, proporcionan una mayor flexibilidad de cara a satisfacer las necesidades de todos los residentes.

**Sugerencia 1:** Recomiendan que la definición de co-living no se limite el espacio privado a "dormitorio y baño", sino establecerlo como un mínimo.

Por tanto, se propone adaptar la definición de coliving a:

"Co-living: Modalidad habitacional consistente en disponer varias unidades de alojamiento independientes integradas por, **como mínimo, pero no limitado a**, dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de estancia, cocinas y lavandería de la residencia, a los que se pueden añadir otros de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del local residencial. Se oferta en régimen de alquiler gestionado por una entidad promotora. Dirigidos en general a un público con perfil profesional o estudiantes, que o bien no son residentes permanentes en la ciudad o no disponen de recursos suficientes para acceder a una vivienda tradicional".

De esta forma:

- Se abre la posibilidad de crear modalidades de unidades habitacionales en coliving más allá de habitación privada + baño privado;
- Se permite crear diferentes modalidades de solución residencial adaptadas a toda la población, acercándose a personas que quieran más o menos privacidad;
- Se aseguran diferentes tipologías de vivienda con las que contar a la hora de diseñar los edificios de coliving, permitiendo jugar con el diseño de los espacios en mayor medida.

El texto se transcribe en verde porque así figura en la sugerencia presentada.

VALORACIÓN

**Que no se limite el espacio privado a "dormitorio y baño", sino establecerlo como un mínimo.**

La propuesta de Avance establece una composición y dimensiones mínimas de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas como uso residencial, pero no impide la integración en ellas de otros elementos.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



SINTESIS

**2.2 Especificaciones del Co-living. 2.3. Clase de residencia: definición, clasificación y condiciones.**

*Comentarios: Las operaciones de Urban Campus, desde 2018, han demostrado que los dormitorios se utilizan como un lugar de descanso y privacidad, llevando las actividades de ocio o trabajo a las zonas comunes del coliving.*

*Creemos que la prioridad en coliving radica en la distribución conjunta de espacios comunes y privados, diseñando las zonas comunes como espacios amplios y con usos diferentes (zona de trabajo, zona de descanso, zona de cocina, zona de juegos, zona de actividad física...). Es recomendable dejar una flexibilidad en el diseño de ambos -espacios privados y comunes-, pero requiriendo unos ratios mínimos conjuntos por persona.*

*Según nuestra experiencia, los dormitorios requieren de una cama con su mobiliario complementario (mesillas de noche, estanterías, cabeceros...), amplio espacio de almacenaje (armarios, canapés...), y preferiblemente, un pequeño espacio de trabajo donde poder trabajar en privado (escritorio). Todo este mobiliario, incluyendo el baño, encaja dentro de los siguientes estándares:*

- Dormitorio individual: desde 10m2 útiles
- Dormitorio para parejas (una sola cama): desde 15m2 útiles

*En el caso de los baños, la experiencia nos demuestra que, con la ventilación según CTE, los baños pueden mantener un tamaño mínimo de 2,5m2 y que no es necesario ampliar su tamaño mínimo para garantizar una buena experiencia.*

*Con respecto a las zonas comunes requeridas por cada una de las unidades de alojamiento, estamos completamente alineados con la propuesta del Avance de 25m2 + 5m2 por unidad a partir de la segunda, y creemos que representa completamente las necesidades del formato coliving con respecto a las zonas comunes.*

PROYECTO	TIPOLOGÍA DE SOLUCIÓN RESIDENCIAL	HABITACIÓN +BAÑO	BAÑO	ZZCC
		Tamaño medio	Tamaño medio	Total
Mellado	Habitaciones individuales y de pareja con baño privado (excepto en 4 casos), en apartamentos compartidos con zonas comunes tanto en los apartamentos como fuera de los apartamentos, comunes a todo el edificio	13,7 m2	2,9m2	800m2
Malasaña	Habitaciones individuales y de pareja con baño privado, en apartamentos compartidos con zonas comunes tanto en los apartamentos como fuera de los apartamentos, comunes a todo el edificio.	15 m2	2,9 m2	328 m2

Tabla 1. Estándares de Urban Campus en operación

*Sugerencia 2: La experiencia nos demuestra que, en coliving, el indicador clave se centra en el ratio combinado de zonas privadas y comunes por inquilino, en línea con lo propuesto en el Avance. Así pues, recomendamos aportar una **mayor flexibilidad en las distribuciones de los ratios entre zonas privadas y compartidas respetando siempre el ratio combinado por persona**, manteniendo los requerimientos de las zonas comunes por unidad de alojamiento propuestos.*

*Proponen lo siguiente:*

- La superficie mínima de zonas comunes se mantiene en 25m2 + 5m2 por unidad de alojamiento, a partir de la segunda unidad.





- La superficie mínima por habitación + baño debe ser de 15m<sup>2</sup>, con un mínimo de 2,5m<sup>2</sup> para el baño. Se podrá reducir la superficie mínima a 10m<sup>2</sup> siempre y cuando los 5m<sup>2</sup> restantes se sumen a las zonas comunes requeridas en el edificio.
- El ratio de espacios privados (habitación + baño) por persona, no será inferior a 7,5 m<sup>2</sup> por persona

De esta forma:

- Al añadir más zonas comunes cuando sea necesario hacer habitaciones más pequeñas, se respeta el ratio combinado de zonas privadas y comunes por inquilino;
- Permite flexibilidad de cara a optimizar el uso de los espacios, reduciendo la estancia mínima a un tamaño probado como adecuado y con buena percepción por parte de los residentes;
- Permite la creación de diferentes tipologías de habitación, con su respectiva tipología de precios, siendo capaces de generar una oferta en alquiler asequible;
- Reduciendo el tamaño mínimo de 15m<sup>2</sup> a 10m<sup>2</sup>, se mantiene un mínimo de espacio privado suficiente para garantizar el bienestar de los inquilinos, maximizando el espacio dedicado a zonas comunes;

El texto se transcribe en verde porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

Las dimensiones de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas están establecidas para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y privacidad, por lo que no se considera adecuada su modificación.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

## SINTESIS

### 2.3 Transformación y cambios de uso.

*Comentarios:* En línea con lo propuesto en el Avance, consideramos que es necesario clarificar y simplificar los cambios de uso y transformaciones que permitan una adecuación de la ciudad y del urbanismo de forma flexible y ágil. Así, se genera vivienda que permita reducir la presión sobre la demanda y los fenómenos ligados a la gentrificación.

En lo referente a viviendas unifamiliares, existe un gran parque construido de viviendas que han quedado obsoletas debido a la reducción del tamaño medio del hogar. Adicionalmente este tipo de viviendas suelen ser altamente ineficientes y requieren de grandes inversiones para adecuarlas a la normativa actual y convertirlas en viviendas sostenibles. Es por ello que recomendamos que la transformación de estas viviendas en residencial compartida en formato coliving no quede excluida de las nuevas normas urbanísticas.

*Sugerencia 3:* Proponen que se permitan las **transformaciones de viviendas unifamiliares en modelos de residencia compartida coliving** que permita la generación de colivings de pequeño formato tal y como se ha realizado de forma satisfactoria en otras ciudades de Europa como París o Bruselas.

De esta forma:

- Se incentiva una adecuación flexible del urbanismo a las demandas actuales de la sociedad;

## Información de Firmantes del Documento



- Se genera una mayor oferta de soluciones residenciales en la ciudad con un enfoque comunitario;
- La transformación y reposicionamiento de edificios es una solución sostenible para generar viviendas altamente eficientes.

El texto se transcribe en verde porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

En aquellas normas zonales y ámbitos de planeamiento en el que uso cualificado residencial esté pormenorizado en la categoría de vivienda unifamiliar (por ejemplo, la NZ 8), no es posible la implantación de residencias compartidas, por no corresponder al uso cualificado.

Si siendo una vivienda unifamiliar, el uso cualificado de la parcela es el residencial, sin mayor pormenorización, no se observa inconveniente en la implantación en ella de una residencia compartida.

En todo caso, debe entenderse el alcance de las determinaciones de una Modificación de Plan General respecto de las que podrían corresponder a una Revisión del Plan.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### V60. 96.- 20211201751. PAULA MERINO LALANDA.

#### SINTESIS

##### **SUGERENCIA 96:**

*Expone: Respecto al uso residencial -Artículo 7.3.4 Programa de vivienda. Respecto a la alteración de superficies de las estancias, así como de la superficie mínima total de las viviendas. Se está comparado con ciudades que no tienen la densidad de población de Madrid, ¿no sería lógico comparar con ciudades como Barcelona? Puedo entender este cambio en viviendas de edificios de obra nueva, pero en edificios existentes creo que debería mantenerse la normativa actual. En una reforma de una vivienda, en un cambio de uso, en una segregación... ¿se obliga la implantación de un tendedero cuando el resto de las viviendas no lo tienen? ¿Un vestíbulo? ¿Cuándo en la mayoría de las reformas los clientes me piden que lo elimine? Aumentar 2 m2 la superficie de las estancias no creo que las haga más habitables. ¿una habitación de 10 m2 es pequeña?*

*Sugiere: que al menos para obras de reforma o cambio de uso en edificios existentes se debería mantener la normativa actual.*

#### VALORACIÓN

No puede existir diferencia entre las obras de nueva edificación y las intervenciones en edificios existentes cuando se crean nuevas viviendas. Las viviendas deben tener los mismos estándares

#### Información de Firmantes del Documento



de habitabilidad, salubridad y confort tanto si se generan por nueva edificación o por intervención en edificios existentes.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### V64. 104.- 20211199620. COHABS INVEST FUND.

#### SINTESIS

##### Comentario 1: diferenciación entre Obra Nueva y adaptación de Segunda Mano.

##### Concepto sobre Comentario 1:

Entendemos que, para este Avance, se ha mirado mayoritariamente a la promoción de Obra Nueva e intentado incluir estos criterios también a la adaptación de edificios de Segunda Mano. Véase: [Carpeta 2 Memoria, 2.9 P9 USO RESIDENCIAL](#), 5. Incidencia económica. "La propuesta incorpora nuevas posibilidades para proyectos de toda índole que busquen implantar nuevos modelos de convivencia. Es relevante la incorporación a las NNUU de un programa mínimo de vivienda, que garantice unas condiciones mínimas en los proyectos [...] con independencia del tamaño de la promoción" donde no se contempla la adaptación de edificios existentes.

##### Sugerencia sobre Comentario 1:

Se propone garantizar más flexibilidad, al menos, en la adaptación de edificios existentes, o bien poniendo unos criterios más permisivos, o bien aplicando unas reglas a todos los co-living (sean Obra Nueva o Segunda Mano) con un ratio de reducción y flexibilidad de un máximo del 20% de superficie útil para los edificios adaptados de Segunda Mano.

##### Justificación del Comentario 1:

Hay que diferenciar los requisitos de una Obra Nueva a los de una adaptación de un edificio existente de Segunda Mano. Mientras que la Obra Nueva tiene una flexibilidad en el diseño y conceptualización de la distribución, en un edificio existente tiene una morfología de la disposición y tamaño de las ventanas, muros de carga, o patios que dictan los espacios posibles en el edificio. Por tanto, un requerimiento como el de un dormitorio de 15m2 se complica infinitamente - causando en muchos proyectos la imposibilidad del mismo - y así pues dejando el edificio vacío y sin salir al mercado durante más tiempo.

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

No puede existir diferencia entre las obras de nueva edificación y las intervenciones en edificios existentes cuando se crean nuevas viviendas. Las viviendas y residencias deben de tener los mismos estándares de habitabilidad, salubridad y confort tanto si se generan por nueva edificación o por intervención en edificios existentes.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## SINTESIS

### Comentario 2: adaptación del punto 7.3.11.3 Condiciones de aplicación en coliving.

#### Concepto sobre Comentario 2:

Propuesta en Uso Residencial:

- Clase Vivienda
  - o Categoría Unifamiliar
  - o Categoría Colectiva
- Clase Residencia
  - o Categoría Comunitaria
  - o Categoría Compartida NUEVA

El Art 7.3.4 Programa de Vivienda establece criterios mínimos para un espacio digno en Uso Residencial. Estos criterios se aplican a la Clase Vivienda, Categorías Unifamiliar y Colectiva, y también a la Clase Residencia, Categoría Comunitaria tal y como indica en el Art 7.3.11.2. No obstante, para la Clase Residencia, Categoría Compartida, se aplican otras superficies - más exigentes que las otras clases del Uso Residencial.

Si las superficies del Programa de Vivienda limitan el mínimo espacio, entonces también deberían de constituir un espacio dentro de la Categoría Compartida ya que este mínimo define el límite a la baja de los que se puede considerar un espacio digno. No queda claro porque en esta Categoría las superficies de los alojamientos tengan que ser mayores; especialmente cuando en la Categoría Comunitaria los son. La única diferencia real entre la Categoría existente Comunitaria y la propuesta Compartida, es el vínculo entre las personas que no tiene que estar justificado.

#### Sugerencia sobre Comentario 2:

No obstante, además de garantizar un espacio privativo que cumple un mínimo, entendemos que se quiere implementar también un mínimo para los espacios comunes puesto que estos espacios son fundamento del coliving. Por eso, proponemos lo siguiente sobre el Art 7.3.11.3:

Las residencias compartidas respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5 y 7.3.8. Sus unidades de alojamiento privadas estarán integradas por dormitorio y baño (el baño podrá ser compartido entre máximo 3 personas, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrado por persona. Los espacios comunes (definidos como todo espacio no privativo; dichos dormitorios y baños) estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, y cocina (que podrán estar ubicadas en una misma estancia) y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento., dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. A partir de la cuarta (4a) unidad de alojamiento, las dimensiones de los espacios comunes se aumentarán en tres (3) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional hasta la persona 15, dos (2) metros cuadrados entre la persona 16 y 50, y un (1) metros cuadrados desde la persona 50 en adelante. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades que se podrán externalizar hasta una distancia máxima de 200m.



**Justificación del Comentario 2:**

Incorporación del 7.3.4. que debería garantizar un espacio privativo digno, y eliminar por tanto el requisito de 15m<sup>2</sup> por dormitorio (y no inferior a 10m<sup>2</sup> por persona) que significaría:

- dar un espacio privativo de lujo que se repercutiría en un alquiler más alto.
- menos dormitorios y por tanto repercutir el coste de inversión en un alquiler más alto
- tener menos m<sup>2</sup> para espacios comunes y no poder maximizar el concepto del co-living.
- tener que pasarse a más de 15m<sup>2</sup> puesto que las ventanas obligan por morfología del edificio a aplicar la distribución, y nuevamente minimizar el número de dormitorios en el co-living y maximizar el precio del alquiler.
- **Nota: Siempre que se pueda, se va a premiar dar espacios privativos mejores; tanto por concepto de mejor marketing, como para poder maximizar el precio de alquiler. No obstante, el Programa de Vivienda ya define que 12m<sup>2</sup> por dormitorio principal y 7m<sup>2</sup> para los adicionales es digno – y nos parece correcto. Tener 15m<sup>2</sup> por dormitorio no es viable en la mayoría de los casos, y nos obligará a tener que dejar la oportunidad – y así dejar en el mercado más edificios vacíos.**

Extraer el baño privativo puesto que:

- Otras categorías de Uso Residencial no requieren baño privado
- Este elemento se repercutirá en un alquiler de dormitorio más alto
- Incrementa el coste de la reforma por necesidad de instalaciones de aguas sucias.
- Compartir un baño entre máximo 3 personas
- Los baños deberían de poder tener el WC y la ducha separadas (y sumar 3m<sup>2</sup>) para permitir usar esa misma unidad por dos personas simultáneamente.
- **Nota: Siempre que se pueda, se va a premiar dar un baño privado; tanto por concepto de mejor marketing, como para poder maximizar el precio de alquiler.**

Modificación de espacios comunes

- Sobre la base del Art 7.3.4, entendemos que hay que incluir un mínimo de espacios comunes para garantizar la definición y objetivo del co-living.
- Los espacios comunes deberían de incluir todo lo que no es un espacio privativo (dormitorios y baños).
- Aunque 25m<sup>2</sup> para el primer dormitorio nos parece adecuado, pensamos que se necesita una escala gradual de m<sup>2</sup> adicionales por dormitorio adicional: +3m<sup>2</sup> desde la persona 4 a la 15, y +2m<sup>2</sup> desde la 16.
- Por coeficiente de simultaneidad, hay un máximo de personas que estarán en una zona concreta en un momento concreto. Tener una cocina por ejemplo excesivamente grande sería desaprovechar espacios alternativos – tanto privativos como comunes.
- Además, hay un límite intuitivo de espacios que se pueden tener como espacios comunes. Por ejemplo, en un edificio de 30 dormitorios, se necesitarían 170m<sup>2</sup> de espacios comunes. Estos podrían ser 60m<sup>2</sup> entre salón-cocina-comedor, 10m<sup>2</sup> de lavandería, 20m<sup>2</sup> de sala de cine, 20m<sup>2</sup> de coworking, 20m<sup>2</sup> de gimnasio, y aun así quedarían 40m<sup>2</sup> por amortizar – y sujeto a la morfología del edificio.
- Aunque no sea un modelo que usa Cohabs, hay operadores que piden una flexibilidad en la ubicación de los espacios comunes; pidiendo que se puedan externalizar a edificios y locales en el entorno de 200m del co-living.
- **Nota: Los espacios comunes son donde se forma la comunidad – elemento básico por el que existe el co-living y por el que alguien escogería pagar un precio mayor al de un dormitorio en un piso compartido (a parte de la comodidad de tener todo incluido en un único precio). En evidente que cualquier operador de co-living ya va a buscar maximizar los espacios comunes.**

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.



#### VALORACIÓN

Las dimensiones de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas están establecidas para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y privacidad, por lo que no se considera adecuada su modificación.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

##### **Comentario 3: ejemplos de falta de viabilidad de propuesta.**

##### **Concepto sobre Comentario 3:**

Tenemos varios ejemplos de oportunidades que hemos analizado durante estos meses con tanto un encaje de vivienda mínima más espacios comunes adicionales, como con una supuesta implementación del Avance. Muchos de estos, en versión "Avance", no hemos conseguido hacerlos funcionar puesto que nos salían demasiados pocos dormitorios, a los que les tendríamos de cobrar un precio de alquiler fuera de mercado (e injustificado aun ofreciendo un precio único con suministros, eventos, limpieza, mantenimiento, etc.).

Creemos realmente que hay una necesidad en la sociedad de hoy para esta alternativa residencial, y la regulación tiene que permitir – cumpliendo siempre unos mínimos – que este modelo pueda tener cabida.

#### VALORACIÓN

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas.

Las dimensiones de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas están establecidas para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y privacidad, por lo que no se considera adecuada su modificación.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento



**V67. 108.- 20211161605. COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACION DE FINCAS DE MADRID.**

SINTESIS

*La propuesta alternativa 1 facilita la implantación del Co-living y Co-housing.*

*Con ello, el Co-living generará problemas en la convivencia en uso residencial.*

*Se deben tener en cuenta que hay una gran cantidad de viviendas de grandes dimensiones de difícil posibilidad de venta y que presentan una rentabilidad importante con este tipo de implantación de residencia.*

*Esta situación genera:*

- *Problemas en las instalaciones del inmueble: nuevas distribuciones de las mismas, generación de baños no existentes, etc.*
- *Problemas en el uso de los elementos comunitarios: portal, ascensores, etc.*
- *Problemas de inseguridad en el inmueble: trasiego de personas desconocidas dentro del inmueble con rotaciones temporales.*
- *Coexistencia entre el Co-living y el terciario hospedaje, con sus respectivas regulaciones y requisitos de implantación diferentes.*

*Dada la existencia de regulación de otros tipos de hospedaje, no se considera favorable para la convivencia del edificio este tipo de implantaciones.*

*Por todo ello, nos mostramos favorables con la alternativa 3.*

*En relación con el artículo 7.3.7 relativo a los Accesos Comunes a las Viviendas, se determinan unos anchos de escalera, los cuales son discrepantes con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el cual permite llegar hasta una anchura mínima de 0,80 metros, en casos determinados sin limitación en el número de viviendas existentes en el inmueble.*

VALORACIÓN

**Residencia compartida:**

*Se considera adecuado atender la sugerencia, para lo cual se creará un nuevo apartado en el artículo 7.3.11 que recoja la condición de que las residencias compartidas se implanten en edificio exclusivo.*

**Ancho de escalera:**

*En el artículo 7.3.7.4 de la propuesta de Avance se ha considerado oportuno mantener el actual dimensionado de las escaleras en el uso residencial en función del número de viviendas, al considerar que, con independencia de las normativas de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio, se trata de unas adecuadas condiciones de confort.*

CONCLUSIÓN

*Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. En un nuevo apartado en el artículo 7.3.11 se recogerá la condición de que las residencias compartidas se implanten en edificio exclusivo.*

Información de Firmantes del Documento



No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

V72. 116.- 20211206932. JC UZP2.01 DESARROLLO ESTE CAÑAVERAL.

SINTESIS

En relación con el "Uso residencial" y más en concreto con los "Nuevos modelos residenciales" emergentes, cabe efectuar las siguientes consideraciones:

Con respecto al COHOUSING, que se caracteriza en el documento de propuesta como:

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, primando la superficie de servicios comunes sobre las superficies privativas de las viviendas. Normalmente en régimen de propiedad y gestionado por los propios copropietarios. Es una vivienda colectiva tradicional con mayores zonas comunes para la convivencia de los vecinos.

Cabe preguntarse cuál es la diferencia con las viviendas convencionales y donde se encuentra el límite de separación entre las dos categorías (vivienda tradicional y "cohousing". En todo caso la cuestión carece de relevancia ya que a efectos normativos se asimilan y se equiparan.

Con respecto al "COLIVING" que se define y caracteriza como:

Modalidad habitacional consistente en disponer varias unidades de alojamiento independientes integradas por dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de estancia, cocina y lavandería de la residencia, a los que se pueden añadir otros de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del local residencial. Se oferta en régimen de alquiler gestionado por una entidad promotora. Dirigidos en general a un público con perfil profesional o estudiantes, que o bien no son residentes permanentes en la ciudad o no disponen de recursos suficientes para acceder a una vivienda tradicional.

Por una parte, cabe cuestionarse si el "coliving" no es una variante más sofisticada (exigencia de baño independiente por unidad de alojamiento), de los pisos compartidos, tan habituales hoy entre los jóvenes tanto estudiantes como trabajadores. Por otro lado, surgen serias dudas sobre la diferencia entre "coliving" y algunas de las categorías de hospedaje, toda vez que, a pesar de caracterizarse como uso residencial en la modificación propuesta, la definición se asimila mucho más a lo que tradicionalmente se ha entendido, y la propia normativa del sector hostelero define, como hotel apartamento (es decir con una modalidad del Terciario Hospedaje del PG).

Aparentemente las unidades de alojamiento y sus espacios compartidos pueden totalizar un edificio completo, o constituir solo una parte del mismo (exactamente igual que los alojamientos hoteleros), compartiendo edificio con viviendas convencionales u otros usos y actividades compatibles, ya que no se especifica en el articulado.

Nada se establece sobre espacios comunes de trabajo, ocio, etc. eventualmente susceptibles de compartirse en esta presuntamente novedosa modalidad de alojamiento; sobre los que sería aconsejable acotar algo en cuanto a la cuantía y/o proporción de los espacios comunes compartidos en relación con los destinados al alojamiento privativo, en orden a clasificar realmente este tipo de alojamientos, frente a la caracterización residencial que, "a priori" y sin mucha justificación, se le ha adjudicado en la propuesta.

Avance. Sugerencias P9.

85 de 89

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:08  
CSV : 4LO7E53STGU29F5G





**Con vistas a dejar abierta la mayor variedad de soluciones posibles para esta modalidad de alojamiento, debería de modularse una regulación diferenciada en función de los tipos de uso susceptibles de ser compartidos (ocio, trabajo, actividades formativas, culturales etc.), y de la proporción entre la superficie de espacios comunes y la destinada a alojamiento, en forma similar a la regulación de las diferentes categorías de hospedaje, de modo que en función de estas variables pueda establecerse una compatibilidad entre este tipo de alojamiento, tanto con los usos residenciales como con las diferentes categorías de Terciario definidos en las NNUU del PG.**

**Sugerencia CUARTA:**

**Sobre el COLIVING: Regular que en función de la proporción entre la superficie y el tipo de uso de los espacios compartidos no residenciales y la destinada a alojamiento, el uso "Residencia compartida" pueda tener adscripción Residencial (como propone el texto actual), encuadrarse como Terciario Hospedaje, o regularse como compatible con el Terciario Oficinas, con lo que se amplían sus expectativas de implantación, se favorece la hibridación de usos, y se abarcan todas las posibles soluciones de edificación mixta susceptibles de considerarse.**

**VALORACIÓN**

El artículo 7.3.11 de las NNUU del PG97 define el uso residencial como aquel que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. La propuesta del Avance ha integrado a la residencia compartida como una categoría de este uso, considerando para ello su cualidad de proporcionar "alojamiento permanente" a las personas.

Por otra parte, el artículo 7.6.1.2.a) de las NNUU del PG97 señala que el uso terciario de hospedaje es el que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Como modalidades del uso terciario hospedaje, el PG97 se remite a las que determina la regulación de la Comunidad de Madrid.

En el marco de las modalidades de alojamiento temporal definidas por la CM, pueden encontrarse ofertas que, en su distribución y configuración de espacios, se asemejen a modalidades de uso residencial, en concreto a las residencias compartidas, pero no pueden asimilarse ni igualarse a ellas, ya que responden a modelos de alojamiento distintos.

La propuesta de Avance integra la residencia compartida en el uso residencial, por lo que amplían considerablemente sus posibilidades de implantación, al ser este uso el mayoritario en la ciudad, pero imposibilita su implantación en parcelas con uso cualificado distinto del residencial, salvo que éste sea un uso alternativo.

Esta propuesta del Avance está alineada con las necesidades reales de la población, con las nuevas formas de vivir y habitar la ciudad y con la mejora de la calidad de vida.

En cuanto a distintas necesidades de oferta para el uso residencial, lo que se propone en el Avance refuerza y diversifica el estándar del uso residencial en la ciudad, respecto de la situación actual, en la que la oferta se reduce a viviendas individuales con un mínimo de superficie de apartamentos 25m<sup>2</sup> o vivienda 38m<sup>2</sup>.

En el Avance, la propuesta de tamaño mínimo del uso residencial se realiza de la forma siguiente:

- A) Cuando el uso residencial está formado por una habitación con baño como espacio privativo y se comparte el resto de los espacios al servicio de los residentes: 15 m<sup>2</sup> de espacio privativo (10m<sup>2</sup> por persona) y 25 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.
- B) Cuando el uso residencial está formado por una vivienda completa como vivienda individual, 40 m<sup>2</sup>.

Información de Firmantes del Documento



- C) Cuando el uso residencial está formado por una serie de espacios privativos y se comparte otros espacios comunes al servicio de los residentes:  
30 m<sup>2</sup> de espacio privativo y 10 m<sup>2</sup> de espacio al servicio de los residentes, más 10 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional de espacio privativo.

El primer caso, se denomina “residencia compartida”, el segundo “vivienda colectiva tipo 1” y el tercero “vivienda colectiva tipo 2”.

La propuesta de Avance presenta un abanico de alternativas para atender las diferentes formas de residir, la capacidad económica y las necesidades de las personas, y no puede simplificarse en la afirmación de que se pasa de 25m<sup>2</sup> (apartamentos) a 40m<sup>2</sup>.

El uso residencial tiene una vocación de permanencia y su necesidad de ser realizada en condiciones adecuadas es atendida con estas opciones de residencia, en una escala con mayor o menor disposición de espacios privativos y comunes.

Admitir la compatibilidad de forma general con el uso terciario hospedaje y con el uso residencial de la residencia compartida, implicaría la creación de un nuevo uso híbrido y distinto del residencial y del terciario hospedaje y con una regulación específica, circunstancia que escapa al alcance de la MPG.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### AYUNTAMIENTO DE MADRID.

#### A1\_ÁREA DELEGADA DE VIVIENDA.

#### SINTESIS

##### **REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:**

##### **Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2) 1.**

*A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio, vestíbulo y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño.*

(...)

*a) Tendedero: Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.*

*En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados y deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público; los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda.*

#### Información de Firmantes del Documento



No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe. Los tendederos no podrán estar integrado en los balcones o balconadas.

Propuesta MPG:

- Se establece el tendedero como pieza obligatoria, dentro de la vivienda o en espacios comunes.
- Se contempla la posibilidad de integración del tendero en la cocina sin elemento de separación, manteniendo las dimensiones mínimas de ambas piezas.

**SUGERENCIA 1.-** Considerar el tendedero como pieza independiente exterior

Se entiende que los tendederos no son piezas obligatorias al excluirse del cómputo de la superficie útil mínima de la vivienda.

En el caso de integrarse el tendedero en la cocina, el tendido y secado de la ropa directamente en el espacio de la cocina contribuye a empeorar la calidad del aire del entorno doméstico e incluso la salud de sus habitantes, ya que la ropa mojada aumenta el nivel de humedad del interior, creando condiciones favorables para la proliferación de hongos, moho y ácaros, pudiendo desarrollar en los habitantes de la vivienda infecciones respiratorias, dermatológicas o dolencias musculares.

En materia de Vivienda con Protección Pública en la Comunidad de Madrid, regulada por el Decreto 74/2009, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la CM, en el artículo 6 queda implícito que el tendedero es un espacio exterior.

Se propone por ello considerar el tendedero como pieza independiente/ aislada de la cocina.

**SUGERENCIA 2:** Aumentar la superficie no computable en tendederos cuando se instalen equipos de aerotermia para climatización de la vivienda.

Desde el año 1997 han aparecido nuevas tecnologías para la climatización de viviendas como son los equipos de aerotermia, que además de tener la consideración de instalación mediante fuente de energía renovable, aportan a la vivienda tanto agua caliente sanitaria como calefacción y refrigeración mediante suelo radiante/refrescante.

Estos equipos constan de una unidad externa y otra interna y tienen como ubicación ideal el tendedero para optimizar al máximo su rendimiento, con lo que para favorecer su instalación debería aumentarse el espacio no computable de los tendederos hasta los cinco (5) metros cuando se instalen equipos de aerotermia individuales que proporcionen los servicios indicados anteriormente.

Esta propuesta permitiría además liberar las cubiertas de instalaciones vinculadas a estos servicios, para poder instalar paneles fotovoltaicos o cubiertas verdes que mejoren la sostenibilidad del inmueble.

## VALORACIÓN

**Sugerencia 1.**

Tal como se recoge en el apartado 6.a del artículo 7.3.4 de la propuesta de Avance, el tendedero es una Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.

**Sugerencia 2.**

La exención de edificabilidad de 4 m en los tenderos contemplada es suficiente para alojar los equipos de aerotermia, por lo que no se justifica su incremento. No obstante, la mención a la exención de edificabilidad de los tendederos se va a suprimir en el artículo 7.3.4.6.a) puesto que ya se recoge en el artículo 6.5.3.m).

### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## SINTESIS

### REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:

#### Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)

c) Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro.

d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados.

**SUGERENCIA.** Impedir el acceso a un dormitorio a través de otros, o en viviendas con más de un dormitorio que el acceso al único baño sea a través de uno de ellos

Para evitar problemas de habitabilidad, se sugiere tener en cuenta el texto de la Orden Ministerial de 1944, referido a la independencia de las habitaciones (dormitorios) entre sí, de modo que ninguna utilice como paso a otro dormitorio, ni sirva a su vez de paso al baño. Es decir, si la vivienda solo dispone de un baño, que el acceso al mismo no se realice desde un dormitorio, sino desde las zonas de circulación como pasillo, vestíbulo o distribuidor.

## VALORACIÓN

Procede tener en cuenta la sugerencia, modificando el apartado 2.d) del artículo 7.3.4. para dejar clara la necesidad de independencia de las habitaciones (dormitorios) entre sí, de modo que ninguna utilice como paso a otro dormitorio, ni sirva a su vez de paso al baño.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **Se modificará el apartado 2 d) del artículo 7.3.4. para dejar clara la necesidad de independencia de las habitaciones (dormitorios) entre sí, de modo que ninguna utilice como paso a otro dormitorio, ni sirva a su vez de paso al baño.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA Nº10	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA.
-------------------	-------------------------------------

V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.

SINTESIS

Los anteriores apartados de esta sugerencia están contestados en la P9. USO RESIDENCIAL.

[...]

QUINTA. -

●Artículo 7.3.13 Condiciones de situación para la transformación.

**Apartado 3.** Parece excesivamente rígida esta prescripción. Convendría flexibilizar la propuesta, para que locales con fachadas a dos o más calles de distinta rasante, donde se puede producir que una de las rasantes esté por encima de la planta baja del local no quede completamente inhabilitado. Bastaría cumplir esa condición en la pieza o piezas habitables.

**Se propone la siguiente redacción alternativa al apartado 7.3.13.3:**

3. Según lo establecido en el artículo 7.3.8.3, solo será posible la transformación en vivienda de locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con él, cuando todas las piezas vivideras cumplan dicha condición.

**Apartado 4.** Convendría aclarar posibles situaciones de incertidumbre jurídica que se podrían originar, como por ejemplo pensar en un edificio que tenga locales en planta primera y baja. En la primera con los usos a los que se refiere, un restaurante, por ejemplo. Si esta actividad cesa, el local de planta baja podría transformarse en vivienda. A continuación, se quiere volver a instalar el restaurante, ¿qué pasaría? Si se otorga la Licencia de la vivienda, ¿deberá ir condicionada a que el local de planta primera pierda su derecho a implantar usos autorizados? Y, en este caso, ¿habría que contemplar la obligación de comunicar el otorgamiento de la Licencia al propietario del local afectado?

●Artículo 7.5.6.2. Apartado 2.

Contestada en P12.

●Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos (N-2).

Apartado 1.

Contestada en P12.

VALORACIÓN

●Artículo 7.3.13 Condiciones de situación para la transformación.

**Apartado 3.**

Desde las Ordenanzas Municipales de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir una vivienda que pueda tener su suelo por debajo de la rasante del terreno, aunque sea en parte de la vivienda como se propone, sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Por ello, no es asumible la creación de nuevas viviendas con el suelo por debajo del terreno. Hay que entender que los

Información de Firmantes del Documento



locales comerciales, aunque estén en desuso, no pueden transformarse en vivienda cuando ésta no pueda reunir las necesarias condiciones de salubridad, funcionalidad y habitabilidad.

**Apartado 4.**

Esta condición, que pretende garantizar las adecuadas condiciones de descanso y reposo de las viviendas, ya se recoge actualmente en las NNUU en el artículo 7.1.4.4, sin que se hayan producido las situaciones de incertidumbre que se indican en la sugerencia.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.**

**SINTESIS**

*6.9. La propuesta pretende complementar y aclarar la regulación existente para garantizar que la transformación de los locales de uso no residencial en viviendas se realice en condiciones adecuadas. Dado que el texto en su nueva redacción se refiere sólo a la transformación en vivienda, debe aclararse que se refiere a la clase Vivienda, dentro del uso Residencial, y, en consecuencia, que no se admitirá la transformación a clase Residencia.*

*Por el contrario, y siguiendo el mismo razonamiento, al no especificarse nada se viabiliza la transformación de locales para vivienda colectiva y, por tanto, cabe la implantación de co-housing en dichos locales, con las implicaciones que para la comunidad de propietarios conllevará dicho cambio de modelo. Por tanto, es pertinente la aclaración. [No se explican qué implicaciones conlleva.]*

*Tampoco existe ninguna referencia en la documentación del Avance sobre el impacto que dicha transformación conllevará en la ciudad y en el espacio público, con pérdida de diversidad de usos y efectos negativos en materia de impacto de género, seguridad ciudadana, etc., que conlleva dicha diversidad a pie de calle. Algo que consideramos necesario.*

**VALORACIÓN**

La modificación propuesta no habilita la transformación de local a vivienda, sólo regula la garantía de que las dimensiones y calidad de las viviendas sean adecuadas. Por lo tanto, con esta MPG no se altera el posible impacto que dicha transformación conllevará en la ciudad y en el espacio público.

Este tipo de transformaciones tienen efectos negativos y positivos. En la propuesta se hace una valoración de la trascendencia a nivel medioambiental, impactos normativos y económicos.

No existe inconveniente alguno, salvo por la realidad física del local, en especial de su tamaño, para la transformación de un local de uso no residencial a residencia comunitaria o compartida o a vivienda cuando el uso cualificado es el residencial. Tampoco se observa razón para que esta posibilidad pueda ser limitada.

**Información de Firmantes del Documento**



#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V24. 29.- 20211191267. METROVACESA.

#### SINTESIS

##### **SEXTA. -**

*Se propone que se estudie la posibilidad de permitir la transformación de locales de uso no residencial en vivienda también en caso de que los locales estén vinculados a usos distintos al uso residencial estableciendo, en su caso, mecanismos para compensar incremento de aprovechamiento, pero permitiendo la revitalización de barrios en los que nunca se han llegado a ocupar las grandes cantidades de locales previstos.*

#### VALORACIÓN

La transformación de local a vivienda se permite en edificios en los que el uso cualificado es el residencial, puesto que se supone que el uso terciario está implantando como compatible.

No es posible acceder a lo planteado en la sugerencia, puesto que supondría alterar el uso cualificado del local establecido por el planeamiento.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222 COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.

#### SINTESIS

*La posibilidad de transformación de local a vivienda tiene una gran repercusión en el territorio y en la vida social. Se pierde la riqueza urbana, la diversidad de usos, la complejidad funcional. Surgencias:*

- *No todo local se debería poder transformar en vivienda, se debería analizar qué locales con qué usos son susceptibles de transformación. Debe ser una medida estudiada y analizada en su alcance y limitada a zonas/ ámbitos territoriales tras estudios pormenorizados que avalen esta modificación.*
- *Para su integración en la fachada del edificio se debería pedir un proyecto conjunto, igual caso que para el acristalamiento de terrazas, como regula el artículo 6.10.6.*

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **Limitar la transformación de local a vivienda.**

La propuesta no habilita la transformación de local a vivienda, sólo regula la garantía de que las dimensiones y calidad de las viviendas sean adecuadas. Por lo tanto, con esta MPG no se altera el impacto que dicha transformación conllevará en la ciudad y en el espacio público.

Este tipo de transformaciones tienen efectos negativos y positivos. En la propuesta se hace una valoración de la trascendencia a nivel medioambiental, impactos normativos y económicos.

### **Solicitar un proyecto conjunto como se hace para el acristalamiento de terrazas.**

En el artículo 7.3.15 de la propuesta del Avance, según lo previsto en el artículo 6.10.6.1, se exige que la intervención en la fachada del local debe garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico de edificio, integrándose, en lo posible, en la composición de la fachada del edificio en cuanto a materiales, colores y ritmo de huecos, lo cual deberá acreditarse en el correspondiente proyecto mediante la documentación adecuada. No se considera necesario exigir que este proyecto sea conjunto al de la fachada del edificio como en el caso de los cerramientos de terrazas.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

## SINTESIS

### **Sugerencia 35.**

*Se sugiere que se estudie la posibilidad de permitir la transformación de locales de uso no residencial en vivienda también en caso de que los locales estén vinculados a usos distintos al uso residencial estableciendo, en su caso, mecanismos para compensar incremento de aprovechamiento, pero permitiendo la revitalización de barrios en los que nunca se han llegado a ocupar las grandes cantidades de locales previstos.*

### **Sugerencia 36.**

*La exigencia de cumplir con la dotación de aparcamiento cuando se genere más de una vivienda puede dificultar la transformación de locales a viviendas. Podría requerirse este cumplimiento cuando esa dotación de aparcamiento se pueda cumplir porque ya existan vinculadas al local plazas de aparcamiento. De otra forma se sugiere que se propongan medidas alternativas, como permitir que esa dotación se justifique no necesariamente en el mismo edificio en que se encuentra el local.*

## VALORACIÓN

**Sugerencia 35. posibilidad de permitir la transformación de locales de uso no residencial en vivienda también en caso de que los locales estén vinculados a usos distintos al uso residencial.**

No es posible acceder a lo planteado en la sugerencia, puesto que supondría alterar el uso cualificado del local establecido por el planeamiento.

## Información de Firmantes del Documento





La transformación de local a vivienda se permite en edificios en los que el uso cualificado es el residencial, puesto que se supone que el uso terciario está implantando como compatible.

**Sugerencia 36. Respecto de la dotación de aparcamiento sugieren medidas alternativas como permitir que esa dotación se justifique no necesariamente en el mismo edificio en que se encuentra el local**

El artículo 7.5.5.3.c, (P12 "Dotación de servicio de aparcamiento" del Avance) señala que, para obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, en los cambios de uso de locales solo sea exigible la dotación de plazas de aparcamiento cuando la superficie útil sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, dimensión que no es frecuente en los locales que se transforman en vivienda y que, en caso de darse, permitiría, incluso, disponer plazas de aparcamiento en el interior del local.

Además de esta regulación, debe tenerse en cuenta que siempre existe la posibilidad de solicitar, en el trámite de licencia o Declaración Responsable, la exención de la dotación que se contempla en el artículo 7.5.8 de la propuesta nº12 del Avance, siempre que se sitúe en un ámbito con movilidad urbana adecuada.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

V31. 51.- 20211195665. EA PROPERTIES, S.L.

SINTESIS

La redacción del avance de la modificación de las normas urbanísticas en su **propuesta nº 10** deja sin especificar las condiciones concretas de la transformación de oficina a vivienda. Estas oficinas se sitúan normalmente en la planta primera o entreplanta de un edificio de uso mayoritariamente residencial. Debido a la situación generada después de la pandemia de la Covid-19, los avances en digitalización y la ruptura con los esquemas de trabajo tradicionales, muchas de estas oficinas integradas en edificios residenciales se encuentran abandonadas.

Con su transformación a uso de viviendas facilitaría la regeneración urbana en zonas residenciales consolidadas, así como evitar en el futuro el uso mixto, residencial y oficina, con los riesgos pandémicos futuros que podría conllevar, así como las molestias e inconvenientes que suelen provocar al uso residencial. De tal forma, proponemos algunas especificaciones para la transformación de oficina a vivienda que son diferentes por su propia naturaleza, a las planteadas para los locales y que en caso de quererse aplicar para todos los casos puede llevar a controversia y diferentes interpretaciones por lo técnicos y proyectistas:

- **Capítulo 10: Respecto al límite que se establece para el cambio de uso de local a vivienda cuando se produzca en un ámbito donde se establezca un límite máximo de viviendas,** entendemos que las transformaciones de oficina a vivienda quedarían exentas de esta limitación, al situarse en plantas superiores a la baja y no afectar a la dotación comercial mínima que normalmente esos ámbitos pretenden garantizar estableciendo el límite máximo de viviendas.

Información de Firmantes del Documento



- **Capítulo 17: Respecto a la remisión a planeamientos anteriores en la norma zonal 3 en grado 2,** donde al remitirnos a planeamientos anteriores, en muchas ocasiones se establece el uso específico de oficinas en plantas primeras y entreplantas para edificios de uso principal residencial. Estas limitaciones establecidas en planeamientos anteriores impiden la transformación del uso de oficinas situadas en plantas superiores a la baja cuando dichas oficinas se encuentran ubicadas en edificios cuyo uso característico es el residencial. Dichas oficinas por dicha limitación se encuentran en muchos casos abandonadas y sin posibilidad en muchos casos para su uso comercial o de oficinas por limitaciones técnicas de adaptación a la normativa actual para dichos usos. Por lo que creemos recomendable que se permita en los casos tanto de grado 1 como de grado 2 en la norma zonal poder transformar oficinas a viviendas siempre y cuando el uso principal sea el residencial.

- En este caso, las oficinas integradas en edificios residenciales en plantas superiores a la baja en el grado 2 de la Norma Zonal 3, deberían quedar exentas y permitir su transformación a vivienda de igual forma que se prevé en la nueva redacción para el grado 1 de dicha Norma Zonal 3.

**-Capítulo 10: Respecto a la dotación obligatoria de aparcamiento establecida en la propuesta 10 cuando un local se transforme a más de una vivienda:**

- Entendemos que sería más razonable tramitar la alternativa 2 presentada en el Avance donde se suprime la exigencia de dotación de aparcamiento en estos casos, fundamentalmente porque iría en línea con la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental (Madrid 360) del propio Ayuntamiento, donde sus principales objetivos son: reducir las emisiones contaminantes de la capital, lucha contra el cambio climático, fomento del transporte público e integración de todos los medios de transporte entre otros. En este sentido, al obligar a dotar de aparcamiento cuando un local o una oficina se transforma a varias viviendas, exige que el comprador de dichas viviendas tenga que darles uso a dichas plazas de aparcamiento. En muchas ocasiones, es más una traba y una complejidad adicional a la hora de tramitar una Licencia o Declaración Responsable que realmente dar una solución a una necesidad real de la ciudadanía cuando adquiere alguna de estas viviendas ya que suelen ser rechazadas por los compradores. Las transformaciones de local o de oficina a vivienda se realizan normalmente en áreas consolidadas de la capital donde el coste de alquiler o compra de la plaza de garaje que se le asigna como dotación, dificulta en muchas ocasiones al comprador la adquisición de la vivienda o directamente la rechaza por no tener interés en plazas de garaje al no disponer de vehículo. Existe una tendencia a que los compradores de vivienda en zonas consolidadas de la capital tienden a escoger otros medios alternativos de transporte (público, car-sharing, etc.) que, suprimiendo la exigencia de dotación de aparcamiento en esos casos, creemos motivará aún más el crecimiento de esta tendencia. Generar nuevas plazas de aparcamiento o incentivar el uso de aquellas que están libres puede incentivar el uso de vehículo privado en detrimento de otras alternativas más sostenibles y ecológicas.

- En caso de continuar con la dotación obligatoria, se prevé la exención cuando sea imposible su incorporación. Esto en muchas ocasiones se deja a la interpretación del técnico lo que provoca aumento de la incertidumbre y complejidad en la tramitación de la Licencia o Declaración Responsable. Creemos que se debe especificar las situaciones en las que sea imposible incorporar dicha dotación y que su razonamiento y justificación por el proyectista sea suficiente. Tales como, económicamente no sea viable el proyecto, inexistencia de oferta en compra o en alquiler, imposibilidad de generar nuevas plazas de aparcamiento siendo por suficiente la justificación dada por el proyectista para evitar la incertidumbre y la interpretación de cada técnico en cada caso.

- **Capítulo 10: Respecto 1.1.3 Posición del nivel de piso respecto de la rasante del terreno,** creemos necesario especificar la posibilidad de cambio de uso a residencial en plantas parcialmente por debajo de la rasante en situaciones donde se encuentre anexas a un cambio de uso realizado en planta baja. Es decir, un local que disponga de planta baja y sótano, en este caso, tanto la planta baja como sótano puedan transformarse a uso residencial, limitando la planta sótano a piezas no habitables siempre y cuando se cumpla el Artículo 7.3.8 Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial y la pieza habitable principal se disponga en la planta baja.

Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **La sugerencia propone algunas especificaciones para la transformación de oficina a vivienda.**

No existe diferencia entre los locales destinados a terciario oficinas y los destinados a cualquier otro uso no residencial, por lo que no procede hacer distinción de ningún tipo entre ellos.

### **-Capítulo 10: Respecto a la dotación obligatoria de aparcamiento establecida en la propuesta 10 cuando un local se transforme a más de una vivienda.**

El artículo 7.5.5.3.c, (P12 "Dotación de servicio de aparcamiento" del Avance) señala que, para obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, en los cambios de uso de locales solo sea exigible la dotación de plazas de aparcamiento cuando la superficie útil sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, dimensión que no es frecuente en los locales que se transforman en vivienda y que, en caso de darse, permitiría, incluso, disponer plazas de aparcamiento en el interior del local.

Además de esta regulación, debe tenerse en cuenta que siempre existe la posibilidad de solicitar en el trámite de licencia o Declaración Responsable la exención de la dotación que se contempla en el artículo 7.5.8 de la propuesta nº12 del Avance, siempre que se sitúe en un ámbito con movilidad urbana adecuada.

### **Capítulo 10: Respecto 1.1.3 Posición del nivel de piso respecto de la rasante del terreno, creemos necesario especificar la posibilidad de cambio de uso a residencial en plantas parcialmente por debajo de la rasante en situaciones donde se encuentre anexas a un cambio de uso realizado en planta baja.**

Desde las Ordenanzas Municipales de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir una vivienda que pueda tener su suelo por debajo de la rasante del terreno, aunque sea en parte de la vivienda como se propone, sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Por ello, no es asumible la creación de nuevas viviendas con el suelo por debajo del terreno.

Las medidas a las que se refieren tratan de dar unas condiciones de calidad, habitabilidad y salubridad a las viviendas resultantes de la transformación de locales idénticas a las de nueva edificación, admitir viviendas desarrolladas en planta baja e inferiores a la baja, comprometería la habitabilidad y salubridad de estas viviendas, por lo que no procede acceder a esta petición.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V52. 81.- 20211200848. TWELVE.**

## SINTESIS

### **Sugerencias 81**

**Expone:** Tras estudiar en detenimiento el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 estábamos convencidos de que por fin se modificaría los siguientes artículos (habiendo comprobado que se han vuelto más restrictivos):

El punto 3 del Artículo 7.3.8.

El punto 3 del Artículo 7.3.13.

Avance. Sugerencias P10.

7 de 18

## Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:07  
CSV : 48VJ11MST00MV05M



*Como inversores inmobiliarios en la Comunidad de Madrid y Málaga, estamos completamente en contra de estos puntos de la vigente normativa, pues carecen de justificación alguna.*

*Madrid, por su morfología y sistemas constructivos, posee un amplio parque de locales comerciales que debido a su ubicación están en estado de abandono, pues sus propietarios no pueden rentabilizarlos de ninguna manera. Son locales, que no funcionan comercialmente (por su ubicación, disposición, morfología...), pero que sí podrían tener una salida como vivienda. De esta manera, se podría activar mucho, no sólo la economía, sino también la revitalización de zonas o calles actualmente abandonadas.*

*La aplicación de estos 2 puntos (punto 3) de los artículos 7.3.8 y 7.3.13, limita mucho el posible uso o rentabilidad de muchos locales en Madrid. No tiene ningún sentido que se limite el uso de vivienda o parte de la vivienda si están por debajo del nivel del terreno que las contiene.*

*En muchas ocasiones el propietario del local se ha visto obligado a realizar una absurda maniobra arquitectónica que consiste en elevar el forjado de la planta baja, (pues, aun teniendo altura suficiente para garantizar la iluminación, ventilación y demás criterios fijados por la norma), no se le autorizaría el cambio de uso a vivienda, ya que su local estaba 2 peldaños por debajo del terreno.*

*Elevar el forjado 20-30 cm, conlleva no sólo unos costes económicos para el promotor, sino que además suponen un grave atentado contra el medio ambiente, pues la cantidad de m2 de hormigón, hierro, agua y áridos, así como la maquinaria necesaria para elevar esta altura tan insignificante es de considerable magnitud. Carece de sentido medioambiental, que se autorice el cambio de uso a vivienda si en el interior del local se eleva el forjado, pero que no se permita dicho cambio de uso si se mantiene 20 cm por debajo y no sea necesario realizar obra de tal envergadura y su consiguiente contaminación.*

*En pleno siglo XXI, donde se está abogando por hacer un sistema más sostenible (en el propio avance de la modificación del PGOU se le está dando mucha importancia al FACTOR VERDE, la zonas verdes o huertos urbanos), se obliga al ciudadano a realizar una maniobra contaminante desmesurada alegando que su vivienda no puede estar 20 cm por debajo del terreno. Es simplemente inconcebible.*

**Sugiere:** *La modificación de estos puntos (3) de los artículos 7.3.8 y 7.3.13, con la finalidad de no limitar el cambio de uso a viviendas, de manera que se pueda contemplar la implantación del uso vivienda en locales o viviendas que estén razonablemente por debajo del terreno y siempre que se garanticen todos los criterios de salubridad e higiene por técnico competente.*

**Aporta:** *fotografía ejemplo de local comercial con altura superior a 3,80 m donde se deberá recurrir a subir el forjado 30 cm.*

## VALORACIÓN

**Modificación de tres puntos de los artículos 7.3.8 y 7.3.13, con la finalidad de no limitar el cambio de uso a viviendas, de manera que se pueda contemplar la implantación del uso vivienda en locales o viviendas que estén razonablemente por debajo del terreno y siempre que se garanticen todos los criterios de salubridad e higiene por técnico competente.**

Desde las Ordenanzas Municipales de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir una vivienda que pueda tener su suelo por debajo de la rasante del terreno, aunque sea en parte de la vivienda como se propone, sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Por ello, no es asumible la creación de nuevas viviendas con el suelo por debajo del terreno. Hay que entender que los locales comerciales, aunque estén en desuso, no pueden transformarse en vivienda cuando ésta no pueda reunir las necesarias condiciones de salubridad, funcionalidad y habitabilidad.

En cuanto a las soluciones técnicas concretas que se argumenta, debe recordarse la existencia de los suelos técnicos empleados en el terciario de oficinas para aumentar la flexibilidad de las adaptaciones a diferentes usuarios, además de los tradicionales recrecidos de albañilería.

## Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## V55. 85.- 20211201123. ANGEL JESUS GOMEZ ARRAYAS.

### SINTESIS

1. En cuanto al límite que se establece para el cambio de uso de local a vivienda cuando se produzca en un ámbito donde se establezca un límite máximo de viviendas, sugiero que dicho límite no se tenga en consideración en las situaciones de norma 2<sup>1</sup> en sus grados 1 y 2. El texto, mantiene que en caso del grado 2, se dispondrá la especificación de usos y límite de viviendas que se establezca en el planeamiento anterior.

En muchos casos se realizaba para garantizar una dotación mínima comercial al ámbito. En el caso de locales en planta baja este límite podría tener sentido, pero en caso de locales u oficinas situados en planta primera de edificios residenciales, en ocasiones en planeamientos anteriores se establece en los planos el uso de oficinas o comercial en plantas superiores a la baja lo que impide su transformación de uso a vivienda. Sin embargo, estas entreplantas o primeras plantas de edificios residenciales se encuentran abandonadas en muchas ocasiones por no cumplir las condiciones de actividad comercial o de oficinas y adicionalmente no poderse transformar su uso. Sugiero eliminar esta limitación para el grado 2 y en caso de que se mantenga que se tenga fuera de dicha limitación los casos de locales u oficinas situadas en edificios residenciales en plantas superiores a la baja.

2º En cuanto a la imposibilidad de transformación de uso en plantas por debajo de la rasante, sugiero que, para los casos de locales compuestos por planta baja y sótano, la planta por debajo de la rasante pueda transformarse a uso residencial siempre y cuando estén anexas a transformaciones de uso realizada en la totalidad del local y, por tanto, anexa a la planta baja. Similar a los casos de viviendas unifamiliares. Existen muchos locales de planta baja y sótano donde las transformaciones de uso pueden dar lugar a "picaresca" porque será difícil dar por abandonado la superficie de la planta sótano y despreciarla en la transformación de uso.

3º Respecto a la dotación obligatoria de aparcamientos en caso de segregaciones y transformaciones de uso de un local en varias viviendas, sugiero que debe eliminarse dicha obligatoriedad porque en la mayoría de los casos, las transformaciones de uso se realizan en zonas consolidadas de la ciudad donde existen múltiples alternativas de transporte al privado y precisamente el comprador no tiene ni necesita vehículo. Esta dotación obligatoria hará inviables muchos proyectos. En el caso que no pueda aportarse sugiero que no quede a la subjetividad del técnico la autorización o no porque igualmente da lugar a incertidumbres y retrasos en proyectos que finalmente los hace inviables.

### VALORACIÓN

**1. Eliminar esta limitación para la NZ3 grado 2 y en caso de que se mantenga que se tenga fuera de dicha limitación los casos de locales u oficinas situadas en edificios residenciales en plantas superiores a la baja.**

No existe diferencia entre los locales destinados a terciario oficinas y los destinados a cualquier otro uso no residencial, por lo que no procede hacer distinción de ningún tipo entre ellos.

<sup>1</sup> Se considera que es una errata y que quiere decir NZ3.

### Información de Firmantes del Documento



**2º Para los casos de locales compuestos por planta baja y sótano, la planta por debajo de la rasante pueda transformarse a uso residencial siempre y cuando estén anexas a transformaciones de uso realizada en la totalidad del local y, por tanto, anexa a la planta baja.**

Desde las Ordenanzas Municipales de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir una vivienda que pueda tener su suelo por debajo de la rasante el terreno, aunque sea en parte de la vivienda como se propone, sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Por ello, no es asumible la creación de nuevas viviendas con el suelo por debajo del terreno. Hay que entender que los locales comerciales, aunque estén en desuso, no pueden transformarse en vivienda cuando ésta no pueda reunir las necesarias condiciones de salubridad, funcionalidad y habitabilidad.

**3º Respecto a la dotación obligatoria de aparcamientos en caso de segregaciones y transformaciones de uso de un local en varias viviendas, sugiero que debe eliminarse dicha obligatoriedad porque en la mayoría de los casos.**

El artículo 7.5.5.3.c, (P12 "Dotación de servicio de aparcamiento" del Avance) señala que, para obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, en los cambios de uso de locales solo sea exigible la dotación de plazas de aparcamiento cuando la superficie útil sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, dimensión que no es frecuente en los locales que se transforman en vivienda y que, en caso de darse, permitiría, incluso, disponer plazas de aparcamiento en el interior del local.

Además de esta regulación, debe tenerse en cuenta que siempre existe la posibilidad de solicitar en el trámite de licencia o Declaración Responsable la exención de la dotación que se contempla en el artículo 7.5.8 de la propuesta nº12 del Avance, siempre que se sitúe en un ámbito con movilidad urbana adecuada.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V57. 90.- 20211201360. ALISEDA SERVICIOS GESTION INMOBILIARIA.

#### SINTESIS

**SEXTA. - En relación a la sección tercera del capítulo 7.3 de las NN.UU., uso residencial, transformación de locales de uso no residencial en vivienda.**

El artículo 7.3.12, condiciones de uso para la transformación, establece en su apartado nº 2 que "la transformación en vivienda de locales incluidos en un edificio exclusivo no residencial no será posible, salvo que el cambio de uso afecte a la totalidad del edificio", proponiéndose que la norma permita la transformación en vivienda de locales incluidos en un edificio exclusivo no residencial también en el caso de plantas enteras, y no sólo para el supuesto de afectar a la totalidad del edificio.

Por otro lado, el artículo 7.3.13, apartado nº1, sólo permite para que sea posible la transformación en vivienda de locales de uso no residencial, que éstos deban estar situados en planta baja o en planta de piso, proponiéndose: i) que se aclare el concepto jurídico indeterminado "planta de piso"; ii) que se incluya en el precepto los supuestos en los que el local de uso no residencial esté situado en planta baja y, además, en planta sótano y/o entreplanta.

#### Información de Firmantes del Documento



*Congruentemente con lo anterior, deberá eliminarse la previsión contenida en el apartado nº 3 del citado artículo 7.3.13, que en su redacción actual no permite la transformación en vivienda de locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con él, es decir, parcialmente bajo rasante.*

*En lo concerniente a la dotación de aparcamiento prevista en el artículo 7.3.16 apartado nº 2, proponemos que se especifique la posibilidad de poder estar localizadas las plazas de aparcamiento para las viviendas generadas con la transformación del local, bien en el mismo edificio o bien en edificios ubicados en las manzanas colindantes o próximas en un radio de 500,00 metros.*

## VALORACIÓN

**SEXTA. - Sección tercera del capítulo 7.3 de las NN.UU., uso residencial, transformación de locales de uso no residencial en vivienda en el caso de plantas enteras, y no sólo para el supuesto de afectar a la totalidad del edificio.**

No es admisible la mezcla del uso residencial con otros usos en un edificio de uso exclusivo no residencial. Lo que plantea la sugerencia sería contrario a lo establecido en el artículo 6.6.18, y podría provocar molestias a los residentes de las viviendas y no garantizaría sus necesarias condiciones de confort y descanso, por lo que lo sugerido no puede tenerse en cuenta.

**Artículo 7.3.13, apartado nº1:**

**i) que se aclare el concepto jurídico indeterminado “planta de piso”.**

El concepto de planta de piso está definido en el artículo 6.6.15. No es admisible la situación de planta de sótano o semisótano porque comprometería las necesarias condiciones de habitabilidad y salubridad de las viviendas.

**ii) que se incluya en el precepto los supuestos en los que el local de uso no residencial esté situado en planta baja y, además, en planta sótano y/o entreplanta.**

La entreplanta no puede ser independiente y siempre tiene que estar vinculada a un local de planta baja o planta de piso, por lo que es innecesaria la mención señalada.

**Eliminar la previsión del apartado nº3 del artículo 7.3.13, que no permite la transformación en vivienda de locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con él, es decir, parcialmente bajo rasante.**

Desde las Ordenanzas Municipales de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir una vivienda que pueda tener su suelo por debajo de la rasante el terreno, aunque sea en parte de la vivienda como se propone, sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Por ello, no es asumible la creación de nuevas viviendas con el suelo por debajo del terreno. Hay que entender que los locales comerciales, aunque estén en desuso, no pueden transformarse en vivienda cuando ésta no pueda reunir las necesarias condiciones de salubridad, funcionalidad y habitabilidad.

**Dotación de aparcamiento prevista en el artículo 7.3.16 apartado nº 2, posibilidad de poder estar localizadas las plazas de aparcamiento para las viviendas generadas con la transformación del local, bien en el mismo edificio o bien en edificios ubicados en las manzanas colindantes o próximas en un radio de 500,00 metros.**

El artículo 7.5.5.3.c, (P12 “Dotación de servicio de aparcamiento” del Avance) señala que, para obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, en los cambios de uso de locales solo sea exigible la dotación de plazas de aparcamiento cuando la superficie útil sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, dimensión que no es frecuente en los locales que se transforman en vivienda y que, en caso de darse, permitiría, incluso, disponer plazas de aparcamiento en el interior del local.

## Información de Firmantes del Documento



Además de esta regulación, debe tenerse en cuenta que siempre existe la posibilidad de solicitar en el trámite de licencia o Declaración Responsable la exención de la dotación que se contempla en el artículo 7.5.8 de la propuesta nº12 del Avance, siempre que se sitúe en un ámbito con movilidad urbana adecuada.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

**V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.**

#### SINTESIS

**1.- Art. 7.3.12. Condiciones de uso para la transformación.**

*En el apartado 1. Se indica que cuando el uso cualificado sea residencial, pero convendría puntualizar que también se podría en los que está implantado el uso alternativo.*

**2.-Art. 7.3.13. Condiciones de situación para la transformación.**

*Art.7.3.13.3: ¿En relación con qué cota del terreno? De la totalidad, del 50%, según la cota de acceso a la edificación? Estimamos necesaria una clarificación. En cualquier caso, **no condicionar la viabilidad de la transformación en locales que se encuentren en calles con pendiente. Contemplar explícitamente la posibilidad de disponer piezas no habitables en la parte del local que se encuentre bajo rasante, garantizando el cumplimiento de las condiciones de salubridad y habitabilidad.***

*Art. 7.3.13.5: "Salvo que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación lo prohíba de forma expresa, será posible la transformación en vivienda de los locales de planta baja que se encuentren en fuera de ordenación relativa por superar el fondo máximo edificable..." **Especificar locales no industriales para diferenciarlo del punto 6.** "Los locales de planta baja de uso industrial que superen el fondo máximo edificable, construidos conforme con lo establecido en la norma zonal 4 del vigente Plan General o con la norma zonal 4 del Plan General de 1985, no podrán transformarse en vivienda, salvo que se demuela el exceso de fondo." **Unificar que el punto 6 y el 5 sea para cualquier tipo de local y uso, siempre que el fondo esté consolidado y, por ejemplo, estudiar posibles compensaciones en el caso de transformación a vivienda.***

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

**1.- Art. 7.3.12. Condiciones de uso para la transformación.**

*Se acepta lo que plantea esta sugerencia, se modificará el apartado 1 del artículo 7.3.12, para indicar que es posible la transformación en vivienda de locales cuando el uso principal del edificio sea el residencial, tanto si está implantado como uso cualificado o como alternativo.*

**2.-Art. 7.3.13. Condiciones de situación para la transformación. No condicionar la viabilidad de la transformación en locales que se encuentren en calles con pendiente. Contemplar explícitamente la**

#### Información de Firmantes del Documento





**posibilidad de disponer piezas no habitables en la parte del local que se encuentre bajo rasante, garantizando el cumplimiento de las condiciones de salubridad y habitabilidad.**

El texto del apartado 3 del artículo 7.3.13 de la propuesta del Avance es suficientemente claro e implica que, para que la transformación sea posible, todo el suelo del local tiene que encontrarse por encima del terreno en contacto con él. Desde las Ordenanzas Municipales de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir una vivienda que pueda tener su suelo por debajo de la rasante el terreno, aunque sea en parte de la vivienda como se propone, sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Por ello, no es asumible la creación de nuevas viviendas con el suelo por debajo del terreno. Hay que entender que los locales comerciales, aunque estén en desuso, no pueden transformarse en vivienda cuando ésta no pueda reunir las necesarias condiciones de salubridad, funcionalidad y habitabilidad.

**Art. 7.3.13.5: Unificar que el punto 6 y el 5 sea para cualquier tipo de local y uso, siempre que el fondo esté consolidado y, por ejemplo, estudiar posibles compensaciones en el caso de transformación a vivienda.**

Los supuestos de los apartados 5 y 6 del artículo 7.3.13 de la propuesta del Avance, son distintos. El apartado 5 es para los locales que están fuera de ordenación relativa por incumplimiento de la normativa por el cambio de sobrevenido de la misma. El artículo 2.3.3.2 de las NNUU regula esta situación.

Los locales que se contemplan en el apartado 6 (locales de planta baja de uso industrial que superen el fondo máximo edificable, construidos conforme con lo establecido en la norma zonal 4 del vigente PG97 o con la norma zonal 4 del Plan General de 1985) no se encuentran en situación de fuera de ordenación relativa, puesto que se adaptan a la normativa establecida por el PG97. Por lo que, en ellos, la transformación del uso industrial a cualquier otro uso, salvo que se demoliese el exceso de fondo, infringiría las condiciones de ocupación y de edificabilidad de la parcela, lo que implica que lo solicitado en la sugerencia no puede admitirse.

Se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 8 relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10, para mejorar algunas cuestiones sobre las mismas señaladas en las sugerencias, entre ellas se abordará el fondo máximo edificable de los locales industriales de la NZ 4.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte del contenido de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración: **Se modificará el apartado 1 del artículo 7.3.12, para indicar que será posible la transformación en vivienda de locales cuando el uso principal del edificio sea el residencial, tanto si está implantado como uso cualificado o como alternativo.**

Se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 8 relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10, para mejorar algunas cuestiones sobre las mismas señaladas en las sugerencias, entre ellas, se abordará el fondo máximo edificable de los locales industriales de la NZ4.

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## Información de Firmantes del Documento



**V60. 93.- 20211201508. PAULA MERINO LALANDA. 94.- 20211201543. PAULA MERINO LALANDA. 95.- 20211201587. PAULA MERINO LALANDA.**

*En esta propuesta se trasladan las sugerencias que corresponden a la P10 y la que se presenta como referida a la P17 porque también habla de transformación de local a vivienda (94).*

#### SINTESIS

##### **SUGERENCIA 93:**

*Expone: en relación con la TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDA situados en planta baja que tienen sótano y que con la modificación se plantea que dicha zona no se pueda transformar el uso, sólo en el caso que sea vivienda unifamiliar, en el caso de sótano asociados a la planta baja que se va a transformar.*

*Sugiere: se pueda realizar la transformación, con las mismas condiciones que en una vivienda unifamiliar. No entiendo el porqué de esa discriminación. En el caso que planteo, un local con sótano que se quiera transformar, si en el sótano se destina a estancias no habitables ¿por qué no se puede transformar? Me planteo que destino tendría un sótano que no se puede transformar de un local que si se ha transformado a vivienda. ¿sería un espacio de uso local comercial sin actividad para siempre? ¿se convertiría con el tiempo en una infracción urbanística? Creo que no permitiendo el cambio de uso se favorecería a lo segundo.*

#### VALORACIÓN

Desde las Ordenanzas Municipales de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir una vivienda que pueda tener su suelo por debajo de la rasante el terreno, aunque sea en parte de la vivienda como se propone, sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Por ello, no es asumible la creación de nuevas viviendas con el suelo por debajo del terreno.

Estas medidas tratan de dar unas condiciones de calidad, habitabilidad y salubridad a las viviendas resultantes de la transformación de locales idénticas a las de nueva edificación, admitir viviendas desarrolladas en planta baja e inferiores a la baja, comprometería la habitabilidad y salubridad de estas viviendas, por lo que no procede acceder a esta petición.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

##### **SUGERENCIA 94:**

*Expone: en relación con la TRANSFORMACIONES DE LOCALES A VIVIENDA vengo observando el vacío normativo que existe en ocasiones con las OFICINAS situadas en planta diferentes a la baja, normalmente en PLANTA PRIMERA. Muchas de ellas, imposibles de realizar el cambio de uso al derivar al anterior planeamiento la decisión de su viabilidad. Este es el caso de algunas afectadas por la norma zonal 3. Todas ellas se encuentran en edificios residenciales, donde la planta primera se destinó a oficinas en un planeamiento de hace 40 años. Con la situación actual, la mayoría están*

#### Información de Firmantes del Documento



*abandonadas y es muy difícil implantar otra actividad al situarse en una planta primera siendo el uso más lógico el residencial.*

*Sugiere: se tengan en cuenta estas situaciones, ya que no afecta a la disminución comercial en ninguno de los casos y favorecería al propio edificio residencial, ya que como he expuesto anteriormente, se encuentran en estado de abandono y con poca probabilidad de que alguna empresa lo requiera para implantar su actividad.*

#### VALORACIÓN

No existe diferencia entre los locales destinados a terciario oficinas y los destinados a cualquier otro uso no residencial, por lo que no procede hacer distinción de ningún tipo entre ellos.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

##### **SUGERENCIA 95:**

*Expone: Respecto a la dotación obligatoria de aparcamiento establecida en la propuesta 10 cuando un local se transforme a más de una vivienda, no entiendo que se siga insistiendo en este tema, cuando cada vez tendemos más a las "ciudades sin humos". Obligar a dotar de plaza de aparcamiento, "facilita" el tener un coche, más en barrios que con las nuevas normativas, como MADRID 360, se está evitando.*

*Sugiere: creo que no es conveniente obligar a dotar con la plaza o plazas en las transformaciones de uso de locales a viviendas, aparte de lo expuesto anteriormente, porque ya tenemos comprobado que no existen plazas de aparcamiento para poder justificar esa dotación. Por no hablar que actualmente las plazas que se aportan no sirven para nada porque nada las une a la nueva vivienda. Puedo entender esta obligatoriedad en zonas de nueva creación, como puede ser un PAU.*

#### VALORACIÓN

El artículo 7.5.5.3.c, (P12 "Dotación de servicio de aparcamiento" del Avance) señala que, para obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, en los cambios de uso de locales solo sea exigible la dotación de plazas de aparcamiento cuando la superficie útil sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, dimensión que no es frecuente en los locales que se transforman en vivienda y que, en caso de darse, permitiría, incluso, disponer plazas de aparcamiento en el interior del local.

Además de esta regulación, debe tenerse en cuenta que siempre existe la posibilidad de solicitar en el trámite de licencia o Declaración Responsable la exención de la dotación que se contempla en el artículo 7.5.8 de la propuesta nº12 del Avance, siempre que se sitúe en un ámbito con movilidad urbana adecuada.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

V63. 103.- 20211201722. MARIA PILAR GIMENEZ RODRIGUEZ. 113.- 20211214092. MARÍA CRISTINA VELASCO TOLEDANO.

## SINTESIS

### SUGERENCIA 103:

*En la propuesta se dice que es admisible sin cuestionamiento en las normas zonales u ordenanzas particulares en las que el número de viviendas no está limitado. "En aquellos ámbitos en los que la normativa aplicable limita el número de viviendas, solo sería viable la transformación si se respeta el límite máximo del número de viviendas."*

*En Suelo urbano consolidado no existe limitación del número de viviendas, por lo que los ámbitos de suelo urbanizable, que son los que tienen limitado el número de viviendas por el planeamiento, en los que haya culminado la gestión, se hayan recibido las obras de urbanización, y tengan la calificación jurídica de suelo urbano, no puede entenderse prolongada indefinidamente la limitación del número de viviendas.*

*El aprovechamiento urbanístico de los locales comerciales, considerado en unidades de aprovechamiento, es superior al de las viviendas, luego al transformar un local en vivienda se produce una reducción del aprovechamiento urbanístico.*

*Dicha transformación solo se produce de facto, en los lugares en los que no es posible desarrollar una actividad económica en el local y el mismo queda improductivo, siendo la transformación en vivienda la única forma de conseguir un uso para el local.*

*En consecuencia, se debe incluir de forma expresa que, en el suelo urbano, tras la recepción de las obras de urbanización de los ámbitos de suelo urbanizable o urbano no consolidado, no se tendrá en cuenta la limitación del número de viviendas que tenía el ámbito como suelo urbanizable, para autorizar la transformación de local en vivienda.*

*De no hacerse así seguirán existiendo las mismas dificultades existente actualmente para transformar locales en viviendas, puesto que precisamente se están imponiendo limitaciones por razón de la normativa de suelo urbanizable, en lo que ya es suelo urbano, con claro perjuicio a los propietarios.*

*Propone que el apartado 3 del artículo 7.3.12 se redacte de la siguiente forma:*

*3. En aquellos ámbitos en los que esté limitado el número de viviendas no podrá superarse el límite máximo de estas mediante transformación de locales de uso residencial, hasta que se hayan transformado en suelo urbano por la recepción de las obras de urbanización y culminación de la gestión urbanística del ámbito.*

*SOLICITA, que teniendo por presentado este escrito, tenga por formulada sugerencia al Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación urbana de Madrid de 1997, y se sirva modificar el apartado 3 del artículo 7.3.12, de forma que una vez que el suelo es urbano por la recepción de las obras de urbanización y haya culminado la gestión urbanística del ámbito, no se tendrá en cuenta para autorizar la transformación de local en vivienda la limitación del número de*

## Información de Firmantes del Documento



viviendas que tenía el ámbito como suelo urbanizable, al no existir limitación del número de viviendas en suelo urbano.

#### VALORACIÓN

En la sugerencia se indica que la limitación del número de viviendas no opera en el suelo urbano consolidado y afecta solo a los ámbitos de suelo urbanizable y decae cuando se transforma en urbano por la culminación de la gestión urbanística y la recepción de la urbanización. Sin embargo, tal afirmación no es correcta, ni afecta solo al suelo urbanizable ni desaparece cuando este alcanza la condición de urbano.

La limitación del número de viviendas es una determinación de planeamiento que se mantiene de forma indefinida en tanto éste no es modificado, y que puede afectar también al suelo urbano consolidado. En concreto, tanto en las API como en las UZI, el número máximo de viviendas que figura en los planeamientos incorporados tiene carácter vinculante cuando así resulta según los criterios del apartado 7 del artículo 3.2.7.

Por lo indicado, no procede acceder a lo sugerido.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### V67. 108.- 20211161605. COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACION DE FINCAS DE MADRID.

#### SINTESIS

*En las propuestas efectuadas, se observa la aplicación de unas restricciones mayores que las actuales para la transformación de locales en viviendas.*

*Dichas restricciones son fundamentalmente las siguientes:*

- Nivel del solado de la totalidad de la vivienda, por encima del nivel de suelo de la calle.
- Ampliación de la superficie mínima de vivienda.

*Se debe tener en cuenta que, en este tipo de viviendas, se están facilitando el uso de locales comerciales que, por encontrarse en determinadas zonas, no van a volver a tener actividad terciaria. Esto genera que algunas zonas y algunos barrios queden "muertos", ya que no se facilita la posibilidad del uso ni explotación de dichos locales.*

*Finalmente, esto genera la habilitación de viviendas sin licencia municipal o permisos necesarios (fuera de ordenación) u ocupaciones de dichos espacios por actividades no declaradas.*

*Desde el punto de vista de los Administradores de Fincas Colegiados, este tipo de usos irregulares de estos espacios genera entre los propietarios del mismo problema de gestión y de convivencia dentro del inmueble. Por ello, consideramos que el aumento de restricciones a este uso es perjudicial para el inmueble y para la gestión del mismo.*

#### Información de Firmantes del Documento



*En relación con la estética de la fachada resultante, se echa en falta unos criterios objetivos de aplicación.*

*Se debe tener en cuenta que, los requerimientos de iluminación, exigidos a las piezas habitables, en la mayoría de las viviendas construidas con una antigüedad superior a 30 años, no se cumplen. Es muy difícil armonizar huecos en este tipo de edificios, y cumplir con la superficie de iluminación establecido en la norma.*

#### VALORACIÓN

La propuesta de Avance no impone restricciones a la transformación de locales a vivienda, lo que hace es regular esas transformaciones para que las viviendas resultantes reúnan las mismas condiciones de salubridad, funcionalidad y habitabilidad que se exigen a las viviendas de nueva edificación, puesto que no sería admisible que por la vía de transformación de locales se obtuvieran infraviviendas sin los estándares de calidad exigibles a las viviendas actuales.

La transformación de locales a viviendas es una posibilidad sujeta a condiciones normativas, no un derecho, por lo que, si esas condiciones no pueden conseguirse, la transformación no será posible, y los locales tendrán que continuar siéndolo y podrán alojar cualquiera de los usos y actividades admitidas por régimen de compatibilidad de usos de la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.

En cuanto a la referida transformación fraudulenta de locales en vivienda cuando no puedan alcanzarse las condiciones normativas, se trataría de una infracción urbanística, que de producirse y ser conocida por el Ayuntamiento, éste la afrontaría según lo establecido en la legislación urbanística al efecto.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA Nº11	USO INDUSTRIAL.
-------------------	-----------------

V4. 8.- 202101106075. EVA NAVASCUES LOPEZ CORDON. 9.- 202101106666. MARIA GONZALEZ MIRANDA. 10.- 202101106625. CESAR GONZALEZ ALVARO. 14.- 20211129117. Mª JESUS TRIGO LOPEZ. 15.- 20211131140. NATALIA SOBRINO VAZQUEZ. ARGANZUELA. 19.- 20211052529 VICENTE PEREZ QUINTANA. 65.- 20211198369 ANA NOELIA CABEZAS GONZALEZ. 117.- 2021190799 AAVV FEDERACION REGIONAL DE MADRID.

Todas las SUGERENCIAS se refieren a las cocinas del paseo Imperial 6-8 excepto la SUGERENCIA 65 que se refiere específicamente a la cocina de la calle Alejandro Ferrant 8. Por lo demás tienen idéntico contenido en cuanto a lo que sugieren.

#### SINTESIS

Solicita la suspensión de la concesión de licencia de las llamadas "cocinas fantasmas" en Paseo Imperial 6 y 8 para evitar molestias continuadas al vecindario y al colegio público Joaquín Costa.

Plantea las siguientes sugerencias al Avance relativas a la figura de las cocinas agrupadas:

- 1) Fijar en ámbitos de uso cualificado residencial a) un máximo de 4 cocinas por establecimiento, junto con la superficie máxima de 350 m<sup>2</sup> y b) una distancia mínima entre establecimientos de 500 metros.
- 2) Especificar que en la superficie máxima de 350 m<sup>2</sup> computan también la sala de espera, el cuarto de residuos y otras dependencias comunes.
- 3) Establecer una distancia mínima de 500 metros respecto de los centros escolares, hospitales y otros espacios de concentración de población vulnerable.
- 4) Regular un periodo de un año, a partir de la aprobación de la modificación, para que las cocinas existentes se adapten a la nueva normativa.
- 5) Extender las condiciones exigidas a las cocinas agrupadas en los ámbitos de uso cualificado residencial a las cocinas que se ubiquen en áreas reguladas por la Norma Zonal 9, grados 1º y 2º.
- 6) Limitar el horario de actividad al tiempo entre las 10:00 y las 22:00 horas.
- 7) Requerir la elaboración de un informe de movilidad y un informe de medio ambiente.
- Y 7) [8] Prohibir la venta directa al público y las multilicencias (establecimientos en los que las cocinas industriales aparecen combinadas con otras actividades de comercialización).

Todas estas propuestas se justifican en base a las graves molestias y perjuicios que las cocinas suponen a los vecinos y las vecinas en zonas residenciales y más si están cerca de centros escolares y lugares de concentración de población vulnerable.

**SUGERENCIA 19:** Aunque se haya incluido en el listado se trata de una petición de ampliación de la suspensión acordada con el Avance relativa al uso industrial.

#### VALORACIÓN

**Solicitud de ampliación de la suspensión:**

No procede realizar valoración de esta cuestión, puesto que se trata de la proposición nº2021/8001713 elevada al Pleno de octubre de 2021, constando en el resumen de Acuerdos que la misma fue rechazada.

#### Información de Firmantes del Documento



**Sugerencias sobre la regulación de las cocinas industriales:**

- 1. Fijar en ámbitos de uso cualificado residencial a) un máximo de 4 cocinas por establecimiento, junto con la superficie máxima de 350 m<sup>2</sup> y b) una distancia mínima entre establecimientos de 500 metros.**

Respecto de la cifra de 4 propuesta en la sugerencia no se justifica que resulte el número óptimo o máximo para este tipo de actividad. La superficie de 350 m<sup>2</sup> que se establece en la propuesta de Avance, admitiría la implantación de un máximo de 6 a 8 cocinas que se considera una cantidad proporcionada.

Para evitar posibles casos de hacinamiento, se modificará el apartado 1.a del artículo 7.4.6 para que en los locales situados en ámbitos de uso cualificado residencial el número de cocinas no exceda de 8.

En cuanto a fijar la distancia mínima entre establecimiento en 500 metros no se considera procedente. Sería una limitación a la libertad de establecimiento que no resulta proporcionada conforme a la normativa europea y nacional, porque a través de las medidas medioambientales requeridas para su implantación y funcionamiento, se puede garantizar la ausencia de molestias, al igual que en las cocinas de los restaurantes de consumo en el propio emplazamiento.

- 2. Incluir en el cómputo de los 350 m<sup>2</sup> la sala de espera, el cuarto de residuos y otras dependencias comunes.**

Esta sugerencia ya está recogida en la propuesta de Avance, porque la superficie admitida es la total del local. Todas las dependencias de la actividad computan (sala de espera y zonas comunes, etc.). No computa el cuarto de residuos, porque así lo establece el contenido del artículo 7.4.4 de las NNUU para todo el uso industrial.

- 3. 500 m<sup>2</sup> distancia mínima centros escolares, hospitales y otros espacios de concentración de población vulnerable.**

La autorización de esta actividad está sujeta a una serie de prescripciones que garantizan que su funcionamiento sea inocuo para la población de la zona, y su no cumplimiento daría lugar a los correspondientes expedientes de disciplina. No se trata, por tanto, de una actividad que, por sí misma, vaya a influir negativamente en estos establecimientos. Como se ha señalado, las medidas que restrinjan el libre establecimiento deben ser proporcionadas y justificadas conforme a la normativa aplicable.

- 4. Un año desde AD MPG NNUU para adaptación a nueva normativa.**

Las licencias concedidas conforme al anterior planeamiento tienen plena vigencia mientras que no se modifiquen, así se deriva de lo recogido en la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU. Quedarían en una situación de fuera de ordenación con las limitaciones que de ello se derivan.

- 5. Extender las condiciones exigidas a las cocinas agrupadas en los ámbitos de uso cualificado residencial a las cocinas que se ubiquen en áreas reguladas por la Norma Zonal 9, grados 1º y 2º.**

Se considera adecuado atender a la sugerencia, para lo cual se modificará el apartado 1.a del artículo 7.4.6 para para que las limitaciones impuestas a las cocinas agrupadas en ámbitos de uso cualificado residencial se extiendan a los ámbitos en los que este uso es alternativo.

- 6. Limitar el horario de actividad de 10:00 a 22:00 horas.**

El horario de funcionamiento de las actividades y de los establecimientos no es una cuestión que puedan regular las NNUU del Plan General.

Información de Firmantes del Documento





**7. Requerir informe de movilidad y medio ambiente.**

En cuanto al informe de movilidad esta sugerencia ya está incorporada en la propuesta de Avance, que establece la exigencia de este informe, En cuanto a la Evaluación Ambiental o de medio ambiente, ya ha sido estudiada esta cuestión, existiendo un pronunciamiento al respecto sobre su innecesidad, en informe de la DG de Sostenibilidad y Evaluación Ambiental de 18 de febrero de 2021, en el que se concluye que no es una actividad sujeta a Evaluación Ambiental conforme a la normativa aplicable. Sin perjuicio de quedar sujetas a las inspecciones de la autoridad ambiental y de la obligatoriedad de dar cumplimiento a los artículos 53 y 54 de la ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, así como los artículos 15 y 16 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica.

**8. Prohibir la venta directa al público y las multilicencias.**

Las cocinas industriales no tienen venta directa al público (por eso son un uso industrial). Por definición no pueden tener uso asociado comercial con venta.

Las molestias fundamentales de las cocinas agrupadas tienen su origen en aspectos relacionados con la movilidad en la calle y sus molestias derivadas. Por ello, en zona residencial, se ha reducido su tamaño para no afectar a la movilidad, y se exige la existencia de una zona interior para estancia de repartidores y de vehículos de carga y descarga, además de la exigencia de informe de movilidad para prevenir efectos acumulativos con otras actividades o con localizaciones concretas.

**CONCLUSIÓN**

La sugerencia planteada, en lo relativo a que en el cómputo de los 350 m2 la sala de espera, el cuarto de residuos y otras dependencias comunes, ya está incorporada en la propuesta de Avance.

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará el apartado 1 a) del artículo 7.4.6 para que las limitaciones impuestas a las cocinas agrupadas en ámbitos de uso cualificado residencial se extiendan a los ámbitos en los que este uso es alternativo. Asimismo, aunque no coincida con la cifra sugerida, se establecerá la condición de que el número de cocinas no exceda de 8.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

**V13. 27.- 20211184857. JUNTA DE COMPENSACION PARQUE DE VALDEBEBAS**

**SINTESIS**

- **Almacenaje logístico y de proximidad:** En conexión con la Propuesta nº 11 del Avance, se propone la ampliación de la regulación del uso almacenaje logístico y de proximidad, para permitir su compatibilidad con el uso terciario y el uso de garaje aparcamiento, dado que actualmente solo se prevé su implantación como uso industrial (Sugerencia Primera).

**PRIMERA. - Ampliación de la regulación del almacenaje logístico y de proximidad al uso terciario y al uso garaje-aparcamiento.**

**Información de Firmantes del Documento**



## 2. Sugerencias

Considera la sugerencia que las actividades logísticas y de distribución domiciliaria comparten cada vez más características propias de la actividad comercial, como es, por ejemplo, la participación directa en la recogida de paquetería por el consumidor final en los supuestos de ventas online en locales predeterminados.

Por ello, y teniendo en consideración que ésta es una actividad que incide especialmente en la movilidad, parece razonable acercar dicha actividad al consumidor final por todas las vías posibles, acompañado de la adopción de las oportunas medidas correctoras, permitirá reducir las molestias que suelen llevar aparejadas este tipo de actividades.

Se propone que se establezca la posibilidad de implantación de los usos de almacenaje logístico y almacenaje con reparto a domicilio tanto dentro del uso industrial (como ya está previsto en el Avance) como dentro del uso terciario y del uso garaje-aparcamiento.

Por lo que se refiere a este último uso, esto es especialmente relevante cuando, por ejemplo, se pretende potenciar la carga y descarga en el bajo rasante, y cuando la circulación de los vehículos privados en los núcleos urbanos está cada vez más restringida, lo que en el medio plazo va a suponer la innecesidad de dichos garajes aparcamientos con la dimensión actual, espacios para los que resulta conveniente prever la posibilidad de implantación de otros usos.

## VALORACIÓN

### **Sobre logística como actividad cada vez más cercana al uso comercial.**

En las NNUU vigentes, las normas zonales no plantean incompatibilidad de uso entre el industrial y el terciario. No se prohíbe la implantación de centros de logística de última milla en la ciudad, porque se considera que son actividades que deben convivir en la ciudad con el resto de los usos. El problema que generan estas actividades está relacionado con la movilidad, por eso se ha limitado la superficie para que el volumen de actividad no repercuta en la misma.

En la normativa actual, el uso industrial y por tanto la actividad de logística ya puede “convivir” tanto con un uso residencial como con un uso terciario, a través del régimen de interrelación de usos.

### **Posibilitar la implantación del uso logística como uso terciario.**

No hay ninguna norma zonal que sea exclusivamente terciaria. En las parcelas con calificación de terciario, el régimen de compatibilidad de usos admite con carácter general el uso industrial. Puede haber alguna excepción por la normativa específica de un API o APE. En caso de encontrar estas excepciones, siempre se podría plantear cambiar la normativa de ese ámbito concreto, si el análisis técnico así lo aconsejara.

Si se llegara a permitir la implantación del uso logístico como terciario también habría que limitar la superficie para que no se alteren las condiciones de convivencia en la ciudad, porque cerca de un terciario siempre hay un uso residencial ya que, como hemos dicho antes, no hay normas zonales de uso cualificado exclusivamente terciario (salvo alguna excepción muy concreta APE 02.18 Iberdrola que sólo admite el uso terciario oficinas como cualificado y el resto de terciario como alternativo sin mayor compatibilidad de usos y el APR Mazarredo)

### **Permitir logística en garaje.**

Destinar parte de garaje a actividad de logística no parece una opción. Sería dar un destino distinto al de la definición del uso de garaje, que es la ubicación de vehículos.

El uso de garaje aparcamiento, sea como dotación o libre disposición, no computa edificabilidad y por ello no debe albergar usos lucrativos.

## Información de Firmantes del Documento



El uso de logística requiere que haya edificabilidad para poder destinarla a ella y que se cumpla la normativa sectorial que regule la misma y puede colisionar con la normativa de seguridad contra incendios dentro de un aparcamiento.

La actividad de logística tendría que realizarse en local independiente y, por lo tanto, ya no sería en el garaje aparcamiento.

Si se destina parte del garaje a otra actividad, puede afectar a la dotación obligatoria que establece la normativa, lo que sería ilegal.

Si hay remanente de edificabilidad en la parcela y el juego de usos de la parcela permite el uso industrial, podría plantearse la implantación de la actividad de logística en la superficie destinada a plazas de libre disposición, sin necesidad de modificar las vigentes NNUU. Pero para poder desarrollar la misma, habría que comprobar que se cumple la normativa de seguridad y protección de incendios. Tendría que estudiarse caso por caso.

En este momento la demanda de aparcamiento en la ciudad sigue siendo una necesidad constatada.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.

#### SINTESIS

##### 1.- Cocinas industriales.

*Creen que la propuesta no satisface las demandas de las comunidades vecinales.*

*Tendría que haberse aprobado una moratoria como en Barcelona.*

*Las cocinas implantadas pasarán a incumplir la regulación que se apruebe en el futuro.*

*Las sugerencias que plantean tratan de minimizar las molestias a los residentes y lograr que las cocinas existentes se adapten a la nueva regulación en plazo:*

- *Establecer un máximo de 4 cocinas por local, junto con la superficie máxima de 350 m2.*
- *Computar dentro de la superficie tanto el área ocupada por las cocinas como el resto de los espacios del local (pasillos, dependencias comunes, cuarto de residuos, sala de espera, vestíbulo...).*
- *Aplicar la regulación también en el supuesto de que se trate de un local con una sola cocina industrial. El uso del término "agrupadas" induce a confusión.*
- *Fijar una distancia mínima de 500 metros entre locales con cocinas industriales a fin de evitar la concentración en determinadas calles, manzanas o ámbitos.*
- *Requerir una distancia mínima de 500 metros respecto de los centros escolares, hospitales y otros espacios de concentración de población vulnerable.*
- *Limitar el horario de actividad a las 10:00-22:00 horas.*
- *Exigir la elaboración de sendos informes de movilidad y de medio ambiente, con especial atención a la incidencia sobre la contaminación acústica, atmosférica y odorífera.*
- *Prohibir la multilicencia o, dicho de otra forma, la mezcla de cocinas industriales con otras actividades (supermercado, tienda...) en el mismo local.*

#### Información de Firmantes del Documento



- Extender las condiciones exigidas a las cocinas agrupadas en los ámbitos de uso cualificado residencial a las cocinas que se instalen en los ámbitos regulados por la Norma Zonal 9, grados 1º y 2º.
- Regular, para las cocinas industriales existentes, un periodo de adaptación de un año.

Señalan que las sugerencias que se plantean persiguen:

- Concentrar las cocinas industriales en los que son su ubicación idónea: los polígonos industriales.
- Alejarlas de las zonas residenciales y, a lo sumo, permitir las solo a cambio de que cumplan unas condiciones limitantes muy significativas.
- Preservar las zonas residenciales de la instalación de nuevos focos de contaminación acústica, atmosférica y odorífica.
- Preservarlas también de una mayor presión sobre la movilidad cotidiana y de la implantación de usos que alteran la convivencia ciudadana.
- Conceptuar las cocinas industriales como actividades molestas, nocivas, peligrosas e insalubres y, en consecuencia, establecer distancias respecto de las viviendas y especialmente respecto de los centros escolares, hospitales y otros lugares de concurrencia de población vulnerable.
- Impedir la formación de agravios comparativos, que condenan a las manzanas residenciales en las que primero se instalaron las cocinas a sufrirlas sine die, tanto más cuanto ello se debe a la demora del ayuntamiento en atender sus quejas y demandas.

**RESPECTO A ESTE APARTADO APORTAN DOS ANEXOS:**

- **ASUNTO: COCINAS INDUSTRIALES QUE POSIBLEMENTE INCUMPLEN ALGUNAS NORMAS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID. SOLICITUD DE INSPECCIÓN.** Madrid, 29 de abril de 2021. Página 49.
- **Informe de multicocinas elaborado por la Agencia de Actividades en respuesta al escrito de la FRAVM de fecha 29/04/2021.** Madrid, 15 de julio de 2021. Página 53.

**VALORACIÓN**

Al ser idénticas en cuanto a su contenido, se remite a la VALORACIÓN de las sugerencias: V4. 8.- 202101106075. EVA NAVASCUES LOPEZ CORDON. 9.- 202101106666. MARIA GONZALEZ MIRANDA. 10.- 202101106625. CESAR GONZALEZ ALVARO. 14.- 20211129117. Mª JESUS TRIGO LOPEZ. 15.- 20211131140. NATALIA SOBRINO VAZQUEZ. ARGANZUELA. 19.- 20211052529 VICENTE PEREZ QUINTANA. 65.- 20211198369 ANA NOELIA CABEZAS GONZALEZ. 117.- 2021190799 AAVV FEDERACION REGIONAL DE MADRID

Solo añadir, respecto a lo que se sugiere sobre el trato de **locales con una sola cocina**:  
Un local con una sola cocina no entraría dentro de la categoría de cocinas agrupadas y sus condiciones no le serían de aplicación, puesto que las molestias que puede ocasionar una sola cocina no son comparables a las generadas por la agrupación de varias.

**CONCLUSIÓN**

Al ser idénticas en cuanto a su contenido, se remite a la CONCLUSIÓN de las sugerencias: V4. 8.- 202101106075. EVA NAVASCUES LOPEZ CORDON. 9.- 202101106666. MARIA GONZALEZ MIRANDA. 10.- 202101106625. CESAR GONZALEZ ALVARO. 14.- 20211129117. Mª JESUS TRIGO LOPEZ. 15.- 20211131140. NATALIA SOBRINO VAZQUEZ. ARGANZUELA. 19.- 20211052529 VICENTE PEREZ QUINTANA. 65.- 20211198369 ANA NOELIA CABEZAS GONZALEZ. 117.- 2021190799 AAVV FEDERACION REGIONAL DE MADRID

Información de Firmantes del Documento



## SINTESIS

### 2.- Almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico.

En Madrid hay más de 100.000 establecimientos que generan operaciones de carga y descarga de mercancías de diferentes tipos.

La logística de última milla delimita la etapa final de la distribución, probablemente la más costosa en términos económicos, de eficiencia y medioambientales.

Hacen referencia a un estudio del Ayuntamiento de 2017 sobre la Distribución Urbana de Mercancías (DUM) denominado: FASE 1: Estudio de viabilidad para el desarrollo de soluciones logísticas.

La logística de última milla entraña una dimensión referida estrictamente a la movilidad, que debe ser objeto de la ordenanza correspondiente, y otra relativa a la localización de las mercancías en las diferentes fases del proceso de distribución, que debe ser objeto, entre otros instrumentos, de las NN UU. El Avance propone la distinción entre almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico y establece ciertas condiciones de implantación en uno y otro caso. En las zonas residenciales, respecto del primero limita la superficie y exige que se habilite en el interior del local una sala de espera para motos, bicis y repartidores/as. Respecto del segundo enfatiza la exigencia de un informe de movilidad.

Se echa en falta un diagnóstico de las necesidades cuantitativas y cualitativas del almacenaje y de los eventuales impactos del mismo.

Hacen referencia a varios casos concretos:

- Plataforma logística Pal-M40 de Villaverde.
- Concentración de plataformas en el polígono industrial de Villaverde.
- Las dark stores también están proliferando, de manera paulatina y sin, por ahora, muchas quejas vecinales, en los bajos de los edificios residenciales. Antes o después, es muy probable que el asunto acabe estallando.

Es el momento de planear/facilitar la creación de una infraestructura de última milla eficiente, sostenible, no contaminante, no molesta. En tal proceso, las NN UU jugarían un papel complementario. Planteamos:

- **Centros de consolidación o grandes plataformas de ruptura de carga:** en las afueras de la ciudad, bien conectadas con la red de carreteras y ferrocarriles y repartidos por el perímetro. La localización de estos centros debe conllevar la aprobación de los correspondientes estudios de impacto sobre la calidad del aire, acústicos y de movilidad.
- **Almacenes en el interior de la ciudad** (uno o más de uno por distrito), desde los que realizar la distribución a los establecimientos y domicilios. Las localizaciones pueden ser espacios dentro de los mercados municipales, parkings públicos, edificios de uso exclusivo... La aprobación estará condicionada a la realización de estudios de impacto y la adopción de las medidas pertinentes de corrección: ruidos, contaminación atmosférica, movilidad...
- **Fomento de la red de puntos de conveniencia** (lugares de entrega de los pedidos): tiendas, gasolineras, taquillas o buzones inteligentes...
- **Fomento de las entregas en transporte público:** uso de las estaciones de metro y cercanías como puntos de entrega (consignas...) y de los metros, trenes y autobuses para el desplazamiento de paquetería.
- **Medidas disuasorias de los portes en vehículos con muy baja ocupación.** En tal sentido, proponemos la creación de una tasa de última milla o, según se la conoce en algunas ciudades, la tasa Amazon.

## VALORACIÓN

En Avance se proponen una serie de condiciones para evitar las molestias que pueden generar las categorías industriales de almacenaje con reparto a domicilio y de almacenamiento logístico, derivadas por razones de movilidad, que se consideran suficientes y proporcionales.

### Información de Firmantes del Documento



En la categoría de almacenaje con reparto a domicilio se limita la dimensión del local al Tipo I ( $S \leq 350 \text{ m}^2$ ) y Tipo II. a ( $S > 350 \leq 1000 \text{ m}^2$ ), este último con informe de los servicios de movilidad; a la vez que se les exige, además de la zona de carga y descarga para los de Tipo II. a, zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores.

En la categoría de actividad de almacenaje logístico se requiere informe de movilidad, el cual puede imponer condiciones específicas que, de no cumplirse, implicarían la imposibilidad de la implantación. En ámbitos residenciales se limita la superficie de los locales a los Tipos I y II. a.

No puede impedirse la implantación de estas actividades industriales en ámbitos de uso cualificado industrial.

Respecto de las repercusiones medioambientales de estas actividades, estas no tienen por qué producirse, ya que su implantación está sujeta al cumplimiento de las normativas medioambientales.

En cuanto a lo sugerido sobre la creación de una infraestructura de última milla eficiente, sostenible, no contaminante y no molesta, las propuestas quedan fuera del alcance de la MPG de la NNU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorporan al documento de la MPG** las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

##### SINTESIS

**6.10.** *La Documentación del Avance indica que la necesidad de esta modificación parte del hecho de que desde la aprobación del PG97 han surgido nuevas actividades que cumplen las características del uso industrial, pero que no están expresamente contempladas en el mismo.*

*Así, respecto de las tres clases actuales del uso industrial se crean nuevas categorías para incorporar las 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.*

*Consideramos que la regulación recogida en el artículo "7.4.6 Condiciones específicas de las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico" resulta insuficiente por los siguientes motivos:*

- *En zonas de uso cualificado residencial se admiten cocinas agrupadas de Tipo I, y en tipos I y II para las dos categorías vinculadas al almacenaje, pero no se establece ninguna restricción para zonas de uso cualificado industrial, sin considerar que la distancia entre dichas zonas y las zonas residenciales adyacentes puede ser mínima, lo que conllevará irremediablemente las mismas molestias que si estas actividades estuviesen implantadas en la zona residencial.*
- *Tampoco se regulan distancias mínimas entre locales, así que puede darse concentración de actividades en hilera en la misma calle, con los efectos de toda índole que la suma de todas ellas conllevará en el entorno.*

#### Información de Firmantes del Documento



- Solo se exigen plazas de carga y descarga para locales tipo II, lo que deja fuera a todas las cocinas agrupadas Tipo I ubicadas en zonas residenciales, de tal forma que no se solventa el problema ya existente de congestión de las vías por los vehículos de reparto de materias primas.
- No se regula la superficie mínima de cada cocina dentro del conjunto de cocinas agrupadas existente en un local, por lo que pueden darse situaciones no deseadas de hacinamiento de actividades en locales de menos de 350 m<sup>2</sup>.

#### VALORACIÓN

##### **Carga y descarga locales Tipo I:**

Los locales tipo I tienen una superficie inferior a 350 m<sup>2</sup>; con lo reducido de su superficie y considerando que tienen que contar obligatoriamente con zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, exigirle además zona de carga y descarga no parece justificado en relación con el impacto que estas instalaciones limitadas puedan tener sobre la vía pública.

##### **Superficie mínima de cocina:**

La superficie de 350 m<sup>2</sup> que se establece en la propuesta de Avance, admitiría la implantación de un máximo de 6 a 8 cocinas que se considera una cantidad proporcionada. Para evitar posibles casos de hacinamiento, se modificará el apartado 1.a del artículo 7.4.6 para que en los locales situados en ámbitos de uso cualificado residencial el número de cocinas no exceda de 8.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará el apartado 1 a) del artículo 7.4.6 para que en los locales situados en ámbitos de uso cualificado residencial el número de cocinas no exceda de 8.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

#### V23. 43.- 20211195016. MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

#### SINTESIS

6. Desde la aprobación del PG97 han surgido nuevas actividades como la de la logística de "Última Milla". El Avance las incorpora en las NNUU y establece condiciones de su implantación y de interrelación con otros usos en la ciudad, si bien se considera que adolece de determinadas carencias que, a nuestro entender, son:

- falta de flexibilidad en cuanto a su implantación dentro de la ciudad.
- falta de concreción en cuanto a la compatibilidad de usos con la nueva categoría de uso industrial de almacenaje.
- Se omite incorporar esta nueva categoría de clase de uso de almacenaje a los aparcamientos (en plantas -1) a todos los usos, para poder transformar plazas de aparcamiento en almacenes sin computar edificabilidad para dar facilidad a la implantación de estas actividades emergentes.

Por lo expuesto se formulan las siguientes SUGERENCIAS:

#### Información de Firmantes del Documento



**SUGERENCIA 11.** Se sugiere flexibilizar la implantación del uso almacenaje con reparto a domicilio y uso almacenaje logístico (espacios de "Última Milla") en edificios existentes con licencias de actividad terciaria (oficinas, hospedaje y comercial), incluso de manera compatible con los usos de aparcamiento en horarios de 24h.

Con la implantación de espacios de "Última Milla" (de dimensiones más reducidas al del centro logístico principal de uso industrial), en edificios existentes con licencias de actividad terciaria, se permite compatibilizar la vida pacífica de los ciudadanos con la necesaria flexibilidad de usos.

La introducción de modos de reparto continuos (24h) o de uso esporádico (nocturnos) en el interior de la ciudad redundan en una optimización de los repartos, en su tiempo y en el tamaño de los vehículos, permitiendo una reducción de estos (desde pequeños vehículos eléctricos de proximidad hasta bicicletas, patinetes y peatonales) y por tanto una reducción de las emisiones y mejora de la calidad del aire.

A nivel de diseño y viabilidad económica de la nave logística estándar, el nuevo avance genera graves problemas debido a los nuevos parámetros de diseño básicos limitantes a las naves (Incorporación de factor verde, acondicionamientos de espacios libres, nuevos ratios de dotación de plazas...), así como los nuevos estudios de movilidad para ciertas implantaciones, la obligatoriedad de planes especiales según superficies ....

Todo esto perjudica claramente la implantación de nuevas naves logísticas dentro del municipio de Madrid.

**SUGERENCIA 12.** Se sugiere definir con claridad la compatibilidad de usos con la nueva categoría de uso industrial de almacenaje, determinando la forma de implantarlo en cada uso específico, dentro de las normas zonales 1 a 9.

En relación a las nuevas clases de almacenaje (cocinas agrupadas, almacenaje con carácter domiciliario y almacenaje logístico), se considera que el nuevo avance deja fuera al uso terciario, hotelero y oficinas. No define exactamente para esos usos la compatibilidad con la nueva categoría de uso industrial de almacenaje. Lo hace de una forma general sin entrar a definir la forma de implantarlo en cada uso específico (lo deja abierto muy genéricamente dentro de las normas zonales del 1 al 8 de uso característico residencial). Asimismo, deja fuera a la norma zonal 9 de actividades económicas.

**SUGERENCIA 13.** Se sugiere incorporar esta nueva categoría de clase de uso de almacenaje a los aparcamientos (en plantas -1) a todos los usos, para poder transformar plazas de aparcamiento en almacenes, sin computar edificabilidad para dar facilidad a la implantación de estas actividades emergentes. En este supuesto, no se vería afectada con carácter general la dotación mínima de plazas del inmueble, salvo que causa debidamente justificada con los preceptivos informes.

## VALORACIÓN

En las NNUU las normas zonales no plantean incompatibilidad de uso entre el industrial y el terciario. Incluir la actividad de logística en los dos usos podría distorsionar el uso terciario.

El uso industrial está autorizado en el juego de usos del cualificado residencial. Lo que hace el Avance es modular su superficie.

No se prohíbe la implantación de centros de logística de última milla en la ciudad porque se considera que son actividades que deben convivir en la ciudad con el resto de los usos.

## Información de Firmantes del Documento





El problema que generan estas actividades está relacionado con la movilidad por eso se ha limitado la superficie para que el volumen de actividad no repercuta en gran medida en la misma. En la normativa actual, el uso industrial y por tanto la actividad de logística ya puede “convivir” tanto con un uso residencial como con un uso terciario a través del régimen de interrelación de usos.

**Posibilitar la implantación del uso logística como uso terciario.**

No hay ninguna norma zonal que sea exclusivamente terciaria. En las parcelas con calificación de terciario, el régimen de compatibilidad de usos admite con carácter general el uso industrial. Puede haber alguna excepción por la normativa específica de un Área de Planeamiento Incorporado o Área de Planeamiento Específico. En caso de encontrar estas excepciones, siempre se podría plantear cambiar la normativa de ese ámbito concreto, previo el correspondiente análisis técnico.

Si se llegara a permitir la implantación del uso logístico como terciario en la ciudad, también habría que limitar la superficie de dichas instalaciones para que no se alteren las condiciones de convivencia en la ciudad porque como hemos dicho antes no hay normas zonales de uso cualificado exclusivamente terciario (*salvo alguna excepción muy concreta APE 02.18 Iberdrola que sólo admite el uso terciario oficinas como cualificado y el resto de terciario como alternativo sin mayor compatibilidad de usos, APR Mazarredo*)

**Permitir logística en garaje.**

Destinar parte de garaje a actividad de logística no parece una opción. Sería dar un destino distinto al de la definición del uso de garaje, que es la ubicación de vehículos.

El uso de garaje aparcamiento sea como dotación o libre disposición no computa edificabilidad.

El uso de logística requiere que haya edificabilidad para poder destinarla a ella y que se cumpla la normativa sectorial que regule la misma y puede colisionar con la normativa de seguridad contra incendios.

La actividad de logística tendría que realizarse en local independiente y, por lo tanto, ya no sería en el garaje aparcamiento.

Si le destina parte del garaje a otra actividad, pueden suceder que se esté suprimiendo la parte de dotación obligatoria que establece la normativa, cosa que no puede hacerse.

Si hay remanente de edificabilidad en la parcela y el juego de usos de la parcela permite el uso industrial, podría plantearse la implantación de la actividad de logística en la superficie destinada a plazas de libre disposición, sin necesidad de modificar las vigentes NNUU. Pero para poder desarrollar la misma habría que comprobar que se cumple la normativa de seguridad y protección de incendios. Tendría que estudiarse caso por caso.

En este momento la demanda de aparcamiento en la ciudad sigue siendo una necesidad.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorporan al documento de la MPG las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



**V24. 44.- 20211195064. ASOCIACION DISTRITO MADBIT. 64.- 20211197962. TORRE RIOJA MADRID S.A.**

*Partiendo de la situación particular del Polígono Julian Camarillo del que hacen un análisis bastante exhaustivo realizan sugerencias a diversas familias de propuestas.*

**SUGERENCIA 44. UNA. - ASPECTOS A TENER EN CUENTA RESPECTO A REDACCIÓN DE PROYECTOS Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.  
SUGERENCIA 64. APARTADOS PRIMERO A SÉPTIMO.**

*La sugerencia no está separada por apartados. Sólo se copia la parte que se refiere a la P11.*

**SINTESIS**

a) Plantea la modificación del término "servicios empresariales" por la de "SERVICIOS EMPRESARIALES, TECNOLÓGICOS Y PROFESIONALES" o algo similar, adoptando con ello un amplio abanico de posibilidades e interpretación discrecional que, hoy por hoy, no resulta pacífica.

b) [...] Este apartado está valorado y contestado en la P12.

c) En el nuevo apartado 5 del artículo 7.4.7 Edificio industrial multiempresarial, sugieren que se suprima la necesidad de redactar un PE para autorizar edificios industriales de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> y más de 20 locales, o en su caso que se sustituya por un procedimiento más directo como pudiera ser un INFORME TÉCNICO ÚNICO similar al que se establece para aparcamientos de gran superficie.

d) Solicitan que no se aplique la Ordenanza de Protección contra Incendios (OPI) entendiéndose que, con el CTE, vigente desde 2006, se da sobrada respuesta a las necesidades derivadas de un incendio. Algunas de los requerimientos de la OPI son más restrictivos que el CTE, y no encuentran razones técnicas o legales que lo motiven.

e) [...] Este apartado está valorado y contestado en la P6.

f) En las actuales condiciones normativas y las que se proponen MPG, se obliga a trasladar para su uso público el excedente de dotación de aparcamiento. Con ello se suelen originar complicados problemas de gestión sin que realmente se solucionen el problema de fondo existente. Se solicita que esta exigencia sea eliminada y que la administración busque fórmulas más imaginativas coherentes y operativas para solucionar el problema de los aparcamientos de rotación en los polígonos industriales. Se propone sea incluida en la Modificación de las NN.UU. algún procedimiento que permita en situación de uso alternativo la implantación de aparcamientos en parcelas de uso dotacional, fijando además un criterio específico de cómputo de su superficie edificable, distinguiendo incluso entre aparcamientos de diseño convencional (calles de rodadura y rampas de acceso) de los de tipo "robotizado".

g) [...] Este apartado está valorado y contestado en la P6.

**VALORACIÓN**

a) **Modificación del término "servicios empresariales" por la de "SERVICIOS EMPRESARIALES, TECNOLÓGICOS Y PROFESIONALES" o algo similar.**

La propuesta de Avance ha modificado la definición de la clase de servicios empresariales del uso industrial aclarando las actividades que incluye e integrando diversos acuerdos de la CS, por

**Información de Firmantes del Documento**



lo que se considera que ha quedado perfectamente delimitada, sin que sea necesario variar su denominación.

b) Este apartado está valorado y contestado en la P12.

c) **Apartado 5 artículo 7.4.7, suprimir la necesidad de redactar un PE para autorizar edificios industriales de superficie superior a 2.000 m2 y más de 20 locales, o en su caso que se sustituya por un procedimiento más directo como pudiera ser un INFORME TÉCNICO ÚNICO**

La redacción del artículo 7.4.6 de las NNUU, que regula los edificios multiempresariales, fue establecida por la MPG 00/321 (Aprobación Definitiva 30.07.2017) con la finalidad de evitar la incorporación fraudulenta del uso residencial en ámbitos industriales, mediante edificios nominalmente industriales divididos en locales de pequeño tamaño que, una vez obtenida la licencia de primera ocupación, se transformaban irregularmente en viviendas y así se comercializaban.

Entre las condiciones introducidas por la citada MPG se establece la necesidad de tramitar un PECUAU para el desarrollo de edificios industriales multiempresariales sobre parcela de más de 2000 m2 y con más de 20 locales diferenciados (artículo 5.2.7.1 letra g NNUU).

Se considera que las razones que motivaron la MPG 00/321 y la cautelas que impuso, siguen plenamente vigentes, por lo que la propuesta de Avance ha optado por mantener la figura del PE en estos casos y no incluirlos en los supuestos en los que procede el estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU) y así figura en el artículo 7.4.7.5 de la propuesta de Avance.

d) Este apartado está valorado y contestado en a ficha OTROS.

e) Este apartado está valorado y contestado en la P6.

f) Este apartado está valorado y contestado en la P12.

g) Este apartado está valorado y contestado en la P6.

#### CONCLUSIÓN

No se incorporan al documento de la MPG las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### SUGERENCIA 44. APARTADO DOS. - ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PROBLEMÁTICA DE APLICACIÓN DE LA NZ-9.

#### SUGERENCIA 64. APARTADO OCTAVO.

#### SINTESIS

- El reconocimiento del anacronismo que supone la aplicación de la actual ordenanza de uso industrial nos conduce a solicitar su MODIFICACIÓN, siendo necesaria una mayor FLEXIBILIDAD de usos, con la que se resolvería muchos de los problemas actualmente existentes.
- Desde hace muchos años la transformación del suelo tradicionalmente denominado "industrial", de componente fundamentalmente manufacturero, se deriva hacia actividades terciarias muy especializadas de alto valor añadido, como son los servicios profesionales o los servicios tecnológicos; o múltiples tipologías de la llamada logística de proximidad.

#### Información de Firmantes del Documento



- c) Por otra parte, cuando se produce una demanda tipológica en la que prima la fabricación, manufactura y transformación, se requieren características radicalmente diferentes a las existentes hace más de 30 años, sobre todo en sus parámetros de volumen, altura y posibilidad de accesibilidad y movilidad perimetral, para lo que es necesario una MÁXIMA FLEXIBILIDAD en cuanto a los PARÁMETROS MORFOTIPOLOGICOS. En definitiva, es necesaria una adaptación completa de la norma Zonal 9 a la realidad de la implantación de las actuales actividades productivas, incluyendo la denominada “logística de última milla” o “logística de proximidad”, permitiendo incluso la posibilidad de implantación de tipologías “multinivel”, cada vez más generalizadas en procesos altamente robotizados y automatizados para los que se precisan alturas por nivel que pueden llegar a 10,00 metros cada uno.
- d) Es necesario revisar en profundidad los porcentajes permitidos de implantación de usos complementarios, aunque solo sea en un ejercicio de mero reconocimiento fáctico de la realidad existente. En este sentido, también es importante que se permitan directamente la implantación de los denominados “usos medioambientales”, que suponen un importante valor añadido en las actuaciones- como es el caso de la posibilidad de instalación extensiva directa de placas solares en cubiertas, fachadas y elementos de similar naturaleza, o también en parcela, vinculados generalmente a los denominados “sellos de calidad” (LEED, Pasivhaus, etc).
- e) La **PROPUESTA N° 9 (Uso Residencial)** de la Modificación de las NN.UU. propuesta realiza un notable esfuerzo en cuanto a clarificar este uso, en especial en lo que hace al reconocimiento de clases de residencia (comunitaria y compartida); y la **PROPUESTA N° 8 (Régimen, Clasificación y Condiciones generales de los Usos)**, también realiza una importante aclaración a la con frecuencia difícil aplicación de los usos compatibles. Sin embargo, en relación con las posibilidades de implantación de los usos residenciales en tejidos tradicionalmente denominados “industriales”, como el de Julián Camarillo, poco o nada se avanza para poder implantar estos usos en respuesta a las condiciones reales de demanda existente, que favorezca las condiciones de proximidad y residencia a los lugares de trabajo. Esta situación es especialmente relevante en los suelos sometidos a la Norma Zonal 9.4, para los que sería deseable la posibilidad de implantación como uso compatible la residencia, como mínimo en sus clases de “residencia comunitaria” o “residencia compartida”, que daría respuesta a modos de estancia temporal de cierta duración, demandadas por grandes compañías para fijar su sede corporativa en Madrid.
- f) Es fundamental habilitar procedimientos de máxima agilidad administrativa en la supervisión y aprobación de los estudios de movilidad (sostenible), asociados a las actividades a implantar sobre estos suelos, simplificando procedimientos mediante ventanilla única, y mejorando la coordinación de competencias sectoriales implicadas. Si bien es cierto que la **PROPUESTA N° 11 (Uso industrial)** y la **PROPUESTA N° 18 (Norma Zonal 9)** mejora en alguna medida las condiciones de implantación de los usos industriales respecto a las condiciones normativas actuales, estimamos que no es suficiente la Alternativa 1 elegida, debiendo ampliarse con mayor ambición y flexibilidad normativa; de hecho, a pesar de su insuficiencia, solicitamos sea adoptada la **ALTERNATIVA 2** que desde el propio documento se propone, por el importante impulso que supondría a la regeneración de estos ámbitos industriales y con edificaciones en desuso, además de realiza una aproximación más adecuada al reconocimiento de la realidad demandada en cuanto a los usos cualificados, facilitando su hibridación.

## VALORACIÓN

### Flexibilidad de usos:

En la propuesta nº18 “Norma Zonal 9” del Avance se ha hecho un importante esfuerzo para, sin desvirtuar el uso cualificado industrial, simplificar el régimen de usos asociados y complementarios, aumentando los porcentajes y situaciones admisibles para los usos complementarios y facilitando así la implantación de usos no cualificados.

### Parámetros morfo tipológicos de la NZ 9:

## Información de Firmantes del Documento



Los parámetros urbanísticos (en particular los de volumen y forma) no han planteado especiales problemas durante la vigencia del PG97, por lo que se no se justifica su modificación de forma general. Si algún edificio requiere condiciones especiales de volumen y forma por su específico proceso industrial, siempre puede recurrirse a un instrumento de planeamiento específico para su modificación.

**Usos medioambientales:**

La propuesta del Avance ya contempla y potencia la implantación de cubiertas y fachadas verdes, así como de elementos de captación de energías renovables, en cualquier tipo de edificación, también la industrial, y en los espacios libres de parcela.

**Compatibilidad del uso residencial con el industrial:**

Salvo en los ámbitos de uso cualificado industrial en los que el PG97 decidió admitir como alternativo el uso residencial (Grados 1º y 2º de la NZ 9), no se considera procedente contemplar como alternativo el uso residencial en ámbitos industriales. Tampoco es admisible el uso residencial como complementario en un edificio industrial, por las razones indicadas y, además, por las molestias, sobre todo de descanso y reposo, que sufrirían los residentes.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.**

*Presenta conjuntamente las sugerencias a la P11 y P18. No es posible separar qué temas son de una y otra propuesta. Se valora y contesta en P11. La última parte corresponde a la P13 y está analizada y valorada en la ficha de esta propuesta.*

**SINTESIS**

*Señala la sugerencia que los objetivos de esta propuesta adolecen de ser demasiado vagos y genéricos en lo que afecta a la actividad industrial como para orientar una modificación del Plan general y requerirían más precisión y detalle.*

*La vaguedad de los objetivos que plantea la Modificación (cambios en las actividades y flexibilidad) no se ve sustentada por ningún análisis que indique qué conflictos existen en la actualidad entre usos y ordenanza 9 y que se base al menos en:*

- a) La descripción y análisis de las tendencias en la localización de actividades en el municipio y en sus áreas industriales, para valorar de forma precisa la evolución de las mismas y sus necesidades de adecuación. La estimación bruta y genérica que se refiere a "bienes, productos y servicios que no existían entonces, (y que) ahora pueden llegar a representar porcentajes superiores al 40% del gasto y a casi la mitad de nuestro tiempo en el trabajo" no es suficiente, no se describe cuáles son ni cómo afectan al espacio calificado industrial y por tanto no tiene aplicación práctica a las áreas calificadas.*
- b) Valorar, en el cruce entre objetivos y demandas, los conflictos y la posible inadecuación de las ordenanzas actuales respecto a las citadas nuevas funciones.*

Información de Firmantes del Documento



Los dos mantras de la memoria, flexibilidad y novedad, además de genéricos, pueden tener el efecto perverso de destrucción del **espacio manufacturero accesible** en la ciudad, con la sustitución de pequeñas actividades manufactureras y de servicios a la producción, maduras o avanzadas por sectores tecnológicos de alta capacidad financiera y otras actividades para las que las zonas de ordenanza industrial no están pensadas como las grandes instalaciones de comercio al por menor o las sedes de sectores no productivos como finanzas, seguros e inmobiliario.

Es bastante probable que esta conjunción de objetivos derive en la expulsión de actividades y empleos de empresas manufactureras y de servicios a la producción. La experiencia muestra que los tipos de trabajos que se pierden no se vuelven a crear en espacios de trabajo asequibles en zonas sometidas a estas transformaciones que podríamos llamar de **gentrificación productiva** y que impacta a su vez sobre la **gentrificación residencial**.

El texto no entra en una cuestión fundamental: el hecho de que la pérdida de la manufactura en las ciudades "caras" (suelo) no se debe principalmente a procesos de "desindustrialización" sino a la especulación inmobiliaria para usos de mayor valor inmobiliario, principalmente la vivienda y el comercio, tal como ocurre en la actualidad.

**La flexibilidad propuesta corre el riesgo de agravar los problemas existentes de asequibilidad del espacio de trabajo ya sometido a la presión de usos competitivos por la renta del suelo.**

Hay dos aspectos ausentes en los objetivos de esta Modificación: la asequibilidad el espacio manufacturero y la desigualdad espacial en el acceso a empleos. La política del espacio manufacturero en la ciudad debe promover la diversidad y la igualdad económicas.

En realidad, habría que valorar si los cambios que se están produciendo en las zonas calificadas son más bien de transformación y sustitución hacia usos que no corresponden realmente con los objetivos del suelo para actividades productivas.

El documento afirma: Desde la aprobación del PG97 han surgido nuevas actividades que cumplen las características del uso industrial, pero que no están expresamente contempladas en el mismo.

Sin embargo, la definición de uso industrial en el Plan del 97 era tan genérica como sigue:  
"Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología" (CAPÍTULO 7.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL. Artículo 7.4.1 Definición y clases).

De hecho, la CSPG (acuerdo 133) despachó la importancia de acotar con mayor precisión las actividades industriales de la siguiente forma:

"En el ámbito urbanístico, la obligatoriedad del RD 1560/1992 de 18 de diciembre sobre Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), no alcanza a las determinaciones que sobre usos establece el PGOUM, al no ser coincidentes por obedecer a distintos criterios de clasificación." Abriendo paso a la arbitrariedad.

Es notable al respecto que no haya una descripción pormenorizada sobre los usos susceptibles de localizarse en las diferentes zonas de ordenanza, sino una excesivamente genérica definición.

En la mayoría de las ciudades de las economías avanzadas **hay una clasificación pormenorizada de usos susceptibles de localizarse en áreas industriales**, a menudo en correspondencia con los códigos de actividad económica (CNAE, NAICS). Ponen como ejemplo las ordenanzas de NY.

Información de Firmantes del Documento



Apartado a apartado:

**a) Industria en general:**

i) **Industria convencional:** Comprende todas las actividades incluidas en la clase de industria en general, que no estén encuadradas en alguna de las categorías siguientes.

Ya la denominación muestra la trivialidad de esta categoría, que se define además por el nefasto criterio de "lo que no quepa en otra categoría". Parecería más lógico separar todas las categorías como tales y no como subcategorías.

ii) **Industria artesanal:** Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

Es una categoría interesante, diferente de la industria ligera, que se echa en falta en esta subclasificación pero mal definida. De nuevo debieran describirse mejor las actividades sujetas a la misma (el problema general de esta ordenanza) (ej: actividades artísticas). Pero el problema, que aqueja a toda esta ordenanza es la ausencia de normas en relación a las condiciones de operación, por ejemplo: sin operaciones al aire libre, almacenamiento o estacionamiento/carga de camiones comerciales regulares. Esta subcategoriza no **debería tener impactos externos perceptibles en términos de ruido, vibración, olor, horas de operación o tráfico.**

iii) **Taller de automoción:** Comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos, así como las de inspección y control realizadas en las centrales de inspección técnica de vehículos (ITV).

Cabe la misma observación que la anterior, deben regularse las condiciones de operación e impacto, en función de su dimensión y localización.

iv) **Taller doméstico:** Comprende aquellas actividades de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso Residencial.

Si se crea una categoría, deben regularse sus condiciones en la propia ordenanza y no remitir a "las condiciones reguladas del uso residencial". Esta categoría requiere mejor definición.

v) **Cocinas agrupadas:** Son aquellas actividades desarrolladas en un local con espacios individualizados para preparación de alimentos con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local.

En Artículo 7.4.6 el apartado a) Condiciones específicas de las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico. el aspecto más conflictivo es el relativo a la superficie máxima en ámbitos de suelo calificado industrial [SIC]. Dadas las características e impacto de estas instalaciones se debería limitar aún más su dimensión máxima con el objetivo de localizar la mayoría de estas instalaciones en suelo calificado industrial (lo que se asocia con el mantenimiento de áreas industriales de pequeña escala en el tejido urbano mayoritariamente residencial).

**b) Almacenaje:** Comprende actividades cuyo objeto es la recepción, depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales. Procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

i) **Almacenaje mayorista:** Aquellos almacenes con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.

ii) **Almacenaje con reparto a domicilio:** Cuando los almacenes disponen de servicio de venta al particular mediante reparto a domicilio.

Avance. Sugerencias P11.

17 de 51

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:06  
CSV : 4JPD5Q3Q7B7JBNQR



iii) Almacenaje logístico: Comprende las actividades destinadas a la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de la misma y distribución de productos.

En el 7.4.6 el apartado b) y c) Condiciones específicas de las categorías de almacenaje y distribución.

En lo que respecta a la categoría de almacenaje con reparto domicilio en su párrafo i) del apartado b) la referencia a la condición de que "cuenten con informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad" es insuficiente y desconoce otros factores de impacto, dejando la autorización al arbitrio. Deberían incluirse aquí las condiciones que se plantean para el almacenaje logístico (c); i) y que dice:

i) Toda nueva implantación o ampliación de actividad existente, requerirá informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, del uso residencial del ámbito propio o cercano, de la acumulación de actividades de esta categoría implantadas o con licencia pendiente de implantación y otros factores similares con impacto en el correcto funcionamiento del espacio público, se impondrán las condiciones caso de no poder adoptarse implicaría la inviabilidad de la implantación.

**c) Servicios empresariales:** Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en la utilización de nuevas tecnologías, como el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos, incluso locales para acceso a redes de información para el público en general, centrales de telefonía, estudios de radiodifusión, producción musical y audiovisual, diseño gráfico y otros similares, así como en general todas las actividades relacionadas con la investigación y desarrollo.

Aquí la vaguedad y confusión son extremas. Los servicios a las empresas (servicios a la producción) no se caracterizan especialmente por el uso de nuevas tecnologías (Cuáles?), que están extendidas no solo a la manufactura, sino al propio comercio al por menor, sino por la función que desarrollan. Nuevamente hubiera sido mucho más eficaz recurrir a la clasificación extensa de la NACE.

**CONCLUSIONES DE ESTE APARTADO DE LA SUGERENCIA:** Estimamos que la modificación de las NNUU en lo que respecta a las actividades industriales y al suelo calificado de la ordenanza 9 en un conjunto de retales ad hoc para parchear algunas actividades que se han revelado conflictivas, como las cocinas fantasmas o los centros de distribución de última milla.

Esta Modificación debiera haber servido para revisar la ordenanza zonal de industria, en su integridad, revisando las categorías actuales e introduciendo en su caso nuevas "zonas" en función de su papel en el tejido urbano (ej: zonas artesanas, zonas de industria ligera, media y pesada...).

Esta revisión, y la actual modificación, no pueden cumplir bien sus objetivos de ordenar el espacio industrial sin una descripción pormenorizada de los usos, se apoye o no en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, que en todo caso parece la fuente más adecuada, especialmente tras su última revisión.

Además, esta reflexión (y la de la propia modificación que se comenta) hubiera requerido un detallado estudio del devenir reciente de las zonas calificadas, de su dinámica, tendencias de los usos y problemas detectados en la aplicación de la ordenanza. Análisis que debiera remitirse a las distintas tipologías de áreas de actividad.

Tal ordenación de las áreas industriales (y zonas logísticas) requiere una estrategia urbana, que oriente la especialización y localización de las diversas áreas funcionales productivas.

Información de Firmantes del Documento





Por lo que respecta a los objetivos de la modificación son demasiado genéricos (...) flexibilidad... y juntos producen una cierta alarma de amenaza para las actividades manufactureras en la ciudad y una cierta gentrificación industrial.

Se echa en falta precisamente en los objetivos y diagnóstico la valoración de la existencia y defensa del uso industrial en la ciudad, máxime cuando esta actividad está en el foco de las estrategias europeas, especialmente tras el COVID.

También se echa en falta entre los objetivos y por tanto en la distribución y función de las zonas de actividad económica la referencia a la desigualdad espacial en el acceso al empleo.

#### PROPUESTA 13 USO SERVICIOS TERCIARIOS.

Contestada en P13. [...]

#### VALORACIÓN

La propuesta del Avance de la MPG se limita a adaptar las actuales clases y categorías del uso industrial para incorporar nuevas actividades emergentes con necesidades singulares, como son las cocinas para elaboración de alimentos para servicio a restaurantes y domicilios, los locales de recepción de paquetería con entrega domiciliaria, los almacenes de logística y logística urbana, imponiendo condiciones especiales para prevenir los posibles impactos negativos que pueden generar algunas de ellas.

Lo que se plantea en la sugerencia, una redefinición completa del uso industrial y de la zonificación de los ámbitos industriales, supera el alcance de la MPG -que es modificar las NNUU- e implicaría una revisión del PG.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

#### SINTESIS

##### Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1):

1. Se define como uso industrial **aque**l que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de **producción**, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo, producción y **utilización** de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

(...)

c) **Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en la utilización de nuevas tecnologías, como el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos, incluso locales para acceso a redes de información para el público en general, centrales de telefonía, estudios de radiodifusión, producción musical y**

#### Información de Firmantes del Documento



*audiovisual, diseño gráfico y otros similares, así como en general todas las actividades relacionadas con la investigación y desarrollo.*

*Esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.*

*Si bien se ha procedido a la actualización de las categorías incluidas, reconociendo los centros de procesamiento de datos, consideramos que faltaría atender a la cuestión de que los centros de procesamiento de datos (CPDs) o data centers tienen unas características tan específicas, donde no hay personal constante o gran número de personas, lo que hace necesario que se regulen aspectos adicionales. En Madrid es obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados. Sin embargo, los centros de datos albergan equipos informáticos e infraestructura electromecánica donde el flujo y la presencia de personas es altamente limitado y tantas plazas de parking son innecesarias. De este modo, se trataría de evitar que esta tipología de edificaciones quede en el limbo normativo.*

*Se sugiere añadir un Artículo 7.4.8 Condiciones específicas de la categoría centro de procesamiento de datos, que implicaría también una modificación del Artículo 7.5.35 Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares (N-2), añadiendo un nuevo subapartado.*

#### ACOMPAÑA UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 7.4.8.

	<p><b>Artículo 7.4.8 Condiciones específicas de la categoría centro de procesamiento de datos</b></p> <p>La categoría de centros de procesamiento de datos queda sujeta a las siguientes condiciones adicionales del artículo 7.5.35 Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares (N-2):</p> <p>b) Uso industrial.</p> <p>iv) En el caso de centros de procesamiento de datos, la dotación de servicio de aparcamiento se establecerá en función del número previsible de usuarios, y este se corresponderá con la ocupación teórica del edificio.</p>
--	---

El texto se transcribe en rojo y azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

El artículo 7.5.8 "criterios de excepcionalidad" contenido en la Propuesta nº12 "Dotación de servicio de aparcamiento", ya contempla como causa de exención de la dotación de aparcamiento los supuestos en los que se acredite que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida, por lo que el contenido de la sugerencia ya está incorporado en la propuesta de Avance.

#### CONCLUSIÓN

La sugerencia planteada ya está incorporada en la propuesta de Avance.

#### Información de Firmantes del Documento



**V28. 48.- 20211195333. ASOCIACIÓN DE PROMOTORES, PROPIETARIOS Y USUARIOS DE NAVES LOGÍSTICAS DE ESPAÑA (APPUNLE)**

*Las sugerencias se plantean desde los efectos que las propuestas tienen exclusivamente para el uso de logística.*

**SINTESIS**

*Se sugiere se incorporen a la modificación de las normas urbanísticas precisiones y cambios sobre la regulación de la categoría logística.*

*En concreto sobre la exigencia, como informe preceptivo (obligatorio) y favorable de movilidad en relación con la categoría almacenaje logístico. Según establece el artículo 7.4.6.1.c) del Avance, como exigencia para la obtención y eficacia de títulos habilitantes que permitan la ampliación o implantación de este uso.*

*Por otro lado, la redacción propuesta por dicho precepto del Avance establece que, a raíz del resultado del informe en materia de movilidad, se impondrán las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria.*

*Esta previsión es demasiado genérica, consideramos desde las normas del Avance se deben concretar las posibles condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria. De tal forma que permitan valorar la viabilidad de los proyectos y que éstas únicamente afecten a la parcela en estudio, sin establecerse obligaciones externas a ésta.*

*En relación a lo anterior, se sugiere que:*

*1. El informe de movilidad se exija en la categoría logística con un número elevado de trabajadores en la edificación. Con definición de número elevado de trabajadores en las normas urbanísticas.*

*Se debe ponderar favorablemente en el cálculo de los trabajadores a considerar, la existencia de transporte público en el ámbito de la parcela. Ponderación por comunicación mediante transporte público que podrá servir como eximente de la exigencia de estudio de tráfico.*

*2. Se considera se debe excluir el informe de movilidad a las nuevas actividades o ampliación de actividades de uso almacenaje logístico que:*

*a. Se correspondan con el tipo I (S 350 m2).*

*b. Las del tipo 11.a (S > 350 < 1000 m2), cuando no se implanten en ámbitos de uso cualificado residencial.*

*c. Las del tipo II.b (S < 10.000 m2). Se deben excluir aquellas con una superficie inferior a 10.000 m2, o un número de trabajadores menor a 200, siempre que la dotación de aparcamiento sea superior a las 250 plazas y la dotación de plazas de carga y descarga supere las 25 plazas.*

*3. Sobre el plazo de emisión del informe de movilidad y sentido favorable cuando no se emita en plazo. Consideramos que las normas urbanísticas deben fijar un plazo máximo para la emisión del informe de movilidad, de acuerdo con el artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Sin posibilidad de suspensión del procedimiento administrativo sobre el título habilitante para su emisión, lo cual dilatará la resolución de los procedimientos de licencias y declaraciones responsables.*

*Cuando sea exigible el informe, el plazo de emisión no debe ser superior a un mes.*

*Determinando expresamente que se podrán seguir la tramitación de la licencia urbanística o considerar es favorable cuando no se evacue dentro de plazo.*

*Sugerimos que las normas urbanísticas determinen el sentido favorable del informe cuando éste no se emita en el plazo de un mes desde su solicitud. Tanto para la continuación del procedimiento administrativo de resolución de las solicitudes de licencia administrativa, como a los efectos de la presentación y eficacia de la declaración responsable urbanística.*

*Recordar que en los informes preceptivos en materia de licencias se establece un plazo máximo de emisión de tres meses por el artículo 154.4 LSM.*

Avance. Sugerencias P11.

21 de 51



Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:06  
CSV : 4JPD5Q3Q7B7JBNQR



Conviene dotar de medios materiales y personales suficientes al servicio municipal competente en materia de movilidad para el cumplimiento de los plazos de informe.

4. Para evitar la inviabilidad de la implantación de la categoría logística o, incluso, ampliación en parcelas donde ya se desarrolla, se sugiere que las medidas correctoras que se impongan por la nueva redacción del artículo 7.4.6.1.c) de las Normas Urbanísticas:

- a) Se encuentren dentro de las facultades del administrado que solicite [d]el título habilitante, sin ser obligaciones externas a la parcela.
- b) No deben imposibilitar de hecho la implantación del uso en la parcela, por limitaciones a su superficie, edificabilidad, circulación u operativa.

## VALORACIÓN

**1. Concretar desde las NNUU las posibles condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria sin que se deje esta posibilidad a los informes de movilidad. Que se exija el informe sólo a empresas con un elevado número de trabajadores.**

Las NNUU no pueden concretar estas condiciones con carácter general, porque dependen de las circunstancias de cada caso y pueden evolucionar y modificarse con los cambios que se produzcan en este tipo de usos, en la estructura viaria y en los modos de movilidad.

Las circunstancias que se señalan deberán ser analizadas en el estudio de movilidad que se incorpore en la solicitud que corresponda, tal como establece el artículo 7.4.6.1.c.

En todo caso, a la vista de las sugerencias recibidas sobre esta cuestión, se introduce un inciso final en el artículo, que excluye la necesidad de informe cuando el proyecto presentado a autorización se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad.

**2. Excluir el informe de movilidad a las nuevas actividades o ampliación de actividades de uso almacenaje logístico de determinadas características.**

Se remite al apartado anterior.

**3. Sobre el plazo de emisión del informe de movilidad y sentido favorable cuando no se emita en plazo. No más de 1 mes sin posibilidad de suspensión del procedimiento administrativo. Señalan que el plazo máximo para emitir informes preceptivos en los procedimientos de licencias es de 3 meses. Dotar de medios materiales y personales suficientes al servicio municipal competente en materia de movilidad para el cumplimiento de los plazos de informe.**

Lo planteado no es materia de las NNUU sino de la Ordenanza que regule las licencias y declaraciones responsables. El artículo 154.4 LSM, establece un plazo de 3 meses para resolver el procedimiento, no para emitir informes. En todo caso, el sentido de los informes y la continuación del procedimiento administrativo están regulados por la legislación básica en la materia.

El artículo 23 del proyecto de Ordenanza de Licencias y Declaraciones responsables se considera informes preceptivos para la verificación y control urbanístico municipal los exigidos por la normativa urbanística, por lo que según el artículo 80.3 de la Ley 39/2015 se puede interrumpir el plazo para resolver.

En la Ordenanza no se establece expresamente el plazo, por lo que aplicarían los diez días de la Ley 39/2015.

**4. Incluir las medidas correctoras para la implantación de la categoría logística se impongan por la nueva redacción del artículo 7.4.6.1.c) de las Normas Urbanísticas.**

Los informes de los servicios de movilidad valoran en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, del uso residencial del ámbito propio o cercano, de la acumulación de actividades de esta categoría implantadas o con licencia pendiente de implantación y otros factores similares con impacto en el correcto funcionamiento del espacio público, para imponer



## Información de Firmantes del Documento



las medidas correctoras necesarias para minimizar el impacto sobre la vía pública, que pueden condicionar o imposibilitar la implantación, sin que puedan establecerse con carácter general por las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el artículo 7.4.6.1.c. para introducir un inciso final, que excluya la necesidad de informe cuando el proyecto presentado a autorización se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

#### V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

#### SINTESIS

##### **Sugerencia 37.**

*Dentro de las condiciones específicas de la categoría de almacenaje con reparto a domicilio se sugiere plantear la flexibilización de implantación de este uso en edificios existentes con licencias de actividad terciaria, incluso de manera compatible con los usos de aparcamiento en horarios de 24h.*

*La introducción de nodos de reparto continuos (24h) o de uso esporádico (nocturnos) en el interior de la ciudad redundaría en una optimización de los repartos, en su tiempo y en el tamaño de los vehículos, permitiendo una reducción de estos (desde pequeños vehículos eléctricos de proximidad hasta bicicletas, patinetes y peatonales) y por tanto una reducción de las emisiones y mejora de la calidad del aire.*

#### VALORACIÓN

##### **Permitir logística en terciario.**

La propuesta sobre posibilitar la implantación del uso logística como uso terciario. No hay ninguna norma zonal que sea exclusivamente terciaria. En las parcelas con calificación de terciario el régimen de compatibilidad de usos admite con carácter general el uso industrial. Puede haber alguna excepción por la normativa específica de un API o APE. En caso de encontrar estas excepciones siempre se podría plantear cambiar la normativa de ese ámbito concreto.

Si se llegara a permitir la implantación del uso logístico como terciario en la ciudad también habría que limitar la superficie para que no se alteren las condiciones de convivencia en la ciudad porque cerca de un terciario en la ciudad siempre hay cerca uso residencial porque como hemos dicho antes no hay normas zonales de uso cualificado exclusivamente terciario (*salvo alguna excepción muy concreta APE 02.18 Iberdrola que sólo admite el uso terciario oficinas como cualificado y el resto de terciario como alternativo sin mayor compatibilidad de usos, APR Mazarredo*)

##### **Permitir logística en garaje.**

Destinar parte de garaje a actividad de logística no parece una opción. Sería dar un destino distinto al de la definición del uso de garaje, que es la ubicación de vehículos.

El uso de garaje aparcamiento sea como dotación o libre disposición no computa edificabilidad.

Avance. Sugerencias P11.

23 de 51



#### Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:31:06  
CSV : 4JPD5Q3Q7B7JBNQR



El uso de logística requiere que haya edificabilidad para poder destinarla a ella y que se cumpla la normativa sectorial que regule la misma y puede colisionar con la normativa de seguridad contra incendios.

La actividad de logística tendría que realizarse en local independiente y, por lo tanto, ya no sería en el garaje aparcamiento.

Si le destina parte del garaje a otra actividad, pueden suceder que se esté suprimiendo la parte de dotación obligatoria que establece la normativa, cosa que no puede hacerse.

Si hay remanente de edificabilidad en la parcela y el juego de usos de la parcela permite el uso industrial, podría plantearse la implantación de la actividad de logística en la superficie destinada a plazas de libre disposición, sin necesidad de modificar las vigentes NNUU. Pero para poder desarrollar la misma habría que comprobar que se cumple la normativa de seguridad y protección de incendios. Tendría que estudiarse caso por caso.

En este momento la demanda de aparcamiento en la ciudad sigue siendo una necesidad.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### V35. 55.- 2021197280. UGT.

#### SINTESIS

*Desde nuestro punto de vista la limitación de 350 m2 y que la carga y descarga se realice dentro del local, no viene a solucionar el problema.*

*Nos encontramos ante una situación límite en lo referente a la paz social, hemos de tener en cuenta que la inversión que se hace en la compra de una vivienda es la mayor que realizan los ciudadanos en su vida y la colocación de este tipo de industria viene a importunar de manera permanente su vida.*

*350 m2 es una barbaridad, si tenemos en cuenta que una cocina puede ocupar entre 10 y 15 m2, más la zona de carga y descarga, lo que daría una cantidad de cocinas entre 17 y 25 cocinas con sus correspondientes salidas de humos, contaminación acústica de los extractores, y motos.*

*En consecuencia, estamos con lo pedido por los vecinos de este tipo de actividad: "Entre las reclamaciones vecinales más importantes están las de limitar a cuatro el máximo número de cocinas por local, una distancia mínima de 500 metros a centros escolares, hospitales y similares, limitar su horario de actividad de 10.00 a 22.00, prohibir la venta directa al público y que sean necesarios informes ambientales y de movilidad para abrir estos negocios. Además, quieren que todas estas condiciones sean aplicables a las licencias ya concedidas, con un periodo de un año para que las empresas que ya operan se adapten a estas exigencias".*

*Al mismo tiempo solicitamos una diferenciación en lo referente a las industrias artesanales e industriales. Es importante diferenciar esto debido a que hay que defender a las industrias artesanales y de proximidad con el otro tipo que son molestas y peligrosas.*

*Incluir en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas a estas cocinas y obligar su instalación en polígonos industriales.*

#### Información de Firmantes del Documento



Exigir un **informe de impacto ambiental**, además del informe de movilidad, aunque sean cuatro las cocinas.

#### VALORACIÓN

Al ser idénticas en cuanto a su contenido se remite a la VALORACIÓN de las sugerencias: V4. 8.- 202101106075. EVA NAVASCUES LOPEZ CORDON. 9.- 202101106666. MARIA GONZALEZ MIRANDA. 10.- 202101106625. CESAR GONZALEZ ALVARO. 14.- 20211129117. Mª JESUS TRIGO LOPEZ. 15.- 20211131140. NATALIA SOBRINO VAZQUEZ. ARGANZUELA. 19.- 20211052529 VICENTE PEREZ QUINTANA. 65.- 20211198369 ANA NOELIA CABEZAS GONZALEZ. 117.- 2021190799 AAVV FEDERACION REGIONAL DE MADRID.

Únicamente añadir, en cuanto a la solicitud de diferenciación en lo referente a las industrias artesanales e industriales, que no se justifica una regulación distinta de la industria artesanal.

#### CONCLUSIÓN

Al ser idénticas en cuanto a su contenido se remite a la CONCLUSIÓN de las sugerencias: V4. 8.- 202101106075. EVA NAVASCUES LOPEZ CORDON. 9.- 202101106666. MARIA GONZALEZ MIRANDA. 10.- 202101106625. CESAR GONZALEZ ALVARO. 14.- 20211129117. Mª JESUS TRIGO LOPEZ. 15.- 20211131140. NATALIA SOBRINO VAZQUEZ. ARGANZUELA. 19.- 20211052529 VICENTE PEREZ QUINTANA. 65.- 20211198369 ANA NOELIA CABEZAS GONZALEZ. 117.- 2021190799 AAVV FEDERACION REGIONAL DE MADRID.

#### V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID.

#### SINTESIS

##### Uso industrial:

Plantean la posibilidad de incorporar como autorizable, no como compatible, el uso industrial en todas sus clases en todas las normas zonales en las que el uso cualificado es el residencial de modo que, al menos, sea necesaria la redacción de un estudio de repercusión que obligue a analizar la afección de dicho uso en el entorno. No tiene mucho sentido que se establezcan controles más estrictos sobre los usos terciarios que sobre los industriales por lo que se solicita se revise el régimen de interrelación establecido para el uso industrial.

Respecto a las plataformas logísticas, señalan que afrontarse su regulación y definición exacta, incluyendo al menos los siguientes aspectos

- Impedir que las plataformas logísticas puedan implantarse en zonas residenciales y en el entorno de equipamientos sensibles, tal y como quedan definidos en el punto 4 de las presentes sugerencias
- Incluir como requisito previo a la implantación de cualquier plataforma logística y actividad similar, la obligación de realizar un estudio de movilidad que demuestre que el tráfico derivado de la actividad no afectará negativamente ni a las zonas residenciales ni a los equipamientos o zonas verdes que puedan situarse en el entorno.
- Revisar la calificación de los suelos industriales existentes en la ciudad, con especial atención a los localizados en proximidad a las áreas residenciales con objeto de revisar bien el uso cualificado de los suelos, bien la regulación de los tipos de usos industriales a implantar.

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **Modificar el régimen de interrelación respecto a la implantación del industrial en zonas en las que el uso cualificado sea residencial, considerándolo autorizable:**

No se considera procedente, porque sería modificar el régimen de implantación de usos establecido en el PG, lo que no es objeto de esta modificación de las NNUU. Además, la sugerencia plantea modificar el régimen de interrelación del conjunto del uso industrial sobre la base únicamente de la categoría de cocinas agrupadas, lo que resulta injustificado.

### **Requisitos de las plataformas de logística:**

- **Afrontarse su regulación y definición exacta.**  
Se considera que la definición que se ha incluido en la propuesta de Avance es adecuada y completa.
- **Impedir que las plataformas logísticas puedan implantarse en zonas residenciales y entorno de equipamientos sensibles.**  
Ya se han establecido limitaciones para las zonas residenciales. En las zonas industriales no se concibe vetar el uso industrial, que es el cualificado.
- **Obligación de realizar un estudio de movilidad que demuestre que el tráfico derivado de la actividad no afectará negativamente.**  
Esta previsión ya figura en la propuesta de Avance.
- **Revisar la calificación de los suelos industriales existentes en la ciudad, con especial atención a los localizados en proximidad a las áreas residenciales.**  
Esta sugerencia excede del objeto de la MPG de modificación de las NNUU y afectaría a otros documentos técnicos del PG.

## CONCLUSIÓN

Las sugerencias planteadas relativas a la implantación de plataformas logísticas en zonas residenciales y la obligación del estudio de movilidad, ya está incorporada en la propuesta de Avance.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## SINTESIS

### Para las cocinas fantasma o cocinas agrupadas:

- Se debería revisar la definición de las cocinas de modo que no exista posible confusión con ningún uso terciario, tal y como sucede actualmente con algunos locales que tienen licencia para obrador en los que el pequeño espacio de venta convierte el local industrial en un terciario-comercial. En ese sentido debería quedar bien regulado como se producen la mezcla de distintos usos dentro del local evitando que existan ambigüedades a la hora de plantear si el uso es industrial o terciario.
- La limitación de superficie señalada para la implantación de cocinas agrupadas en convivencia con normas zonales en las que el uso cualificado es residencial debería acompañarse de un número máximo de cocinas, estableciendo 4 cocinas máximo como segundo criterio de obligado cumplimiento. Además de la superficie, fijar el número de establecimientos que pueden ejercer a la vez su actividad reducirá considerablemente los impactos negativos que puedan plantearse.
- La limitación de superficie y número de cocinas debería ser ampliable a todas aquellas zonas que actualmente están ocupadas por un uso residencial que cuente con título habitante. Por tanto, habría que extender la regulación a la norma zonal 9, en sus grados 1º y 2º, en todos aquellos casos que estén en la actualidad, parcial o totalmente ocupados por usos residenciales

## Información de Firmantes del Documento





*implantados en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 8.9.17.1.c, habiendo realizado para ello todos los trámites pertinentes para dicha implantación, incluidos los títulos habilitantes correspondientes, o bien, estén situados a una distancia inferior a 100 m. de ámbitos de uso predominante residencial.*

- *Que se incorpore dentro del local una reserva para carga y descarga independientemente del tamaño máximo establecido para que las cocinas agrupadas puedan implantarse en convivencia con el uso residencial.*
- *Que se limite el horario de funcionamiento al menos entre las 10 y las 22.*
- *Que se impida la localización de nuevas cocinas a menos de 500 metros de los equipamientos sensibles, tal y como quedan definidos en el punto 4 de las presentes sugerencias*
- *La normativa debería de incorporar un régimen transitorio para las cocinas ya implantadas de modo que se regule la adaptación de sus condiciones a la normativa actual en un año desde la aprobación de las normas.*

#### VALORACIÓN

Al ser idénticas en cuanto a su contenido se remite a la VALORACIÓN de las sugerencias: V4. 8.- 202101106075. EVA NAVASCUES LOPEZ CORDON. 9.- 202101106666. MARIA GONZALEZ MIRANDA. 10.- 202101106625. CESAR GONZALEZ ALVARO. 14.- 20211129117. M<sup>a</sup> JESUS TRIGO LOPEZ. 15.- 20211131140. NATALIA SOBRINO VAZQUEZ. ARGANZUELA. 19.- 20211052529 VICENTE PEREZ QUINTANA. 65.- 20211198369 ANA NOELIA CABEZAS GONZALEZ. 117.- 2021190799 AAVV FEDERACION REGIONAL DE MADRID

#### CONCLUSIÓN

Al ser idénticas en cuanto a su contenido se remite a las CONCLUSIONES de las sugerencias: V4. 8.- 202101106075. EVA NAVASCUES LOPEZ CORDON. 9.- 202101106666. MARIA GONZALEZ MIRANDA. 10.- 202101106625. CESAR GONZALEZ ALVARO. 14.- 20211129117. M<sup>a</sup> JESUS TRIGO LOPEZ. 15.- 20211131140. NATALIA SOBRINO VAZQUEZ. ARGANZUELA. 19.- 20211052529 VICENTE PEREZ QUINTANA. 65.- 20211198369 ANA NOELIA CABEZAS GONZALEZ. 117.- 2021190799 AAVV FEDERACION REGIONAL DE MADRID

**V41. 67.- 20211198698. GLOVOAPP23, S.L. 68.- 20211198785. GLOVOAPP23, S.L.**

#### SINTESIS

*Reproducen la propuesta relativa a los b. Almacenes con reparto a domicilio para los que en el caso de locales implantados en ámbitos residenciales, además de la zona de carga y descarga para los locales de Tipo II.a, se exigirá zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores, con superficie mínima de cinco 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie de local.*

*señalan que entienden la necesidad de incluir una zona de carga y descarga en los locales implantados en ámbitos residenciales. De hecho, aunque la normativa no lo exige actualmente, Glovo ya ha habilitado zonas de espera interior con sillas, agua y café para los repartidores en todos sus locales de Madrid.*

#### Información de Firmantes del Documento



Pero exigir una "zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores, con superficie mínima de cinco 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie de local" no resulta adecuado desde un punto de vista operacional.

Los datos de nuestros establecimientos en Madrid demuestran que no existe una correlación entre la superficie del almacén con reparto a domicilio y la superficie mínima de dicha zona de carga y descarga. La siguiente tabla muestra la relación entre el número de pedidos de una semana entera y los metros cuadrados de nuestros establecimientos en Madrid:

	Pedidos	m2	Pedidos/m2
Suero de Quiñones	1.925	825	2
Ronda de Toledo	1.869	402	5
Lérida	990	317	3
Duque de Sesto	1.678	294	6
Miguel Fleta	580	250	2
Joaquín María López	1.635	220	7

De estos datos numéricos se puede concluir que no existe correlación entre los metros cuadrados del establecimiento y el número de pedidos, por lo tanto, no es necesaria una zona de espera de mayor tamaño para los repartidores. Por todo ello, en este ámbito solicitamos que si nueva normativa municipal contempla exigir una zona de espera para este tipo de establecimiento no sea obligatorio incrementar su tamaño correlativamente según los metros cuadrados del establecimiento.

#### VALORACIÓN

En el artículo 7.4.6.1.b.ii) de la propuesta del Avance se contempla como obligatoria para el almacenaje con reparto a domicilio en ámbitos de uso cualificado residencial, que dispongan en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local.

El único parámetro objetivo para dimensionar la zona de espera y estancia de repartidores y vehículos es la superficie total del local, de tal forma que sean proporcionales, cuanto mayor sea el local, mayor será su capacidad de atender pedidos ahora y el futuro, y por tanto mayor debe ser la zona de espera, por lo que no se considera adecuado atender a lo solicitado en la sugerencia.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### V43. 71.- 20211199777. NEW LOGISTICS&INDUSTRIAL SERVICES ESP S.L.

#### SINTESIS

##### **PRIMERA. - LIBERTAD DE EMPRESA**

La modificación puntual del PGOU de 1997 introduce una nueva categoría de uso dentro de la clase de uso de industria en general regulada en el artículo 7.4.1 del PGOU. La nueva categoría denominada cocinas agrupadas incluye a los locales con espacios individualizados para preparación de alimentos con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local. Dentro de la



categoría de cocinas agrupadas, ésta se subdivide en 3 tipos: Tipo I (superficie construida inferior o igual a 350 m<sup>2</sup>) y Tipo II a y II b para superficies mayores a 350 m<sup>2</sup>. La modificación puntual del PGOU limita la implantación de cocinas agrupadas en las normas zonales de uso residencial exclusivamente a cocinas agrupadas del Tipo I (inferiores a 350 m<sup>2</sup>) de superficie construida.

Los cambios contenidos en el Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en relación con las cocinas agrupadas se consideran una limitación a la libertad de empresa. Las limitaciones introducidas por la modificación puntual del PGOU acotando la superficie construida de la actividad de cocina agrupada y restringiendo su implantación en normas zonales de uso principal residencial vulneran diversas normas y decisiones judiciales tanto nacionales como europeas, quebrantando la competencia estatal de defensa de la competencia y generando una desigualdad clara frente a otra clase de establecimientos.

Las libertades comunitarias no sólo confieren derechos subjetivos individuales a los operadores económicos que actúan a nivel transnacional; también constituyen el sustrato axiológico sobre el que se funda el mercado interior. En este sentido El artículo 6.1 del Tratado de la Unión Europea establece lo siguiente:

"1. La Unión reconoce los derechos, libertades y principios enunciados en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea".

Hallándose, dentro de dicho catálogo contenido en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, concretamente en su artículo 16 que:

"Se reconoce la libertad de empresa de conformidad con el Derecho comunitario y con las legislaciones y prácticas nacionales".

En relación a tal libertad, el Tribunal de Justicia ha declarado en Sentencia Del Tribunal De Justicia (Gran Sala), de 22 de enero de 2013, En el asunto C-283/11: Sky Österreich, que la protección conferida por esta última disposición implica la libertad para ejercer una actividad económica o mercantil, la libertad contractual y la libre competencia.

Sin embargo, el artículo 52, apartado 1, de la Carta admite que se limite el ejercicio de los derechos y libertades, como la libertad de empresa,

"Siempre que tales limitaciones estén establecidas por la ley, respeten el contenido esencial de dichos derechos y libertades y, respetando el principio de proporcionalidad, sean necesarias y respondan efectivamente a objetivos de interés general reconocidos por la Unión o a la necesidad de protección de los derechos y libertades de los demás". (STJUE, Gran Sala, de 9 noviembre de 2010, C-92/2009: Volker und Markus Schecke y Eifert).

A nivel nacional, en referencia a la delimitación negativa de la esfera del derecho de propiedad consagrado en el art. 33 CE y de la libertad de empresa recogido en el art. 38 CE, constante ha sido la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en el sentido de entender que el establecimiento de limitaciones ha de estar orientado exclusivamente a la satisfacción de intereses generales (STS 141/2014, 61//1997, 164/2001), debiendo hallarse además debidamente justificado y resultando proporcionado.

En relación con esto último, el TC en su Sentencia 225/1993, de 8 de julio de 1993, amplió el alcance de la libertad de empresa a "aquellas limitaciones irracionales, desproporcionadas o arbitrarias que puedan impedir o menoscabar gravemente el ejercicio de dicha actividad". Determinando en sendas sentencias que constituyen obstáculos prohibidos y fragmentadores del mercado todas aquellas medidas que produzcan consecuencias objetivas limitadoras de la libre circulación que no guarden relación con el fin constitucionalmente lícito que persiguen. (STC 37/1981, 109/2003 y 210/2012).

Considerando además, en relación con la proporcionalidad de las medidas, que: "para ponderar la constitucionalidad de la prohibición impugnada, tanto en lo que se refiere a la libre circulación de bienes, como en lo que atañe a la libertad de empresa y el derecho a la propiedad (...) es preciso efectuar un juicio de proporcionalidad en el que, además del objetivo que al establecerla se persigue y comprobando la legitimidad del mismo, se verifique también la relación de causalidad y necesidad que con él debe guardar la prohibición, en cuanto medio ordenado para hacerlo posible" (STC 66/1991, de 22 de marzo).

Reitera el Tribunal que las medidas que puedan incidir en la libertad de empresa no pueden constituir obstáculos al ejercicio de tal libertad económica, siendo preciso que el legislador aporte razones que

Información de Firmantes del Documento



justifiquen que los requisitos a que sujeta la localización del formato de establecimiento comercial atienden a objetivos de ordenación territorial y protección ambiental.

De esta forma, en base a la reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, así como del Tribunal Constitucional español, y atendiendo al contenido del punto tercero, Necesidad y Justificación de la Memoria-Informe del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 no es proporcional ni está debidamente justificado el establecimiento de limitaciones o restricciones como las pretendidas, al libre ejercicio de la actividad económica. Como analizaremos posteriormente y tal y como se justifica en el informe técnico que acompaña estas alegaciones (**Se adjunta como documento 1**) no existe una razón técnica objetiva para la limitación de este tipo de actividades en detrimento de otro tipo de actividades permitidas en las normas zonales de uso residencial y que, como ésta, se ajustan a la normativa vigente en materia de ruidos, protección del medio ambiente o protección contra incendios. No hay tampoco una razón objetiva y justificada para establecer una limitación de uso en función de la superficie construida de la actividad. Se fija una superficie de forma arbitraria sin justificar si el aumento de la superficie trae como consecuencia un incumplimiento de la normativa de aplicación en materia de ruidos, movilidad o protección del medio ambiente. Las limitaciones deben de estar justificadas en una merma o deterioro del cumplimiento de los objetivos medioambientales y no en consideraciones genéricas a futuro (mayores ruidos, producción de olores, aumento del tráfico...) Cualquier limitación a una actividad en detrimento de otras actividades sujetas a las mismas exigencias medioambientales tiene que estar justificada y no puede ser arbitraria.

## **SEGUNDA. - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL. COMPARATIVA CON INCREMENTO DE SUPERFICIE A 500 M2.**

En el informe que se adjunta con las alegaciones se justifica el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación planteando dos supuestos: Local de cocinas agrupadas hasta 350 m2 de superficie construida (Local A) y local de cocinas agrupadas hasta 500 m2 de superficie construida (Local B). El objeto de este planteamiento es demostrar que las restricciones de superficie impuestas son arbitrarias puesto que el aumento de la superficie no supone un incremento significativo de las molestias que supongan la aplicación de unas medidas correctoras adicionales. Además, el incremento de la superficie construida a 500 m2, con el consiguiente aumento de las cocinas operativas, no implica el incumplimiento de la normativa sectorial de aplicación ni el cambio de categoría dentro de las distintas Ordenanzas municipales. Asimismo, el incremento de la superficie construida tampoco supondría un aumento significativo de la ocupación calculada según el DB SI del CTE (menos de 100 personas en ambos casos), por lo que se exigiría una sola salida de evacuación y un recorrido inferior a 25 metros.

### **A. Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica en la Ciudad de Madrid, aprobada 25/02/2011.**

El artículo 25 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica en la Ciudad de Madrid clasifica las actividades a efectos del nivel de insonorización exigible:

Tipo 2: "Actividades sin equipos de amplificación o reproducción sonora o audiovisual, con aforos de 100 personas en adelante y niveles sonoros previsibles de hasta 85 dBA"

En ambos supuestos planteados la actividad se englobaría dentro del Tipo 2 de la Ordenanza municipal puesto que la ocupación es inferior a 100 personas (55 y 79 personas) y el nivel de presión sonora inferior a 85 dBA (82,7 y 84,1 dBA).

Por lo tanto, el nivel de aislamiento exigible a la actividad (Art. 26 de la Ordenanza) sería el mismo independientemente de si ésta tiene una superficie de 350 m2 o una superficie de 500 m2. El aumento de la superficie no incrementa significativamente el nivel de presión sonora de la actividad y por lo tanto no supone una variación en el Tipo de la Ordenanza, debiendo cumplirse con el mismo nivel de aislamiento en el supuesto del local A y en el supuesto del local B. En el documento técnico que se aporta con las alegaciones se justifica un aislamiento mínimo de 67,8

#### Información de Firmantes del Documento



dBA, superior a los 65 dBA exigidos por el artículo 26 de la Ordenanza. En el documento también se justifica el cumplimiento de la normativa estatal (Real Decreto 1367/2007)  
En definitiva, la documentación técnica **demuestra que los valores de presión sonora son similares tanto para el LOCAL TIPO A y TIPO B y por consiguiente las medidas correctoras son similares en ambos casos.**

**B. Ordenanza 4/2021 de Calidad del Aire y Sostenibilidad, publicada el 30/3/2021.**

El artículo 26 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad señala que:

"c) Se deberá disponer de un sistema eficaz de captación, extracción forzada y filtrado de humos y olores con dispositivos de recogida de grasas, que cubra toda la zona de generación de emisiones, que deberá mantenerse en funcionamiento durante el cocinado.

d) La ventilación y extracción de aire del recinto donde se elaboren alimentos deberá hacerse a través de un conducto de evacuación a cubierta que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 12 y en el anexo I de la ordenanza."

El punto c) del artículo 26 se justifica en la documentación técnica. Independientemente de la superficie se dispone de sistema eficaz de captación, extracción forzada y filtrado de humos y olores con dispositivo de recogida de grasas tal y como se especifica en la relación de equipamiento. Además, como medidas correctoras se propone como equipamiento adicional para medidas de mejora de filtrado y extracción el variador de frecuencia, caja de ventilación, generador de ozono y filtro electrostático.

El artículo 24 de la Ordenanza dispone que:

"No será preceptiva la instalación de conducto de evacuación a cubierta en los recintos donde se cocine o se realicen otras elaboraciones de alimentos, cuando se cumplan todas las siguientes condiciones:

a) Que se utilicen exclusivamente aparatos eléctricos que, por realizar labores de cocinado en el interior del propio aparato, no transmitan olores, tales como microondas, tostadoras, salamandras, hornos con sistema de recogida de vapores por condensación, u otros asimilables.

b) Que la suma de la potencia útil nominal conjunta de todos estos aparatos sea igual o inferior a 4 kW.

(...)

La potencia nominal de los equipos supera sobradamente la potencia de 4 Kw por lo que será obligatoria la instalación de un conducto de evacuación que cumpla con las condiciones establecidas en artículo 12 y anexo I de la presente Ordenanza. Esta obligación sería igualmente exigible si la superficie de la actividad fuese de 350 m<sup>2</sup> o de 500 m<sup>2</sup> puesto que en cualquiera de los dos supuestos la potencia mínima se supera holgadamente (263 y 394,5 Kw)

El anexo I de la Ordenanza dice que:

"La desembocadura de los conductos de evacuación se realizará en cubierta de acuerdo con las siguientes condiciones:

"En cubiertas planas o con inclinación inferior a 20° la desembocadura sobrepasará al menos en 1 m, la altura del edificio propio o la de cualquier otro situado en un radio de 15 m en el caso de potencias útiles nominales iguales o inferiores a 700 kW, o de 50 m en el caso de potencias superiores."

La justificación de este punto de la Ordenanza depende de las particularidades de cada edificio donde se pretenda realizar la implantación de la actividad y no de la superficie del local. En cualquiera de los dos supuestos de local planteados la potencia nominal no supera los 700 Kw por lo que la desembocadura debería sobrepasar 1 metro por encima de la cubierta. A efectos medioambientales y de cumplimiento de la normativa sectorial la evacuación de humos a través de la cubierta se resolvería bajo los mismos criterios en un supuesto y en otro (Local A y Local B) por lo que tampoco en relación con estas previsiones estaría justificada la limitación de la actividad según superficie.

En la página 33 y siguientes del documento técnico que acompaña las alegaciones se justifica también el cumplimiento de las distancias y condiciones técnicas de los puntos de evacuación de las instalaciones de refrigeración y ventilación forzada según el Anexo II de la Ordenanza.



**C. Ordenanza de Protección de la Salubridad Pública en la Ciudad de Madrid, aprobada el 28/05/2018.**

El cumplimiento de la Ordenanza responde casi de manera exclusiva a la dotación exigida (art. 19) para los establecimientos que le son de aplicación (art. 1) así como los condicionantes que deben cumplir (art. 20 en adelante) exceptuando la dotación de servicios higiénicos de uso público (art. 26). Por lo tanto, su cumplimiento es perfectamente viable para los dos modelos de locales propuestos sin que la superficie tenga una implicación directa. Por otro lado, en lo que respecta al cumplimiento de la normativa de higiene, el incremento de la superficie tiene prácticamente las mismas consecuencias para el local A y para el local B.

**D. Decreto 2267/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales.**

En la justificación del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales se deja de manifiesto que la diferencia de superficies entre las dos tipologías de locales no tiene una consecuencia directa en su cumplimiento, cuyo nivel de riesgo intrínseco es similar a ambas tipologías sin necesidad de implantar medida extra alguna por dicho aumento de superficie. Además, se define como medidas de mejora la instalación de sistema automático de extinción en las campanas de extracción. (Páginas 43 a 48 del documento)

**TERCERA. - ALTERNATIVAS 1 Y 2 DE LA PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL USO DE COCINAS AGRUPADAS**

Tal y como se recoge en el Avance de la modificación puntual del PGOU, concretamente en la Memoria que recoge la Propuesta n.º 11, para resolver la problemática planteada se han valorado dos alternativas y, una vez analizadas, se ha optado como propuesta por la Alternativa 1 frente a la Alternativa 2, mencionando la similitud de la segunda con la primera y estableciéndose como diferencia fundamental que en ésta no se impondrían límites de Tipo para la implantación de cocinas agrupadas, los almacenes con reparto a domicilio y la logística en ámbitos de uso cualificado residencial, teniendo pues cabida estas actividades en todos los ámbitos con independencia de su superficie.

En este sentido, mencionar que el Tribunal de Justicia (Sentencias de 8 de julio de 2010, Afton Chemical, C-343/09, Rec. p. I-7027, de 23 de octubre de 2012, Nelson y otros, C-581/10, C-629/10, y Sky Österreich), ha declarado en relación con el principio de proporcionalidad que no han de rebasarse los límites de lo que resulta apropiado y necesario para el logro de los objetivos legítimos perseguidos por la normativa de que se trate, entendiéndose que, cuando se ofrezca una elección entre varias medidas adecuadas, deberá recurrirse a la menos restrictiva, y que los inconvenientes ocasionados no deben ser desmesurados con respecto a los objetivos perseguidos.

En el mismo sentido antes mencionado se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en su Sentencia 109/2003 en la que, rememorando fundamentos jurídicos de resoluciones anteriores, establece que "no siendo los derechos que la Constitución reconoce garantías absolutas, las restricciones a que puedan quedar sometidos son tolerables siempre que sean proporcionadas, de modo que, por adecuadas, contribuyan a la consecución del fin constitucionalmente legítimo al que propenden y por indispensables hayan de ser inevitablemente preferidas a otras que pudieran suponer, para la esfera de libertad pública protegida, un sacrificio menor".

En ese marco, y teniendo en cuenta que a lo largo del documento se mencionan como problemas a enfrentar los posibles "trastornos y molestias al resto de usuarios del edificio, así como problemas de movilidad o buen funcionamiento de la vía pública".

Como se justifica en el documento técnico que se aporta, un local de 350 m<sup>2</sup> y un local de 500 m<sup>2</sup> no se sujetan a diferentes exigencias en función de la normativa de aplicación. La producción de ruidos y vibraciones, así como los requisitos de aislamiento que han de cumplir en función de la normativa estatal y municipal son los mismos con independencia de la superficie. Semejante situación se produce en relación con el cumplimiento de la Ordenanza de Calidad del Aire y la Ordenanza de



Salubridad Pública. Los requisitos exigibles a una actividad de cocina agrupada de 350 m<sup>2</sup> y a una de 500 m<sup>2</sup> son los mismos, cumpliéndose en ambos supuestos.

Puesto que la superficie no es un dato determinante a la hora de optar por unas medidas correctoras u otras pues no existe una diferencia significativa en las molestias ocasionadas por los dos tipos de locales, no se comprende por qué el Ayuntamiento de Madrid optó por la Alternativa 1 (limitar la superficie construida a 350 m<sup>2</sup> en zonas residenciales) en detrimento de la Alternativa 2 (no establecer límites de superficie). **El Ayuntamiento de Madrid, al contrario de lo que establece la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional optó por la alternativa más restrictiva aun siendo las dos alternativas igual de válidas para alcanzar los objetivos previstos.**

#### CUARTA. - TRÁFICO, MOVILIDAD Y FUNCIONAMIENTO DE LA VÍA PÚBLICA

Para ajustarse y desarrollar en el ámbito de las competencias municipales, la normativa comunitaria, estatal y autonómica, el Ayuntamiento de Madrid promulgó la Ordenanza de Movilidad Sostenible, en cuyo Preámbulo menciona el carácter fundamental de la gestión eficaz y sostenible de las ciudades para el desarrollo del planeta, conteniendo entre sus objetivos el incidir en la sostenibilidad medioambiental mediante el fomento, entre otros, de la movilidad peatonal y ciclista.

En el mismo sentido, se recoge en el Preámbulo de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad que “Las emisiones del tráfico rodado producen contaminantes que afectan a la calidad del aire local y que contribuye al cambio climático por los gases de efecto invernadero. Los vehículos que circulan por Madrid constituyen la principal fuente emisora y generadora de contaminación de la ciudad, por lo que es preciso reforzar el control sobre las emisiones de los motores de combustión, contribuir a la mejora tecnológica y promover otros modos sostenibles, como (...) la bicicleta (...)”.

El artículo 23 de la Ordenanza de Movilidad Sostenible recoge que:

“El Plan de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Ciudad de Madrid (Plan A), aprobado por Acuerdo de 21 de septiembre de 2017 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, prevé la creación de un área central en la ciudad en la que se adopten progresivamente incentivos y restricciones que promuevan la protección de la salud humana y del medio ambiente urbano mediante la disminución de la contaminación atmosférica y acústica, mejoren la calidad de vida de las personas, favorezcan el tránsito peatonal e incentiven el uso del transporte colectivo y de vehículos de bajas emisiones, para lograr su transformación en una zona de menores emisiones contaminantes que favorezca un efecto catalizador positivo sobre la calidad del aire de toda la ciudad.

En desarrollo de la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360 dicha área se configura como la ZBEDEP denominada Distrito Centro, que tiene como finalidad la protección de la salud humana y el medio ambiente urbano mediante la disminución de los efectos negativos del tráfico motorizado”.

En similar sentido el artículo 24 del mismo texto legal sobre la ZBEDEP Plaza Elíptica.

Se establece en la Ordenanza, concretamente en su artículo 22, apartado 2 que dichas Zonas de Bajas Emisiones de Especial Protección (ZBEDEP) se crean con el objetivo de:

- a) Proteger la salud pública frente a las causas de mortalidad y morbilidad que provoca y agrava la contaminación ambiental urbana.
- b) Reducir los niveles de contaminación ambiental y posibilitar el cumplimiento de los valores límite y umbrales de calidad del aire establecidos en la normativa comunitaria y estatal en materia de calidad del aire y protección del medio ambiente.
- c) Disminuir la intensidad y, en su caso, la velocidad del tráfico de vehículos motorizados emisores de contaminantes.
- d) Racionalizar los distintos usos del espacio público, priorizando la protección de la salud humana y de medio ambiente urbano, especialmente en aquellas zonas en las que exista una elevada demanda de uso del espacio público.
- e) Promover la movilidad ciclista y la movilidad peatonal accesible y segura.
- f) Reducir la contaminación acústica vinculada a la circulación de vehículos de tracción mecánica.



- g) Reordenar los usos del espacio público mediante su recuperación para el peatón y para los modos de movilidad menos contaminantes.
- h) Promover una movilidad más sostenible, favoreciendo el transporte público colectivo y los medios y vehículos menos contaminantes.
- i) Mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos, otorgando una atención especial a las personas residentes, así como a las actividades económicas domiciliadas en dicha zona y las que se desarrollen en los mercadillos municipales ubicados en la respectiva ZBEDEP.

Para la consecución de tales objetivos, similares a los expuestos en el artículo 21 para las Zonas de Bajas Emisiones (ZBE), se establecen, por un lado, una serie de prohibiciones de acceso y limitaciones a la circulación, tanto referidas a las características de los vehículos (Clasificación en el RV en atención a: potencial contaminante, construcción, utilización y pasa máxima autorizada) como a los usuarios de los mismos y los motivos de acceso. Y por otro lado, limitaciones al estacionamiento y de velocidad, viéndose excluidas de tales prohibiciones y límites:

#### ZONA CENTRO:

Art. 23.3 d) 1º:

“Con carácter general, podrán acceder y circular por las calles del interior del perímetro de la ZBEDEP y estacionar en superficie en las plazas del SER, en los términos establecidos en el capítulo III del título tercero del libro I, los siguientes vehículos.

(...)

Las bicicletas, bicicletas de pedales con pedaleo asistido, otros ciclos y los VMP”.

Art. 23.3 e) 8º:

“Se permite el acceso y la circulación por la ZBEDEP Distrito Centro a los siguientes vehículos, en función de la razón de acceso o circulación por la ZBEDEP o la actividad a realizar en la ZBEDEP y su clasificación ambiental según su potencial contaminante, con sujeción al calendario que se establece en la disposición transitoria tercera y las normas de gestión del anexo III:

(...)

Las motocicletas, los ciclomotores, y los vehículos de tres ruedas asimilables a ciclomotores o a motocicletas con clasificación ambiental B o C en horario de siete a veintidós horas”.

#### PLAZA ELÍPTICA:

Art. 24.3 d)

“Se permite la libre circulación de bicicletas, bicicletas de pedales con pedaleo asistido, otros ciclos y de los VMP en todas las calles que componen el perímetro de la ZBEDEP”.

De esta forma, se ven excluidos de las prohibiciones, aun con exigencia de ciertos requisitos, los dos medios de transporte más empleados por los riders. **Para la consecución de los objetivos de la Ordenanza de Movilidad Sostenible es esencial facilitar que exista la menor distancia posible entre las instalaciones de la cocina y el domicilio del consumidor.**

Es contradictorio que el Ayuntamiento establezca zonas de exclusión o limitación de uso de cierto tipo de vehículos con el fin de reducir la movilidad en zonas céntricas y que, a su vez, traslade la implantación de las cocinas agrupadas a zonas industriales periféricas cuando el consumidor principal de este tipo de servicios se localiza en la zona centro y las ordenanzas residenciales. Por un lado, limita la movilidad en el centro de la ciudad y por el otro lado, con esta prohibición, fomenta un nuevo modelo de movilidad, el rider transportando la comida desde la periferia al centro de las ciudades.

En este sentido, el condicionar de tal modo la ubicación de las cocinas agrupadas, empujando su instalación en zonas alejadas de los núcleos urbanos conllevará una mayor afluencia de tráfico exterior hacia las zonas residenciales así como el abandono por parte de los riders y repartidores de medios de transporte más eco-friendly tales como VMP o bicicletas en favor del empleo de motocicletas, ciclomotores y asimilables para así recorrer las mayores distancias que separen las instalaciones de las cocinas agrupadas en un menor tiempo.





Hay que tener en cuenta también que un mayor número de kilómetros semanales para cada rider supone, por una cuestión de mera probabilidad, un mayor número de accidentes a lo largo de año. En relación con las posibles molestias generadas por los riders en la vía pública la propia modificación del PGOU ya establece las medidas correctoras en el artículo 7.4.6:

*“Todos los locales dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados por cada cocina.”*

Al regularse las dimensiones de la zona de espera en función del número de cocinas existentes no existirán diferencias entre los supuestos de local A y B salvo el espacio interior consumido por dichas zonas de espera. El problema de orden público que pudiese ocasionar la presencia continuada de riders en la vía pública se corrige con la exigencia de una sala de espera interior y una zona de carga y descarga dentro del local.

#### **QUINTA. - PROPUESTAS VECINALES**

Aun no siendo contenido del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 creemos conveniente hacer referencia a posibles propuestas contenidas en escritos de alegaciones aportados en el seno de este expediente.

##### **A. FIJACIÓN DE UN NÚMERO MÁXIMO DE COCINAS**

Como se ha sostenido a lo largo de todo el escrito, y como se justifica en el documento técnico que la acompaña se cumple con lo previsto en la normativa sectorial de aplicación. El aumento de la superficie construida de 350 a 500 m2 supone un aumento de 5 cocinas entre el local A y el local B. No se propone la admisión sin límite de cocinas sino la instalación de una cifra razonable en torno a las 15 cocinas (500 m2 de superficie construida)

##### **B. FIJACIÓN DE LÍMITES DE HORARIO**

Habida cuenta de la actividad a realizar en las cocinas agrupadas y el servicio a prestar, el cual se halla concentrado fundamentalmente en las franjas horarias de comida y cena, la propuesta vecinal de limitar la actividad al horario comprendido entre las 10:00 y 22:00 horas es una propuesta antieconómica por cuanto, dicha restricción, en la práctica, eliminaría en gran medida el servicio de cena. Se trata de una propuesta desproporcionada y que carece de justificación objetiva teniendo en cuenta que se trata de una actividad que se ajusta a lo establecido por la normativa medioambiental vigente. En cualquier caso, con la aplicación de las medidas correctoras propuestas no es razonable una restricción horaria como la propuesta puesto que no supone un incremento apreciable de las molestias.

##### **C. FIJACIÓN DE DISTANCIA MÍNIMA ENTRE ESTABLECIMIENTOS**

Del mismo modo que se sostiene en el punto anterior se trata de una propuesta desproporcionada y que carece de justificación objetiva teniendo en cuenta que se trata de una actividad que se ajusta a lo establecido por la normativa medioambiental vigente y cuyas molestias no son superiores a otras actividades no sometidas a restricciones de distancias.

#### **SEXTA. - CONCLUSIONES**

Por todo lo expuesto anteriormente, aunque se considera que la medida de restringir el uso de cocinas agrupadas en las normas zonales residenciales a las del tipo I (menos de 350 m2) es una medida desproporcionada y sin justificación suficiente, entendemos que existe un problema que debe ser solucionado para evitar las posibles molestias que genere este tipo de actividad. En consecuencia, atendiendo a las denuncias y peticiones vecinales, esta mercantil asume una superficie inferior a su implantación tipo. Esta reducción implica una disminución de rentabilidad que entiende que debe ser aceptada para intentar conciliar los intereses de la Administración, de los vecinos y de la empresa. Sin embargo, atendiendo a lo expuesto en los fundamentos jurídicos y técnicos de este escrito de alegaciones, el uso de cocina agrupada no debería limitarse a superficies inferiores a 350 m2 (excepto en la norma zonal 1) por lo que debería recogerse en la modificación puntual del PGOU que el uso industrial en la categoría de cocinas agrupadas (Tipo I y Tipo II) es un uso compatible en todas las

#### Información de Firmantes del Documento



normas zonales de uso característico residencial con una restricción de superficie para el tipo II de 500m<sup>2</sup>.

Por todo lo expuesto **SOLICITO** se tenga por presentado este escrito, por **INTERPUESTAS ALEGACIONES al Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 que establece en el artículo 7.4.1 una nueva categoría de uso industrial (cocinas agrupadas) con restricciones de superficie, dentro del Expediente 135/2021/00796, se tomen en consideración, se establezca que el uso industrial en la categoría de cocinas agrupadas (Tipos I y II) es un uso compatible con el residencial en todas las normas zonales del PGOU de Madrid con uso característico residencial (normas zonales 2 a 8) y que el uso industrial en la categoría de cocinas agrupadas (Tipo I) es un uso compatible con el uso característico residencial en la norma zonal 1. Asimismo, que se permita el uso industrial de cocinas agrupadas sin más restricciones que el cumplimiento de la normativa vigente en la norma zonal 9 (Actividades económicas)**

**Documentos que se adjuntan:**

**Documento 1:** Informe técnico de análisis de repercusión ambiental para implantación de actividad de cocinas agrupadas entre dos locales de diferentes superficies en respuesta a la modificación propuesta del PGOU redactado por don Javier Pérez Fernández, Arquitecto técnico e Ingeniero de Edificación Colegiado nº 104.980 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid.

VALORACIÓN

**PRIMERA. - LIBERTAD DE EMPRESA.** Los cambios contenidos en el Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en relación con las cocinas agrupadas se consideran una limitación a la libertad de empresa y vulneran diversas normas y decisiones judiciales tanto nacionales como europeas, quebrantando la competencia estatal de defensa de la competencia y generando una desigualdad clara frente a otra clase de establecimientos.

Señalan que se justifica en el informe técnico que acompañan (Se adjunta como documento 1) no existe una razón técnica objetiva para la limitación de este tipo de actividades en detrimento de otro tipo de actividades permitidas en las normas zonales de uso residencial y que, como ésta, se ajustan a la normativa vigente en materia de ruidos, protección del medio ambiente o protección contra incendios. No hay tampoco una razón objetiva y justificada para establecer una limitación de uso en función de la superficie construida de la actividad. Se fija una superficie de forma arbitraria sin justificar si el aumento de la superficie trae como consecuencia un incumplimiento de la normativa de aplicación en materia de ruidos, movilidad o protección del medio ambiente. Las limitaciones deben de estar justificadas en una merma o deterioro del cumplimiento de los objetivos medioambientales y no en consideraciones genéricas a futuro (mayores ruidos, producción de olores, aumento del tráfico...) Cualquier limitación a una actividad en detrimento de otras actividades sujetas a las mismas exigencias medioambientales tiene que estar justificada y no puede ser arbitraria.

Las medidas planteadas en la propuesta no se establecen porque no sea posible cumplir técnicamente la normativa, sino porque la experiencia de la implantación y funcionamiento de este tipo de actividades en zonas residenciales ha demostrado que generan un impacto en el entorno que exige el establecimiento de unas normas que modulen su implantación. Esta actividad, ahora emergente, pero de previsible crecimiento en el futuro, ha dado lugar a numerosas sugerencias tanto de ciudadanos, como de diversos colectivos y organizaciones que han puesto de manifiesto el impacto mencionado y la afectación a la convivencia en los entornos residenciales.

Información de Firmantes del Documento



Es realidad no justifica prohibir la actividad, ni establecer las limitaciones que se solicitan en otras sugerencias presentadas por ciudadanos y colectivos que, en defensa de la calidad de vida en la ciudad, sostienen que las medidas propuestas por el Avance son demasiado laxas, pero tampoco es aceptable que el Ayuntamiento desconozca esta realidad ni las inquietudes que genera y se abstenga en las zonas en las que el uso residencial es el cualificado, de establecer una serie de medidas que aseguren que el juego de usos compatibles permitidos no produzca una distorsión del mismo, estableciendo unas condiciones adecuadas que garanticen la conciliación la vida en la ciudad y de la actividad económica que se desarrolla con las cocinas agrupadas.

La presente sugerencia, tras exponer sus razonamientos, reconoce la existencia de tal problemática:

*"... entendemos que existe un problema que debe ser solucionado para evitar las posibles molestias que genere este tipo de actividad. En consecuencia, atendiendo a las denuncias y peticiones vecinales, esta mercantil asume una superficie inferior a su implantación tipo."*

**SEGUNDA. - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL. COMPARATIVA CON INCREMENTO DE SUPERFICIE A 500 M2.**

*Para tratar de acreditar que la superficie máxima recogida en la propuesta del Avance es arbitraria en el informe técnico que se adjunta con la sugerencia se justifica el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación planteando dos supuestos: Local de cocinas agrupadas hasta 350 m2 de superficie construida (Local A) y local de cocinas agrupadas hasta 500 m2 de superficie construida (Local B).*

*Entiende la sugerencia que el aumento de la superficie no supone un incremento significativo de las molestias que supongan la aplicación de unas medidas correctoras adicionales. Además, el incremento de la superficie construida a 500 m2, con el consiguiente aumento de las cocinas operativas, no implica el incumplimiento de la normativa sectorial de aplicación ni el cambio de categoría dentro de las distintas Ordenanzas municipales. Asimismo, el incremento de la superficie construida tampoco supondría un aumento significativo de la ocupación calculada según el DB SI del CTE (menos de 100 personas en ambos casos), por lo que se exigiría una sola salida de evacuación y un recorrido inferior a 25 metros. Se estudia para acreditar esta cuestión:*

*A. Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica en la Ciudad de Madrid, aprobada 25/02/2011.*

*B. Ordenanza 4/2021 de Calidad del Aire y Sostenibilidad, publicada el 30/3/2021.*

*C. Ordenanza de Protección de la Salubridad Pública en la Ciudad de Madrid, aprobada el 28/05/2018.*

*D. Decreto 2267/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales.*

*En todos los casos concluyen que la documentación técnica demuestra los efectos son similares o idénticos tanto para el LOCAL TIPO A y TIPO B y por consiguiente las medidas correctoras son similares en ambos casos.*

Se parte de la premisa de que las cocinas industriales autorizadas hasta el momento y que tienen una superficie superior a los 350 o 500 m<sup>2</sup> cumplen la normativa de aplicación que analiza el informe. Si no fuera así, las licencias no se hubieran podido conceder.

En este sentido el informe técnico podría haberse realizado con superficies muy superiores y los resultados y conclusiones posiblemente no hubieran variado.

La propuesta para establecer la superficie mínima parte de lo recogido en el vigente artículo 7.4.1 de las NNUU, que señala que todas las clases y categorías del uso industrial, en función de su tamaño, se engloban en dos tipos: Tipo I ( $S \leq 350 \text{ m}^2$ ) y tipo II ( $S > 350 \text{ m}^2$ ).

Los dos tipos del uso industrial se mantienen en la propuesta del Avance, con la única diferencia de que el tipo II se ha dividido en dos subtipos. Contemplando las NNUU un parámetro propio

Información de Firmantes del Documento



del uso industrial (el tipo) que valora el impacto urbanístico en función de la superficie del local, es razonable su utilización para establecer la limitación de tamaño de la categoría de cocinas agrupadas en ámbitos de uso cualificado residencial, dado que esta actividad se engloba igualmente dentro del uso industrial.

Por lo tanto, el Ayuntamiento al plantear la regulación se ajusta a las superficies ya establecidas por las NNUU para el uso industrial, estableciendo la admisibilidad de un tipo cuyo volumen de actividad y sus efectos son asumibles en un entorno residencial.

Esta limitación viene acompañada de otras medias complementarias, como la necesidad de disponer zona de espera interior para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores, con superficie mínima en función del número de cocinas y la superficie necesaria para vehículo y repartidor.

**TERCERA. - ALTERNATIVAS 1 Y 2 DE LA PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL USO DE COCINAS AGRUPADAS.** *La Propuesta n.º 11, para resolver la problemática planteada se han valorado dos alternativas y, una vez analizadas, se ha optado como propuesta por la Alternativa 1 frente a la Alternativa 2, mencionando la similitud de la segunda con la primera y estableciéndose como diferencia fundamental que en ésta no se impondrían límites de Tipo para la implantación de cocinas agrupadas, los almacenes con reparto a domicilio y la logística en ámbitos de uso cualificado residencial, teniendo pues cabida estas actividades en todos los ámbitos con independencia de su superficie. En ese marco, y teniendo en cuenta que a lo largo del documento se mencionan como problemas a enfrentar los posibles “trastornos y molestias al resto de usuarios del edificio, así como problemas de movilidad o buen funcionamiento de la vía pública”, se justifica en el documento técnico que acompañan a la sugerencia los requisitos exigibles a una actividad de cocina agrupada de 350 m2 y a una de 500 m2 son los mismos, cumpliéndose en ambos supuestos.*

*Puesto que la superficie no es un dato determinante a la hora de optar por unas medidas correctoras u otras pues no existe una diferencia significativa en las molestias ocasionadas por los dos tipos de locales, no se comprende por qué el Ayuntamiento de Madrid optó por la Alternativa 1 (limitar la superficie construida a 350 m2 en zonas residenciales) en detrimento de la Alternativa 2 (no establecer límites de superficie). El Ayuntamiento de Madrid, al contrario de lo que establece la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional optó por la alternativa más restrictiva aun siendo las dos alternativas igual de válidas para alcanzar los objetivos previstos.*

El Ayuntamiento analiza dos alternativas y, a la vista de las ventajas en inconvenientes de ambas, opta por la alternativa 1.

Se cumple con esta decisión con lo señalado en la doctrina del TC ya que “*las restricciones a que puedan quedar sometidos son tolerables siempre que sean proporcionadas, de modo que, por adecuadas, contribuyan a la consecución del fin constitucionalmente legítimo al que propenden y por indispensables hayan de ser inevitablemente preferidas a otras que pudieran suponer, para la esfera de libertad pública protegida, un sacrificio menor*”.

La presente sugerencia no defiende la alternativa 2, que sería no haber establecido límites de superficie en plantas bajas de edificios residenciales. De hecho, como se ha señalado al contestar los epígrafes anteriores, al final del escrito se reconoce la necesidad de establecer algunas restricciones. Realmente, lo que plantea es que se adopte la alternativa 1, pero que la limitación de la superficie en los locales Tipo I ( $S \leq 350 \text{ m}^2$ ) se incremente hasta los 500 m<sup>2</sup>.

Se puede afirmar, por tanto, que la única discrepancia con la opción municipal son los metros cuadrados determinados. Anteriormente se han señalado las razones que motivan que 350 m<sup>2</sup> sea el límite fijado.

Información de Firmantes del Documento



**CUARTA. - TRÁFICO, MOVILIDAD Y FUNCIONAMIENTO DE LA VÍA PÚBLICA.** *Se refirieren a la regulación de la Ordenanza de Movilidad Sostenible, de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360 y la ZBEDEP Distrito Centro, ZBEDEP Plaza Elíptica. Sobre las Zonas de Bajas Emisiones de Especial Protección (ZBEDEP) se refieren al artículo 22, apartado 2 de la Ordenanza de Movilidad Sostenible sobre los objetivos para los que se crean, a las prohibiciones de acceso y limitaciones a la circulación, tanto referidas a las características de los vehículos como a los usuarios de los mismos y los motivos de acceso y las limitaciones al estacionamiento y de velocidad y finalmente a las exclusiones de tales prohibiciones y límites (con diferente regulación en cada ZBEDEP) a bicicletas, bicicletas de pedales con pedaleo asistido, otros ciclos y los VMP y las motocicletas, los ciclomotores, y los vehículos de tres ruedas asimilables a ciclomotores o a motocicletas con clasificación ambiental B o C en horario de siete a veintidós horas. Señalan que la normativa excluye de las prohibiciones en las ZBEDEP, aun con exigencia de ciertos requisitos los medios de transporte más empleados por los riders.*

*Después de toda esta argumentación señalan que, para la consecución de los objetivos de la Ordenanza de Movilidad Sostenible es esencial facilitar que exista la menor distancia posible entre las instalaciones de la cocina y el domicilio del consumidor y que es contradictorio que el Ayuntamiento establezca zonas de exclusión o limitación de uso de cierto tipo de vehículos con el fin de reducir la movilidad en zonas céntricas y que, a su vez, traslade la implantación de las cocinas agrupadas a zonas industriales periféricas cuando el consumidor principal de este tipo de servicios se localiza en la zona centro y las ordenanzas residenciales. Por un lado, limita la movilidad en el centro de la ciudad y por el otro lado, con esta prohibición, fomenta un nuevo modelo de movilidad, el rider transportando la comida desde la periferia al centro de las ciudades.*

*En este sentido, el condicionar de tal modo la ubicación de las cocinas agrupadas, empujando su instalación en zonas alejadas de los núcleos urbanos conllevará una mayor afluencia de tráfico exterior hacia las zonas residenciales así como el abandono por parte de los riders y repartidores de medios de transporte más eco-friendly tales como VMP o bicicletas en favor del empleo de motocicletas, ciclomotores y asimilables para así recorrer las mayores distancias que separen las instalaciones de las cocinas agrupadas en un menor tiempo.*

*Entienden que con las medidas correctoras que establece el artículo 7.4.6 y al regularse las dimensiones de la zona de espera en función del número de cocinas existentes no existirán diferencias entre los supuestos de local A y B salvo el espacio interior consumido por dichas zonas de espera y el problema de orden público que pudiese ocasionar la presencia continuada de riders en la vía pública se corrige con la exigencia de una sala de espera interior y una zona de carga y descarga dentro del local.*

*No es cierto que se esté prohibiendo la actividad en las zonas de uso cualificado residencial, se está limitando la superficie máxima cuando se implante las mismas.*

*Las NNUU no prohíben ni excluyen las formas de ofrecer el servicio al consumidor final.*

*En el final de este apartado la sugerencia vuelve al argumento que subyace en todo el texto, sosteniendo que las medidas correctoras para esta actividad previstas en el artículo 7.4.6 son válidas también si la superficie máxima se hubiera determinado en 500 m<sup>2</sup>.*

**QUINTA. - PROPUESTAS VECINALES.** *En esta parte de la sugerencia valoran las sugerencias presentadas por vecinos y colectivos que abogan por limitar más la implantación de las cocinas industriales.*

**A. FIJACIÓN DE UN NÚMERO MÁXIMO DE COCINAS.** *Como se ha sostenido a lo largo de todo el escrito, y como se justifica en el documento técnico que las acompaña se cumple con lo previsto en la normativa sectorial de aplicación. El aumento de la superficie construida de 350 a 500 m<sup>2</sup> supone*



**un aumento de 5 cocinas entre el local A y el local B. No se propone la admisión sin límite de cocinas sino la instalación de una cifra razonable en torno a las 15 cocinas (500 m<sup>2</sup> de superficie construida)**

Las sugerencias de ciudadanos y asociaciones valoran que no se producen molestias si se limita el número de cocinas a 4 por local. En esta sugerencia se señala que una cifra razonable está en torno a 15 cocinas.

La superficie de 350 m<sup>2</sup> que se establece en la propuesta de Avance, admitiría la implantación de un máximo de 6 a 8 cocinas que se considera una cantidad proporcionada.

No obstante, para evitar posibles casos de hacinamiento, se modificará el apartado 1.a del artículo 7.4.6 para que en los locales situados en ámbitos de uso cualificado residencial el número de cocinas no exceda de 8

**B. FIJACIÓN DE LÍMITES DE HORARIO. Habida cuenta de la actividad a realizar en las cocinas agrupadas y el servicio a prestar, el cual se halla concentrado fundamentalmente en las franjas horarias de comida y cena, la propuesta vecinal de limitar la actividad al horario comprendido entre las 10:00 y 22:00 horas es una propuesta antieconómica por cuanto, dicha restricción, en la práctica, eliminaría en gran medida el servicio de cena. Se trata de una propuesta desproporcionada y que carece de justificación objetiva teniendo en cuenta que se trata de una actividad que se ajusta a lo establecido por la normativa medioambiental vigente. En cualquier caso, con la aplicación de las medidas correctoras propuestas no es razonable una restricción horaria como la propuesta puesto que no supone un incremento apreciable de las molestias.**

El PG no es el instrumento adecuado para regular esta cuestión. Ni el Avance, ni la propuesta de aprobación inicial señalarán ninguna determinación sobre esta materia, que corresponden a otro tipo de normativa que regula las actividades.

**C. FIJACIÓN DE DISTANCIA MÍNIMA ENTRE ESTABLECIMIENTOS. Se trata de una propuesta desproporcionada y que carece de justificación objetiva teniendo en cuenta que se trata de una actividad que se ajusta a lo establecido por la normativa medioambiental vigente y cuyas molestias no son superiores a otras actividades no sometidas a restricciones de distancias.**

La propuesta no establece condiciones en este sentido. Se considera que la actividad cumplirá la normativa sectorial, que es la que permitirá que se implante la actividad y que las medidas establecidas en la misma son suficiente garantía.

**SEXTA. - CONCLUSIONES.** Por todo lo expuesto anteriormente, aunque se considera que la medida de restringir el uso de cocinas agrupadas en las normas zonales residenciales a las del tipo I (menos de 350 m<sup>2</sup>) es una medida desproporcionada y sin justificación suficiente, entendemos que existe un problema que debe ser solucionado para evitar las posibles molestias que genere este tipo de actividad. En consecuencia, atendiendo a las denuncias y peticiones vecinales, esta mercantil asume una superficie inferior a su implantación tipo. Esta reducción implica una disminución de rentabilidad que entiende que debe ser aceptada para intentar conciliar los intereses de la Administración, de los vecinos y de la empresa. Sin embargo, atendiendo a lo expuesto en los fundamentos jurídicos y técnicos de este escrito de alegaciones, el uso de cocina agrupada no debería limitarse a superficies inferiores a 350 m<sup>2</sup> (excepto en la norma zonal 1) por lo que debería recogerse en la modificación puntual del PGOU que el uso industrial en la categoría de cocinas agrupadas (Tipo I y Tipo II) es un uso compatible en todas las normas zonales de uso característico residencial con una restricción de superficie para el tipo II de 500m<sup>2</sup>.

En definitiva, solicitan:

- **Que se establezca que el uso industrial en la categoría de cocinas agrupadas (Tipos I y II) es un uso compatible con el residencial en todas las normas zonales del PGOU de Madrid con uso característico residencial (normas zonales 2 a 8) y que el uso industrial en la categoría de cocinas**



**agrupadas (Tipo I) es un uso compatible con el uso característico residencial en la norma zonal 1.**

El régimen de usos compatibles y autorizables de las distintas normas zonales y ámbitos de planeamiento no se ha modificado en la propuesta de Avance; lo que éste prevé, por las razones expuestas, es que en los ámbitos de usos cualificado residencial en el que el uso industrial sea un uso compatible, la implantación de la categoría de cocinas agrupadas solo sea posible en locales Tipo I ( $S \leq 350 \text{ m}^2$ ).

Las molestias que puedan provocar las cocinas agrupadas en el reposo, descanso y convivencia de los residentes de ámbitos de uso cualificado residencial, son independientes de su situación en la ciudad, por lo que no se justifica la diferenciación que se apunta entre la NZ 1 y el resto de las normas zonales y ámbitos de planeamientos de uso cualificado residencial.

- **Que se permita el uso industrial de cocinas agrupadas sin más restricciones que el cumplimiento de la normativa vigente en la norma zonal 9 (Actividades económicas).**

En los ámbitos de uso cualificado industrial, la propuesta del Avance no establece ningún tipo de limitación a la implantación de la categoría de cocinas agrupadas, que se podrá implantar sin restricciones siempre que respete las condiciones que se contemplan en el apartado 1 del artículo 7.4.6 de la propuesta de Avance y el resto de las normativas urbanística, sectorial y medioambiental que sean de ampliación.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### V47. 76.- 20211200575. GORILAS TECHNOLOGIES SPAIN.

#### SINTESIS

**PRIMERA. - En la propuesta nº11 sobre "Uso Industrial" del texto del Avance de la modificación de las Normativas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (en adelante, Propuesta nº11), se destacan los problemas de reposo, movilidad y convivencias ciudadanas que motivan la imposición de restricciones a la hora de implantar almacenes con servicio de venta a los particulares a través de reparto a domicilio en ámbitos residenciales.**

*El modelo de negocio de Gorillas da solución a todas las posibles externalidades negativas a través del diseño de sus locales y se distingue de su competencia ofreciendo un modelo sostenible enfocado a liderar un cambio en el consumo de los hogares. La apuesta por el comercio de proximidad, su foco en los productos frescos y la misión de ofrecer las mejores condiciones laborales a sus repartidores son solo algunas de las notas características de la compañía.*

*Para garantizar lo anterior, Gorillas aboga por un marco regulatorio estable que favorezca una estrategia de expansión sostenible, respetuosa con la comunidad y que, a su vez, garantice las mejores condiciones laborales para sus trabajadores, núcleo indiscutible de su modelo de negocio.*

*Así pues, la compañía apoya la aprobación de una regulación justa que sienta las bases para garantizar un desarrollo sostenible de su modelo de negocio y que resulte compatible con sus objetivos, favoreciendo la implementación de sus locales en zonas residenciales.*



#### Información de Firmantes del Documento



**SEGUNDA.** - En el texto normativo propuesto en el Avance de la modificación de las Normativas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, "se limita su superficie al Tipo I ( $\leq 350 \text{ m}^2$ ) directamente y al Tipo II.a ( $>350 \leq 1000 \text{ m}^2$ ) con informe favorable de los servicios técnicos de movilidad. Asimismo, a los locales implantados en ámbitos residenciales, además de la zona de carga y descarga para los locales de Tipo II.a, se exigirá zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores, en función de la superficie del local".

Con esta disposición, la norma pretende, entre otros objetivos, preservar el medio ambiente urbano, limitando la consecución de las tareas intrínsecas a dicha actividad al interior del local, evitando así la congestión y degradación del espacio público.

A este respecto, el modelo de negocio de Gorillas se adelanta a lo propuesto en el texto normativo de la Propuesta nº11 y, desde sus inicios, diseña locales que encajan con las previsiones normativas incluidas en el Avance de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana. De esta manera, en lo que respecta al tamaño de los locales, en Madrid, la compañía opta por superficies que oscilan entre los 350 y 1.000 metros cuadrados.

La apuesta por locales de este tamaño se fundamenta en la consideración de que, a mayor superficie, menor es el impacto que la operativa pueda tener sobre la comunidad de vecinos dónde se encuentra el local, así como sobre el barrio, en general. Aunque es preciso tener en cuenta que del tamaño de los locales depende la eficiencia del proceso, la garantía de escalabilidad de los espacios y el buen funcionamiento del servicio, Gorillas pretende minimizar al máximo el impacto de su actividad en la comunidad en la que se asienta, ofreciendo soluciones a las externalidades negativas asociadas a otro tipo de negocios disruptivos.

**TERCERA.** - La Propuesta nº11 establece una serie de condiciones particulares para todas las clases y categorías que se engloban en el uso industrial y los asimila a un Tipo. En lo que respecta al Tipo II.a ( $>350 \leq 1000 \text{ m}^2$ ), en ámbitos de uso cualificado residencial, únicamente será admisible la implementación de locales que respeten la superficie establecida,  $>350 \leq 1000$  metros cuadrados, supeditando el otorgamiento de licencia a un informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.

A este respecto, las condiciones específicas a las que se supedita la implantación de los almacenes de última milla (Tipo I y Tipo II), situados en ámbitos de uso cualificado residencial, son difícilmente alcanzables por parte de los locales de menos de 350 m<sup>2</sup> (Tipo I) entendiéndose que, a menor tamaño, más difícil es lidiar con las externalidades negativas inherentes a su actividad. Sin embargo, para este tipo de locales no se requiere un informe técnico en materia de movilidad.

Por ello, Gorillas considera que la obligación de someter la concesión de la licencia a un informe favorable de los servicios técnicos de movilidad tendría más cabida para locales de menor tamaño, entendiéndose que los locales Tipo II.a, categoría en la que encajan los almacenes de Gorillas, tienen la capacidad, precisamente por su tamaño, de cumplir con todas las condiciones específicas establecidas en la norma y de garantizar una disposición interna del espacio compatible y respetuosa con el medio urbano en el que se instaura. Así pues, se sugiere al Ayuntamiento que revise este requisito y contemple la posibilidad de exigirlo únicamente a los locales de Tipo I. De esta manera, que para los locales de Tipo II.a ( $>350 \leq 1000 \text{ m}^2$ ), no se exija un informe favorable de los servicios técnicos de movilidad.

Desde un punto de vista económico, consideramos que esta medida es proporcional a las previsiones de escalabilidad de este tipo de modelos de negocio y que, por ende, incentiva el desarrollo de la economía y la generación de riqueza y empleo. En este sentido, es importante que el Ayuntamiento sea un cauce y no un obstáculo a la hora de poner en marcha los mismos.

Información de Firmantes del Documento





En cualquier caso, el modelo de negocio de Gorillas está alineado con el espíritu de la norma que, entre sus objetivos, pretende ordenar el espacio urbano en el que se implantan los almacenes de última milla. Por ello, apoyamos que el avance de la modificación de las normas urbanísticas quiera distinguir tipologías de locales para evitar así posibles externalidades negativas que estos puedan tener en las comunidades de vecinos.

Sin embargo, nos reiteramos en nuestra consideración de que supeditar la concesión de licencia al requisito de obtener un informe favorable de los servicios técnicos de movilidad en un umbral de superficie superior (Tipo II.a), podría desincentivar la inversión y el desarrollo de nuevos modelos de negocio en la ciudad de Madrid.

**CUARTA. - La Propuesta nº11 estipula unas condiciones específicas a la categoría de almacenaje con reparto a domicilio en ámbitos de uso cualificado residencial, categoría en la que se enmarcarían los locales de Gorillas. De acuerdo con el texto, se exigirá el establecimiento, en su interior, de una zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de los repartidores.**

Con el objetivo de garantizar el bienestar de los repartidores y de evitar problemas de movilidad y ruido en las inmediaciones del local, Gorillas, reserva alrededor de un 10% de la superficie del local para estancia de sus repartidores, superando así la exigencia mínima de 5 m<sup>2</sup> por cada 100 metros cuadrados, establecida en el texto de la Propuesta nº11. Así pues, el espacio reservado a los repartidores cuenta a su vez con una serie espacios diferenciados, a saber: (i) zona de descanso; (ii) zona de cocina; (iii) zona de baño y (iv) zona de vestuario.

Asimismo, en el acceso al local se encuentra la zona para el estacionamiento de las bicicletas eléctricas, con las que se efectúan todos los repartos. De esta manera, el lugar está reservado para el estacionamiento de las bicicletas, antes y después de realizar el reparto, evitando así aglomeraciones en la puerta y todos los ruidos asociados a esta actividad si se realizase en el exterior del local. Además, este espacio cuenta con un gabinete homologado y protegido para la carga y almacenamiento de las baterías y una zona destinada al almacenamiento del equipamiento de los repartidores (mochilas, cascos, protección para la lluvia, etc.).

Estos requisitos ya estaban contemplados en la política de diseño de locales de Gorillas. Además de este espacio, por un lado, se contempla un espacio de almacenaje que tiene por objetivo reducir el número de veces en las que se recibe mercancía por parte de los proveedores y, por otro lado, se establecen diferentes zonas de operativa propias del local, como, por ejemplo, una zona para la recepción de productos por parte del repartidor, una zona específica para la recepción de mercancía de los proveedores, cuyo objetivo es que no se amontonen los pallets en las entradas de los locales, evitando así que el reparto obstaculice el paso de los vecinos., etc.

**QUINTA. - La Propuesta nº11 establece la exigencia de dotación de carga y descarga para las tres categorías de locales incluidos en el Tipo II y una serie de requisitos de circulación interior en su artículo 7.4.5.**

Respecto a las zonas de carga y descarga, la compañía se adecúa a lo previsto en el artículo 7.5.35 del Plan General de Ordenación Urbana. En este sentido, Gorillas busca las mejores opciones para localizar las zonas de carga y descarga más próximas a su local, influyendo lo mínimo posible en el desarrollo de la actividad diaria del barrio donde se encuentran localizados sus locales.

Por otro lado, Gorillas da cumplimiento a los requisitos previstos en el artículo 7.4.5 de la Propuesta nº11 sobre "circulación interior", planteando sus almacenes en consonancia con las dimensiones mínimas incluidas en las normativas de seguridad de utilización y accesibilidad, y de seguridad en caso de incendio, teniendo en cuenta sus propios ámbitos de aplicación.

Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **Almacenes con reparto a domicilio:**

En general, la sugerencia se muestra conforme con la regulación del almacenaje con reparto a domicilio que se contiene en la propuesta del Avance, en lo único que discrepa es en la exigencia de informe de los servicios de movilidad en los locales Tipo II.a (Superficie > 350 ≤ 1000 m<sup>2</sup>) que se emplacen en ámbitos de uso cualificado residencial.

En el Avance se ha considerado que en locales de mayor superficie tienen mayor capacidad de atender pedidos y, en consecuencia, será superior el número de repartos potenciales, y consiguientemente, los movimientos de vehículos y el impacto en las condiciones de movilidad de la vía pública; por ello se ha estimado oportuno y necesario para su implantación el informe de los servicios de movilidad, trámite que se considera necesario y que no debe desincentivar la implantación de este tipo de actividades.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

## V54. 84.- 20211201043. ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS AOE.

*Aborda de forma conjunta sugerencias a la P11 y P18. Su contenido se contesta en la P18.*

## V57. 90.- 20211201360. ALISEDA SERVICIOS GESTION INMOBILIARIA.

### SINTESIS

**TERCERA. - En relación al uso logístico de última milla -artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1), apartado 1, letra b), punto iii) de las NN.UU.-**

*El almacenaje logístico comprende las actividades destinadas a la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de la misma y distribución de productos.*

*En el texto del Avance de la modificación puntual de las NN.UU. del PGOU de Madrid sometido a información pública, queda supeditada su autorización a un informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, del uso residencial del ámbito propio o cercano, de la acumulación de actividades de esta categoría implantadas o con licencia pendiente de implantación y otros factores similares con impacto en el correcto funcionamiento del espacio público, se impondrán las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicaría la inviabilidad de la implantación.*

*Sin perjuicio de la tramitación del citado informe de movilidad -que debería definirse en las NN.UU. en qué supuestos es necesario- y del correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos, en su caso, se propone que el uso logístico de última milla pueda ser un uso autorizable en suelos que tengan atribuido un uso dotacional para el transporte, permitiendo a través de los parámetros*

### Información de Firmantes del Documento



edificatorios de la ordenanza que lo regule su “verticalización”, es decir, la construcción de centros logísticos multiplanta que permitan un mejor aprovechamiento del suelo.

En este sentido, se hace necesario recalcar que los desarrollos multiplanta proporcionan más cercanía al consumidor y mejores conexiones al centro de la ciudad de Madrid, lo que implica menos desplazamientos y, por consiguiente, una reducción de huella de carbono, además de la posibilidad de contar con accesos al transporte público para empleados y vecinos, lo que sin ningún género de duda redundará en el interés general que debe presidir la modificación puntual de las NN.UU. del PGOU de Madrid.

#### VALORACIÓN

Los almacenamientos logísticos pueden disponerse en los terrenos destinados a logística para el transporte, incluida en el uso dotacional para el transporte en el capítulo 7.15 de las NNUU, si bien para su desarrollo se requiere Plan Especial.

#### CONCLUSIÓN

La sugerencia planteada ya está incorporada en la propuesta de Avance.

V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID.  
ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-  
CEOE.

#### SINTESIS

**1.-Regulación de la implantación del uso alternativo residencial en determinadas API'S industriales.**  
*Se propone incluir la regulación del uso residencial como alternativo en determinadas API's Industriales incluidas en el Plan Especial de Mejora de Actividades Económicas, que han quedado rodeadas de tejido residencial conforme ha ido creciendo la ciudad, en las que no sería factible, desde el punto de vista ambiental y de movilidad, la implantación de un techo industrial de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ni de un techo terciario de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

A este respecto se aporta la siguiente justificación:

**1.- Sobre cómo se han desarrollado los usos industrial y terciario en el entorno de determinadas áreas de planeamiento incorporado.**

Conforme puede verse en el visualizador de la actividad económica que el Ayuntamiento de Madrid ha puesto en marcha recientemente, en el que se representan las parcelas calificadas como industrial y/o terciario en cualquiera de sus clases (y en el que se puede consultar la presencia o no de edificaciones sobre los solares y su año de construcción), se hace patente la existencia de una gran cantidad de solares vacantes en el entorno de determinadas API's de uso característico Industrial, pese a que, en general, se trata de entornos urbanos que llevan consolidados varias décadas.

Según se desprende de la información disponible en el citado visualizador, el parque inmobiliario existente en estas zonas ha quedado obsoleto, con la mayoría de edificaciones anteriores al año 2000, y con una minoría de edificaciones posteriores a 2012, año en que se aprobó el Plan de Mejora de Actividades Económicas en las API industriales, cuyo objetivo fue precisamente potenciar la actividad económica de estas áreas amparando la implantación de los usos terciario y dotacional como usos

#### Información de Firmantes del Documento



alternativos, así como del uso terciario comercial en categoría de Gran Superficie Comercial, como uso autorizable para los ámbitos exteriores a la M-30.

Son poco representativas las edificaciones industriales-terciarias que en los últimos años se han implantado en estos ámbitos (consistentes sobre todo en actividades de restauración, así como algún establecimiento de distribución, gasolineras, servicios de ITV y otros servicios).

Por lo expuesto cabría deducir que los usos industrial y terciario en estas zonas no se han desarrollado de forma significativa en los últimos años, de lo contrario, en la actualidad tendríamos menor presencia de solares vacíos en estas zonas y seríamos testigos de una mayor renovación urbana, con mayor presencia de edificios construidos en los últimos años.

## 2.- Sobre las razones a favor de dar cabida al uso residencial como alternativo en estos ámbitos

Razones a favor de implantar el uso residencial

- a) Beneficio en una Zona Central que pierde presión de tráfico pesado, ganando cuota el transporte público.
- b) Mejora situación Medioambiental. Calidad del aire.
- c) Menor número de m2 construidos.
- d) Liberalización de espacio en beneficio público. Reequilibrio del área de la ciudad en materia de zonas verdes.
- e) Fácil integración de las preexistencias del terreno a la trama de la ciudad.
- f) Movilidad de proximidad.
- g) Posibilidad de actuación sobre la dotación de aparcamiento.
- h) Las actuaciones de Bloque Abierto mejoran la ciudad por acondicionamiento de espacios libres, actuación sobre la edificación (CTE), mejora del estacionamiento y creación de áreas funcionales para recreo, expansión y deporte. Mejora de la eficiencia energética.
- i) Aún en épocas de crisis existen datos contundentes acerca de la necesidad de vivienda en esta y en cualquier zona de Madrid.
- j) Experiencias recientes de reconversión a usos residenciales en la trama urbana de Madrid, como Arganzuela, San Blas, Villaverde e incluso Carabanchel.

## 3.-Nuevas categorías para incorporar las nuevas actividades emergentes:

**Cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y la logística urbana.**

Así, dichas categorías quedan incorporadas en la normativa, pero con estrictas limitaciones de superficie, que encuentran su justificación en el Avance, por los problemas de movilidad que pueden generar dichas actividades, en especial, en entornos residenciales:

- En la categoría de cocinas agrupadas se limita su superficie al Tipo I ( $\leq 350$  m<sup>2</sup>).
- En la categoría de almacenaje con reparto a domicilio, se limita su superficie al Tipo I ( $\leq 350$  m<sup>2</sup>) directamente y al Tipo II.a ( $<350 \leq 1000$  m<sup>2</sup>) con informe favorable de los servicios técnicos de movilidad.
- En el caso de la categoría de recepción de carga, fraccionamiento y depósito de la misma y distribución de productos (podría entenderse como una modalidad de logística urbana), el documento de avance establece limitaciones de superficie para su implantación en ámbitos residenciales (Tipo I ( $\leq 350$  m<sup>2</sup>) y Tipo II.a ( $<350 \leq 1000$  m<sup>2</sup>)). Asimismo, se establece para esta categoría que toda nueva implantación, con independencia del tipo de local y de que se sitúe en ámbito de uso cualificado residencial o industrial, debido al volumen de movimiento de vehículos, tanto ligeros como pesados, propios de la actividad logística, requerirá de informe de los servicios técnicos de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, de la acumulación de actividades de la misma categoría, del uso residencial del ámbito propio o colindante, etc., se impondrán las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicarán la inviabilidad de la implantación.

**A este respecto habría que remitirse precisamente a lo ya expuesto en la sugerencia 1, a favor implantación del uso alternativo residencial en determinados ámbitos industriales en los que, por su localización céntrica y rodeada de tejido residencial, no resulta viable desde el punto de vista medioambiental y de movilidad la implantación de actividades industriales.**

### Información de Firmantes del Documento



*En todo caso, la introducción de estas limitaciones de superficie y la sujeción al informe de movilidad de la actividad logística urbana impediría precisamente la consolidación de la única categoría de uso industrial factible en muchos ámbitos industriales próximos a núcleos urbanos. Además, la exigencia de informe favorable de los servicios municipales de movilidad.*

*Propuesta: la sugerencia planteada en este punto iría en la línea de favorecer que, en aquellos ámbitos industriales situados en zonas urbanas consolidadas, pero en los que resultara incompatible la implantación del uso residencial como alternativo:*

*a) O bien no se impidiera ni condicionara el consumo de la edificabilidad industrial asignada, con independencia de la categoría de uso industrial que se implantase.*

*b) O bien se permitiera la coexistencia del uso cualificado y alternativo simultáneamente, pero sin la limitación de edificabilidad del alternativo o al menos, limitando la edificabilidad del conjunto en proporción a la presencia de ambos usos, por aplicación de los respectivos coeficientes de edificabilidad.*

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

### **Uso alternativo residencial.**

Salvo en los ámbitos de uso cualificado industrial en los que el PG97 decidió admitir como alternativo el uso residencial (Grados 1º y 2º de la NZ 9), no es admisible contemplar como alternativo el uso residencial en ámbitos industriales, ni siquiera en su clase de residencia, por ausencia de las dotaciones necesarias para el uso residencial.

### **Consumo de la edificabilidad industrial.**

Ni las NNUU vigentes ni la propuesta del Avance limitan la edificabilidad cuando se implanta el uso cualificado industrial. En la NZ 9 grados 1º y 2º, las NNUU ponderan la edificabilidad del uso alternativo, y en el resto de los grados se pondera la edificabilidad del uso alternativo terciario, aunque se ha aumentado la participación de los usos complementarios para hacer más eficaz su funcionamiento.

### **Coexistencia del uso cualificado industrial y el alternativo simultáneamente.**

En la propuesta nº18 "Norma Zonal 9" del Avance se ha hecho un importante esfuerzo para, sin desvirtuar el uso cualificado industrial, clarificar el régimen de usos asociados y complementarios, aumentando los porcentajes y situaciones admisibles para los usos complementarios y facilitando así la implantación de usos no cualificados, sin merma de edificabilidad.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



**V67. 108.- 20211161605. COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACION DE FINCAS DE MADRID.**

**SINTESIS**

*En relación con el uso concreto de las "Cocinas agrupadas", se observa una escasa regulación de las mismas, no realizando ningún tipo de mención a aspectos importantes, como pueden ser:*

- *Aumento de tráfico en la zona donde se encuentre este inmueble (entrada mercancías, tráfico de rider en la zona, recogida de residuos, etc.).*
- *Ocupación de las aceras y vías públicas por personal de transporte (fundamentalmente rider), dado que los espacios requeridos en la norma para el aparcamiento de estos transportes son muy escasos.*
- *Aumento de los ruidos generados por la instalación sin ningún tipo de limitación horaria.*
- *Usos de los edificios próximos o colindantes: colegios, residencias de mayores, etc.*
- *Determinación de criterios objetivos en cuanto al límite de la superficie del Tipo I.*

*Dadas las molestias que este tipo de instalaciones generan a los colindantes o viviendas del propio edificio, los requerimientos efectuados a las mismas son livianos.*

*Este tipo de cocinas deberían situarse únicamente en edificios de uso no residencial o naves situadas en polígonos industriales.*

**VALORACIÓN**

Los impactos fundamentales de las cocinas agrupadas están provocados por cuestiones relacionadas con la movilidad. Por ello se ha limitado en zona residencial el tamaño de estas actividades, se exige la zona interior para estancia de repartidores y vehículos y para almacenamiento de residuos.

Respecto a molestias por ruidos, olores, etc. son cuestiones que resuelve la aplicación de la normativa medioambiental, que debe garantizar la inocuidad de estas actividades. En caso de incumplimiento podrá acudir a la disciplina en materia medioambiental, o en el caso de ruidos provocados por el inadecuado comportamiento de usuarios y trabajadores, a la vigilancia y disciplina en la vía pública.

El restringir la implantación de las cocinas agrupadas a edificios de uso no residencial o ámbitos de uso cualificado industrial implicaría establecer una limitación injustificada al libre establecimiento de actividades, entendiéndose proporcionales las limitaciones adoptadas en la propuesta de Avance.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



AYUNTAMIENTO DE MADRID.

A5\_AG DESARROLLO URBANO.

DG PLANIFICACION ESTRATEGICA.

SINTESIS

3. USO AGRÍCOLA

Las NNUU\_21 reconocen la necesidad de potenciar las actividades de agricultura de proximidad en la ciudad, pero no definen el uso agrícola, ni como actividad económica ni como uso dotacional.

3.1. COMO ACTIVIDAD ECONÓMICA

En el Artículo 7.4.1. si se incluyen las operaciones de producción agrícola dentro de las de Industria en general, siempre que se desarrollen en naves o edificaciones.

Ese reconocimiento de la producción agrícola como una actividad urbana es un significativo avance, pero deja algunas dudas sobre la definición del uso:

La agricultura no es una actividad de transformación sino de producción de materias primas. Si las NNUU\_21 mantienen la separación entre usos secundarios y terciarios, podría considerarse la definición de un uso agrícola específico, que permitiría incluirlo en las regulaciones zonales de estas normas o en las de planeamientos de desarrollo.

→ Definir la producción agrícola como un uso específico o, al menos, como una categoría específica del uso industrial.

El texto solo se refiere a las actividades agrícolas y no a las agropecuarias que es un término más general y adecuado a nuevas formas de producción alimentaria en entornos urbanos como parte de las estrategias de consumo de kilómetro cero.

La presencia de animales es habitual en las nuevas formas de producción alimentaria en las ciudades europeas. En granjas urbanas, de carácter educativo principalmente, así como en instalaciones mixtas de acuicultura, de agricultura en suelo o tecnificada, donde determinadas especies animales cooperan para la intensificación de los cultivos.

Sin perjuicio de las razones sanitarias en la expulsión histórica de las actividades ganaderas de la ciudad, debe considerarse que la regulación sectorial de esas cuestiones ya ha permitido reintegrar en el espacio urbano otras actividades para recuperar la mezcla de usos propia de la ciudad.

→ Sustituir la referencia a las actividades agrícolas por las agropecuarias, con una referencia explícita a la normativa sectorial.

Se precisan los espacios (naves, etc.) donde deben tener lugar las operaciones agrícolas para ser incluidas en el uso industrial. Parecen concebirse las operaciones al aire libre como una actividad no sujeta a licencia, con ignorancia de sus impactos urbanos (accesos, carga y descarga, etc.), pero sólo las operaciones agrícolas y no las de otras actividades industriales (almacenaje, p. e.).

Esta concepción viabiliza casi cualquier explotación, pero podría devenir en situaciones paradójicas: La licencia urbanística tendría como actividad nominal algunas operaciones secundarias (embalaje, p. e.) y no la principal. Si esas actividades secundarias no se admitieran en régimen de uso complementario, deberían implantarse como asociado (comercialización, p.



Información de Firmantes del Documento



e.) y no podrían ser objeto de licencia porque están sujetos a un límite porcentual respecto de la superficie edificada del uso principal que se realiza al aire libre.

→ **Considerar la posibilidad de incluir las operaciones agrícolas dentro del uso industrial sin especificar su ubicación espacial.**

Por otra parte, en la nueva categoría de cocinas agrupadas, no se contempla la posibilidad de destinar los productos procesados a tiendas minoristas. La experiencia en huertos urbanos señala como un factor de éxito la posibilidad de disponer de obradores comunitarios para las explotaciones de pequeño alcance, para preparación, por ejemplo, de conservas vegetales.

→ **Incluir las tiendas minoristas como destinatarias de los productos de las cocinas industriales.**

### 3.2. COMO USO DOTACIONAL

Contestada en la P15.

## VALORACIÓN

**3. USO AGRÍCOLA. Las NNUU\_21 no definen el uso agrícola, ni como actividad económica ni como uso dotacional.**

El expediente en tramitación es una MPG, no una revisión del PG97. En este sentido se ha establecido como límite que no se van a incorporar nuevas clases de uso.

Si va a matizar o completar los usos definidos por el PG 97.

En cualquier caso, la propuesta de Avance si contempla la actividad agrícola en el uso industrial (lucrativo) y en el uso dotacional (huerto urbano como modalidad de zona verde).

**3.1. COMO ACTIVIDAD ECONÓMICA. En el Artículo 7.4.1. si se incluyen las operaciones de producción agrícola dentro de las de Industria en general, siempre que se desarrollen en naves o edificaciones.**

Además de en las naves se podría realizar esta actividad en el espacio libre de parcela.

**La agricultura no es una actividad de transformación sino de producción de materias primas. Si las NNUU\_21 mantienen la separación entre usos secundarios y terciarios, podría considerarse la definición de un uso agrícola específico, que permitiría incluirlo en las regulaciones zonales de estas normas o en las de planeamientos de desarrollo.**

Si bien es cierto que la agricultura es una actividad de producción de materias primas, se ha entendido industria en sentido amplio para posibilitar esta actividad agrícola.

→ **Definir la producción agrícola como un uso específico o, al menos, como una categoría específica del uso industrial.**

Esta opción abocaría a que el uso de producción agrícola sólo pudiera implantarse en parcelas de uso cualificado industrial. No podría implantarse en dotacional. Obligaría a diferenciar huerto urbano comunitario y huerto privado industrial.

**El texto solo se refiere a las actividades agrícolas y no a las agropecuarias que es un término más general y adecuado a nuevas formas de producción alimentaria en entornos urbanos como parte de las estrategias de consumo de kilómetro cero.**

En el PG97 y en la LSCM, el uso agropecuario se contempla solo en el suelo rústico o no urbanizable.

**La presencia de animales es habitual en las nuevas formas de producción alimentaria en las ciudades europeas.**

No se ha encontrado regulación sectorial que regule la presencia de animales (más allá de las mascotas) en la ciudad.



## Información de Firmantes del Documento





→ **Sustituir la referencia a las actividades agrícolas por las agropecuarias, con una referencia explícita a la normativa sectorial.**

Por lo anteriormente expuesto no procede.

→ **Considerar la posibilidad de incluir las operaciones agrícolas dentro del uso industrial sin especificar su ubicación espacial.**

La propuesta de Avance no especifica la ubicación.

*Categoría de cocinas agrupadas, no se contempla la posibilidad de destinar los productos procesados a tiendas minoristas. La experiencia en huertos urbanos señala como un factor de éxito la posibilidad de disponer de obradores comunitarios para las explotaciones de pequeño alcance, para preparación, por ejemplo, de conservas vegetales.*

Las cocinas industriales si tienen venta directa serían terciario recreativo o terciario comercial. En cuanto al destino de los productos procesados no corresponde a las NNUU señalar cuál puede ser su destino.

Si el uso es industrial se pueden disponerse obradores sin mayor problema.

→ **Incluir las tiendas minoristas como destinatarias de los productos de las cocinas industriales.**

#### CONCLUSIÓN

**No se incorporan al documento de la MPG las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA Nº12	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
-------------------	--------------------------------------

**V14. 29.- 20211191267. METROVACESA.**

SINTESIS

**QUINTA: ARTÍCULO 7.5.19 (CONDICIONES ESPECIALES):**

*El Avance, en su artículo 7.5.19, indica que los aparcamientos de capacidad superior a 400 plazas deberán presentar estudio de movilidad en el que se contemplen las medidas correctoras para reducir o eliminar los efectos negativos sobre las condiciones de movilidad de la zona. Los servicios municipales competentes en materia de movilidad, tras su análisis, podrán limitar el número de plazas de aparcamiento a la dotación mínima o a 400 plazas si no pudiesen garantizarse las adecuadas condiciones de movilidad y circulación en el buen funcionamiento de la ciudad.*

*Con esta regulación se pretende no sólo limitar el uso del vehículo particular sino también la mejora de la calidad del aire y de los espacios públicos de Madrid.*

*Se propone fomentar el uso de vehículos que utilicen energías limpias alternativas que sustituyan a los vehículos convencionales.*

*Por ello, proponemos que el cómputo máximo de plazas (400) pueda verse incrementado en 50 plazas más siempre que se justifique que ese incremento se corresponde con plazas para vehículos sin emisiones.*

VALORACIÓN

***Que el cómputo máximo de plazas (400) pueda verse incrementado en 50 plazas más siempre que se justifique que ese incremento se corresponde con plazas para vehículos sin emisiones.***

La necesidad de informe de los servicios de movilidad para garajes con capacidad superior a 400 plazas está motivada por la posible repercusión sobre el soporte viario que produce un estacionamiento de esas dimensiones, por el número de movimientos de entradas y salidas de vehículos, lo cual es independiente de la clase de energía que éstos utilicen, por este motivo no se considera adecuado atender a lo sugerido.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.**

SINTESIS

**●Artículo 7.5.6.2.**

***Apartado 2. Con referencia, por ejemplo, en el uso de oficinas puede haber dos edificios con la misma superficie edificable, pero con gran diferencia de superficie útil lo que exigiría el mismo número de***

Información de Firmantes del Documento



plazas. Se solicita por ello que dicho uso se calcule por las superficies útiles, sin contar zonas comunes o el número previsible de usuarios.

● **Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos (N-2).**

**Apartado 1.** Aprovechando la creación de la nueva figura para modificación de usos (ERIU), se propone poder utilizar dicha figura para modificaciones del estándar que no supongan más de un 25%. Se propone la siguiente redacción alternativa:

1. Las condiciones establecidas en este artículo podrán modificarse a través de un plan especial redactado al efecto, para adecuar los estándares a la evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General, siempre que la modificación de los estándares sea superior a un 25 %. Si no se sobrepasara ese porcentaje, la modificación podrá establecerse a través de un ERIU.

**SIXTA. -**

Se propone, modificar las dimensiones de las plazas grandes, actualmente de 5,00 x 2,40 m, así como el porcentaje de las mismas, con una nueva redacción del artículo Art. 7.5.10 Plazas de Aparcamiento:

1.c) Dimensiones vehículos grandes: 2,50 x 5,00 mts

5.a) Para vehículos grandes un mínimo del 50 % de sus plazas

#### VALORACIÓN

● **Artículo 7.5.6.2. Apartado 2.** Que el uso se calcule por las superficies útiles, sin contar zonas comunes o el número previsible de usuarios.

El estándar de dotación de aparcamiento en función de la superficie edificable se corresponde con lo establecido en el artículo 36.6.c de la LSCM, no pudiendo las NNUU apartarse de la regulación legal, por lo que no procede atender lo solicitado.

● **Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos.**

**Apartado 1.** Utilizar figura ERIU para modificaciones del estándar que no supongan más de un 25%.

La modificación de las determinaciones de las NNUU solo puede realizarse mediante el instrumento de planeamiento correspondiente; el ERIU, que carece del carácter de instrumento de planeamiento, tiene como finalidad exclusiva el análisis de la conveniencia de la implantación de los usos autorizables y no es un mecanismo adecuado para modificar los estándares de dotación de aparcamiento.

**Artículo 7.5.10. Modificar las dimensiones de las plazas grandes**

Este artículo no forma parte de las modificaciones planteadas en la propuesta de Avance; no obstante, se considera acertada la sugerencia y se procederá a la modificación de las condiciones de los garajes aparcamiento, incorporando en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 7 sobre las CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** la sugerencia que se indica por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Artículo 7.5.10 y otros, se modificarán en una nueva propuesta para actualizar las CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento



**V20. 39.- 20211193658. INSTITUTO DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS FINANCIEROS. CAMARA DE MADRID.**

SINTESIS

**3. Sobre la dotación de aparcamiento y superficies de carga y descarga**

*En general, se sugiere que las dotaciones mínimas de aparcamiento de los edificios se establezcan en función del aforo previsto y no de la superficie construida, ya que viajan las personas, no los ladrillos. Se ha planteado algo para el uso terciario, pero no en el uso industrial ni en residencial. Volvemos a los nuevos usos como los Data Center, edificios con baja ocupación donde con la normativa del Plan general vigente sería obligatoria una importante dotación de aparcamiento por su superficie edificada.*

VALORACIÓN

El estándar de dotación de aparcamiento en función de la superficie edificable se corresponde con lo establecido en el artículo 36.6.c de la LSCM, no pudiendo las NNUU apartarse de la regulación legal.

Para los edificios en los que se acredite que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida, en el artículo 7.5.8 de la propuesta del Avance se contempla la exención de la dotación de servicio de aparcamiento. Por lo indicado, no procede atender a lo solicitado en la sugerencia.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

SINTESIS

**4. Sobre movilidad**

*Como complemento, se sugiere que la dotación de plazas de aparcamiento sea justificable con un estudio de movilidad, tanto en número como en superficie.*

*Otro aspecto que consideramos importante en la necesidad de que cuando se implante un uso que lleve implícita la carga y descarga masiva de personas, especialmente si esta se produce de forma concentrada en uno o varios momentos del día como pueden ser hoteles, residencias, equipamientos culturales, colegios, etc., estos deban resolver esta circunstancia en el interior de la parcela, previendo el espacio necesario para ello (zonas de parada de autobuses, por ejemplo), evitando que se creen situaciones de colapso y peligro en la vía pública.*

*En el caso de cambio de uso de edificios en los que no es posible la ejecución de aparcamiento, cuando el nuevo uso no supone una modificación o ampliación de la dotación exigible al uso anterior, la exención de su obligatoriedad sea automática y no sometida a criterios de interpretación.*

Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **Estudio de movilidad.**

La dotación de servicio de aparcamiento se regula en el marco establecido por la LSCM y por las NNUU conforme a dicha Ley, con un carácter general, ya que no se puede plantear su establecimiento caso por caso.

El estudio de movilidad al que se refieren solo se requerirá en los supuestos en los que las NNUU exijan informe de los servicios competentes en materia de movilidad, para que estos tengan la información necesaria para emitirlo.

### **Carga y descarga masiva de personas en el interior de la parcela.**

La propuesta del Avance exige plazas para autobuses en el uso terciario hospedaje y en el equipamiento educativo en determinadas circunstancias. No puede plantearse esta solución para todos los casos, ya que haría imposibles muchas actividades. Se han tratado de adecuar las dotaciones a los usos y a las zonas de la ciudad, según sus circunstancias.

### **Cambio de uso de edificios los que no es posible la ejecución de aparcamiento exención automática y no sometida a criterios de interpretación:**

Una de las posibles causas de exención que contempla la propuesta de Avance en el artículo 7.5.8 es que, para las obras en los edificios, la incorporación de la dotación resulte de dificultad técnica relevante, pero en todo caso esta circunstancia si debe valorarse caso por caso respecto de la norma general.

## CONCLUSIÓN

**No se incorporan al documento de la MPG las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.**

## V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

### SINTESIS

**6.11. La nueva redacción del artículo 6.8.14 "Dotación de servicio de aparcamiento" propone la siguiente redacción:**

*"2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función de los usos a los que se destinen los edificios o establecimientos y de su localización, cuantificándose en función de su superficie y/o del número previsible de usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad cuando así se establezca expresamente en estas Normas."*

*La redacción vigente para todos los usos contemplaba los espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad. Sin embargo, con esta nueva redacción dicha exigencia queda reducida al uso Dotacional Deportivo, que es el único en el que expresamente se establece en el nuevo articulado. Si bien es cierto que con esta medida se está reduciendo el número de plazas de aparcamiento exigible en todos los usos, lo que puede ser incentivador para usar medios de transporte distintos al vehículo privado, la medida puede resultar muy drástica en ciertos ámbitos, por lo que se debería reconsiderar la redacción.*

*En relación con la regulación del artículo 7.5.19 "Condiciones especiales", que establece que "1. Los aparcamientos de capacidad superior a cuatrocientas (400) plazas requerirán de informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, el cual podrá contemplar condiciones*

### Información de Firmantes del Documento



específicas o incluso limitar el número total de plazas del aparcamiento”, consideramos que El establecer la exigencia de informe de movilidad para aparcamientos de más de 400 plazas supone que se está obligando solo a aquellos garajes de más de 10.000 m2, cifra muy elevada. Debería revisarse esta condición y reducir el número de plazas para que se estudie la repercusión en la movilidad de aparcamientos de menos plazas. Con esta medida se está flexibilizando la implantación de aparcamientos, en lugar de regularlos y controlarlos adecuadamente.

Respecto a los estándares definidos en las **tablas 1 y 2 del artículo 7.5.35**, consideramos que establecer dotación para el pequeño comercio va en contra del principio de no favorecer el uso del vehículo privado, y además, no se introduce ninguna aclaración a cómo se articulará su uso. Así mismo, se reduce la dotación de autobús escolar a la mitad, medida que no favorece o incentiva el uso de transportes colectivos.

#### VALORACIÓN

La modificación del artículo 6.8.14 viene a corregir la actual contradicción respecto del contenido del artículo 7.5.6.2, que considera como base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando se expresa en unidades por metro cuadrado, la superficie edificada. Utilizando el criterio del artículo 7.5.6.2 para el cálculo de la dotación de aparcamiento, no es de esperar ningún impacto negativo, como el que se indica en la sugerencia.

Elevar el tamaño de los garajes aparcamientos que requieren informe de los servicios técnicos de movilidad hasta las 400 plazas (pasando, aproximadamente de los 6.000 a 10.000 m<sup>2</sup>), responde a una propuesta, en la fase de formación del Avance, de los servicios municipales de movilidad, en base a la información y experiencia disponible. Lo mismo que respecto de la reducción de espacios para aparcamiento de autobuses escolares, por lo que responde a conocimiento del comportamiento en la ciudad.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V24. 44.- 20211195064. ASOCIACION DISTRITO MADBIT. 64.- 20211197962. TORRE RIOJA MADRID S.A.**

**SUGERENCIA 44. UNA-ASPECTOS A TENER EN CUENTA RESPECTO A REDACCIÓN DE PROYECTOS Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.**

**SUGERENCIA 64. APARTADOS PRIMERO A SÉPTIMO.**

#### SINTESIS

*La sugerencia no está separada por apartados. Sólo se transcribe la parte que se refiere a la Propuesta 12.*

**b) En relación con la Propuesta nº 12 (Dotación de servicios de aparcamiento):**

- **Valoran positivamente la supresión de la tramitación de PE para superficies autorizadas de más de 12.000 m<sup>2</sup> y su sustitución por un informe de movilidad para aparcamientos de más de 400 plazas. Sugieren que se establezca un plazo máximo en el tiempo de**

#### Información de Firmantes del Documento



*respuesta por parte de los servicios competentes en materia de movilidad para evitar los retrasos que repercuten en costes para la inversión económica a realizar.*

- *Estiman excesivo el requerimiento de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en servicios terciarios, oficinas y hospedaje.*

[...]

*f) En las actuales condiciones normativas y las que se proponen MPG, se obliga a trasladar para su uso público el excedente de dotación de aparcamiento. Con ello se suelen originar complicados problemas de gestión sin que realmente se solucione el problema de fondo existente. Se solicita que esta exigencia sea eliminada y que la administración busque fórmulas más imaginativas coherentes y operativas para solucionar el problema de los aparcamientos de rotación en los polígonos industriales. Se propone sea incluida en la Modificación de las NN.UU. algún procedimiento que permita en situación de uso alternativo la implantación de aparcamientos en parcelas de uso dotacional, fijando además un criterio específico de cómputo de su superficie edificable, distinguiendo incluso entre aparcamientos de diseño convencional (calles de rodadura y rampas de acceso) de los de tipo "robotizado".*

## VALORACIÓN

b) El artículo 36.6 de la LSCM establece para el suelo urbano no consolidado y urbanizable, con carácter general, el estándar de plazas de aparcamiento en 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad sin distinguir entre usos. Teniendo en cuenta las circunstancias que concurren en el ámbito exterior de la M30, y considerando que en él se incluye la totalidad del suelo urbanizable y la mayoría del suelo urbano no consolidado, se ha optado por igualar en esta zona de la ciudad los estándares de dotación de aparcamiento sin distinguir entre clases de suelo, evitando dudas y errores de aplicación.

f) Ni las vigentes NNUU ni la propuesta del Avance obligan a que el exceso de plazas de aparcamiento sobre la dotación obligatoria, que tienen el carácter de plazas de libre disposición, se destine a uso público. La transformación de plazas de libre disposición a aparcamiento público es una posibilidad, no una obligación, y siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello en las NNUU, en particular mediante la tramitación de un Plan Especial. Además, esta posibilidad se ve matizada en la propuesta del Avance (artículo 7.5.4.5), ya que se elimina para las plazas de libre disposición adscritas al uso residencial.

Las vigentes NNUU ya contemplan en el artículo 7.5.34.1.b.iv) el uso de garaje aparcamiento, además de con el carácter de asociado, como uso autorizable en régimen especial, con el uso cualificado dotacional de servicios colectivos. Esta determinación, que no se altera en la propuesta del Avance, sí se aclara y reafirma en su artículo 7.2.8.3.a.vi) (propuesta nº9 Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos).

En cuanto a la claridad de cómputo de superficie edificable del garaje aparcamiento, está perfectamente regulada en el artículo 6.5.3 de la propuesta del Avance (propuesta nº5 Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada)

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

SINTESIS

**Revisión de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento**

Se sugiere valorar la inclusión de una dotación máxima de aparcamiento para uso residencial, al menos en el interior de calle 30. En su defecto, valorar, que, en el caso de sobrepasar la dotación mínima, sea necesaria la presentación de un informe de justificación para análisis y aprobación del impacto en el tráfico por parte del área de Medio Ambiente y Movilidad. Por otro lado, se recomienda establecer criterios más exigentes para aquellas plazas que sobrepasen el mínimo (por ejemplo, que todas las plazas adicionales cuenten con punto de recarga de vehículos eléctricos, u otros criterios)

Se valora positivamente la inclusión de dotaciones máximas de aparcamiento por zonas y usos en suelo urbano consolidado en la revisión de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento realizada. Se propone que, además de la modificación de ratios para suelo urbano consolidado, si fuese posible, se modificasen las lógicas también para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, incluyendo no solo los ratios mínimos sino también los máximos, de manera que los nuevos desarrollos se establezcan mediante nuevos modelos urbanos cada vez menos dependientes del vehículo privado.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado (APR) y en el suelo urbanizable (UZP y UNP), el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente podrá modificar los estándares de dotación de aparcamiento, respetando en todo caso los mínimos establecidos en la LSCM y los límites máximos establecidos en el PGOUM.

**Revisión de los estándares de otras plazas o espacios exigibles.**

Se propone que se aumente la dotación de plazas de bicicletas para usos de dotación de transporte, o al menos en los principales nodos de transporte.

Se sugiere proporcionar un espacio cubierto, cerrado y seguro para el aparcamiento de bicicletas (siendo válidos los aparcamientos subterráneos automáticos con punto de recogida y devolución de bicicleta a pie de calle), con la reserva de como mínimo 100 plazas de aparcamiento de bicicletas. En grandes nodos de transporte, se sugiere exigir un estudio de demanda para dimensionar la dotación de plazas de bicicletas.

En espacio público y en plazas en parcela residencial, se deberán proporcionar instalaciones de recarga de vehículos eléctricos (y/o futura tecnología limpia cero emisiones) para un mínimo del 10% de las plazas de aparcamiento o bien para un 5% adicional sobre el porcentaje de vehículos eléctricos del parque total de turismos en Madrid (la dotación que sea mayor), según las estadísticas más recientes publicadas por la DGT en el momento de diseño. Ej: si el parque de turismos de Madrid tiene un 8% de vehículos eléctricos, se proporcionará un 13% de plazas con instalación de recarga.

**Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)**

Se considera necesario revisar el estudio de impacto a los 1, 3, 5 y 7 años para comprobar si se cumplen las condiciones establecidas en el estudio. En el caso de que haya una desviación se considerará la implementación de medias mitigadoras para reducir la misma.

**ACOMPaña UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 7.5.4 Y 7.5.19.**

<p><b>Sección Primera. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento</b> <b>Artículo 7.5.4 Definición (N-2)</b></p> <p>1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.</p> <p>2. El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o</p>	<p><b>Sección Primera. Condiciones de la dotación de servicio de aparcamiento</b> <b>Artículo 7.5.4 Definición y aplicación.</b></p> <p>1. Son condiciones sobre dotación de servicio de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas al servicio de los diferentes usos.</p> <p>2. La dotación de servicio de aparcamiento incluye las plazas de aparcamiento para vehículos automóviles, las plazas para bicicletas y vehículos</p>
--	--

Avance. Sugerencias P12.

7 de 25

Información de Firmantes del Documento





<p>cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.</p> <p>3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.</p> <p>4. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:</p> <p>a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.</p> <p>Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.</p>	<p>de movilidad activa, las plazas para autobuses y las plazas de carga y descarga.</p> <p>3. La aplicación de las condiciones sobre dotación de servicio de aparcamiento seguirá las siguientes reglas:</p> <p>a. En las obras de nueva edificación y de reestructuración general, se aplicarán en todo caso.</p> <p>b. En el resto de las obras, serán de aplicación cuando su ejecución implique el cambio de uso, clase o categoría del principal del edificio.</p> <p>c. En el resto de las obras, serán de aplicación cuando su ejecución implique el cambio de uso, clase o categoría de un local o establecimiento, diferenciando en función del tipo de dotación:</p> <p>i. Las dotaciones de plazas de aparcamiento y de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa se exigirán cuando la superficie útil del local sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.</p> <p>ii. La dotación de plazas de carga y descarga se exigirá en todos los supuestos contemplados en el artículo 7.5.35.</p> <p>2. No obstante, lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de actividades que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.</p> <p>3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de aparcamiento.</p> <p>4. Las plazas de aparcamiento que tengan el carácter de libre disposición, por exceder de la dotación obligatoria, podrán cambiar de uso siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad y no se menoscaben las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y funcionalidad del garaje.</p> <p>5. La conversión de las plazas de aparcamiento de libre disposición en aparcamiento público contemplada en el artículo 7.5.1.2.b, no será posible en las adscritas al uso residencial.</p> <p>6. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:</p> <p>a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.</p> <p>Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garaje-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros y se respeten las condiciones</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento





	<p>establecidas en la normativa aplicable de seguridad en caso de incendio.</p> <p>7. Respecto a las dotaciones de plazas de aparcamiento para automóviles propuestas en la Tabla 1, Se sugiere valorar la inclusión de una dotación máxima de aparcamiento para uso residencial, al menos en el interior de calle 30. En su defecto, valorar, que, en el caso de sobrepasar la dotación mínima, sea necesaria la presentación de un informe de justificación para análisis y aprobación del impacto en el tráfico por parte del área de Medio Ambiente y Movilidad. Por otro lado, se recomienda establecer criterios más exigentes para aquellas plazas que sobrepasen el mínimo (por ejemplo, que todas las plazas adicionales cuenten con punto de recarga de vehículos eléctricos, u otros criterios)</p> <p>8. Se propone que, además de la modificación de ratios para suelo urbano consolidado, se incluyan también dotaciones máximas para desarrollos urbanos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado (APR) y en el suelo urbanizable (UZP y UNP), el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente podrá modificar los estándares de dotación de aparcamiento, respetando en todo caso los mínimos establecidos en la LSCM y los límites máximos establecidos en el PGOU.</p> <p>9. Respecto a las dotaciones de bicicletas propuestas en la Tabla 2, se propone que se aumente la dotación de plazas de bicicletas para usos de dotación de transporte, o al menos en los principales nodos de transporte. Se sugiere proporcionar un espacio cubierto, cerrado y seguro para el aparcamiento de bicicletas (siendo válidos los aparcamientos subterráneos automáticos con punto de recogida y devolución de bicicleta a pie de calle), con la reserva de como mínimo 100 plazas de aparcamiento de bicicletas. En grandes nodos de transporte, se sugiere exigir un estudio de demanda para dimensionar la dotación de plazas de bicicletas.</p>
<p><b>Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)</b></p> <p>1. Los aparcamientos de capacidad superior a cuatrocientas (400) plazas requerirán de informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, el cual podrá contemplar condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del aparcamiento.</p> <p>2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.</p>	<p><b>Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)</b></p> <p>1. Los aparcamientos de capacidad superior a cuatrocientas (400) plazas requerirán de informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, el cual podrá contemplar condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del aparcamiento.</p> <p>El estudio de impacto será revisado a los 1, 3, 5 y 7 años para comprobar si se cumplen las condiciones establecidas en el estudio, tales como: reparto modal, porcentaje de vehículos en hora punta, horas punta consideradas, etc. En el caso de que haya una desviación se considerará la implementación de medias mitigadoras para reducir la misma.</p>

Información de Firmantes del Documento



2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

El texto se transcribe en rojo y azul porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

### **Revisión de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento:**

En la propuesta del Avance se ha optado por no establecer límite máximo de plazas de aparcamiento para el uso residencial, considerando que los residentes de los edificios residenciales deben disponer del espacio necesario para estacionar sus vehículos fuera de la vía pública, aunque el número de vehículos sea superior a uno por vivienda. Lo que sí ha establecido la propuesta del Avance es la imposibilidad de transformar las plazas de libre disposición adscritas al uso residencial en aparcamiento de rotación, para evitar la modificación de su función o el efecto atractor que produciría tal transformación.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado (APR) y de suelo urbanizable (UZP y UNP) operan los estándares, tanto los de dotación como los máximos, que se establecen en la tabla del artículo 7.5.35, con independencia de que el instrumento de planeamiento que lo desarrolle pueda modificarlos, respetando los mínimos establecidos en la LSCM. Esta última puntualización no consta en el texto propuesto, por lo que se modificará la redacción.

### **Revisión de los estándares de otras plazas o espacios exigibles.**

A la vista de esta sugerencia se modificará la TABLA 2 del artículo 7.5.35, indicando que la reserva de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa se establezca en el correspondiente plan especial en función de las necesidades en el uso dotacional para el transporte.

Las condiciones de los aparcamientos no se modifican en la propuesta de Avance. No obstante, se considera adecuada la sugerencia y se incorporará una nueva propuesta relativa a las condiciones de aparcamientos, que modificará el artículo 7.5.18 Condiciones Generales de los aparcamientos para recoger en las NNUU, la exigencia de las infraestructuras para recarga de vehículos de cero emisiones, pero mediante la remisión a la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia. Por ejemplo, debe cumplirse lo dispuesto en el Real Decreto Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.

### **Artículo 7.5.19 Condiciones especiales.**

Las condiciones adicionales que pueda imponer el informe de los servicios de movilidad para los aparcamientos con capacidad superior a 400 plazas serán recogidas en la licencia o declaración responsable que los autorice, y su posible incumplimiento será materia de disciplina urbanística, por lo que se considera innecesario lo planteado en la sugerencia.

## CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración.

En el artículo 7.5.35:

- Se incluirá un apartado 9, para recoger que en los ámbitos de suelo urbano no consolidado (APR) y de suelo urbanizable (UZP y UNP) operarán los estándares de dotación de aparcamiento establecidos en el artículo 7.5.35, con independencia de que los instrumentos

## Información de Firmantes del Documento



de planeamiento que los desarrollen puedan modificarlos, respetando los mínimos establecidos en la LSCM.

- Se modificará la tabla 2 para indicar que, en el uso dotacional para el transporte, la reserva de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa se establecerán en el correspondiente plan especial en función de sus necesidades.

Se incorporará una nueva propuesta en la aprobación inicial relativa al título 7 sobre las **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS** en el documento de aprobación inicial. En esta propuesta se modificarán entre otros, el artículo 7.5.18, para recoger, la exigencia de las infraestructuras para recarga de vehículos de cero emisiones, pero mediante la remisión a la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia.

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V28. 48.- 20211195333. ASOCIACIÓN DE PROMOTORES, PROPIETARIOS Y USUARIOS DE NAVES LOGÍSTICAS DE ESPAÑA (APPUNLE)

### SINTESIS

*Debido a las condiciones de las actividades industriales, en concreto, las actividades de almacenamiento logístico, se considera que se debería modificar el criterio de cálculo de la dotación mínima de plazas de aparcamiento para la categoría de almacenaje logístico.*

*Dicho cálculo, debe ser acorde con el número de trabajadores asociados a la actividad y no a la superficie edificada. Esta posibilidad ya se recoge en el Avance, aunque no se aplica al uso industrial, siendo ésta la pauta que requiere la categoría de almacenaje logístico.*

*El uso industrial en su categoría de almacenaje logístico tiene, por lo general, una superficie de nave que no es proporcional al número reducido de trabajadores. Y, por tanto, a la dotación de plazas de aparcamiento mínima que actualmente se les exige considerando la superficie construida ajena a las necesidades reales de aparcamiento.*

*La dotación mínima de aparcamiento dificulta la nueva implantación de estas actividades, que necesitan una gran superficie libre destinada a playa de maniobras y circulación de camiones. Puede verse impedida por la exigencia de una dotación de plazas de aparcamiento no justificadas por la clase de actividad y el número de trabajadores asociados a la misma.*

*Además, debido a la facilidad en el uso del transporte público en la ciudad de Madrid, se considera que una gran parte de los trabajadores acude por este medio a su puesto de trabajo, no siendo necesaria una gran dotación de plazas de aparcamiento para las actividades situadas en el interior de la calle 30.*

*Se propone modificar las tablas recogidas en el artículo 7.5.35 de la MPGOU las normas del Avance, en los siguientes términos:*

**ACOMPANAN DOS TABLAS. página 18**

*Adicionalmente, se sugiere que la dotación de aparcamiento no sólo responda a la ubicación de la actividad logística, dentro o fuera de la M-30, sino también a la accesibilidad al inmueble por medio de transporte público cercano.*

*Se sugiere que en actividades que se encuentren en ámbitos urbanos con buena red de transporte público se reduzca el número de plazas de aparcamiento respecto del estándar general. Manteniendo la dotación para minusválidos y **reduciendo la dotación de aparcamiento para trabajadores por***

### Información de Firmantes del Documento



**razón de adecuada comunicación de la parcela a través de la red de transporte público y para el fomento del uso de la misma, con fomento de la reducción del tráfico, factor verde y sostenibilidad ambiental que se pretende.**

#### VALORACIÓN

El estándar de dotación de aparcamiento en función de la superficie edificable para el uso industrial es el actualmente recogido en las NNUU y se ha considerado oportuno mantenerlo en la propuesta del Avance. No obstante, para los edificios en los que se acredite que, por las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida, en el artículo 7.5.8 de la propuesta del Avance se contempla la exención de la dotación de servicio de aparcamiento. Además, las actividades incluidas en la categoría de almacenamiento logístico requieren informe de los servicios técnicos de movilidad, en el que pueden imponerse condiciones adicionales, y entre ellas, la reducción de la dotación de aparcamiento necesaria.

En la propuesta de Avance se ha decidido establecer la dotación de aparcamiento en función de parámetros objetivos y permanentes (usos urbanísticos, según su capacidad de atracción, y la distribución zonal y sus condiciones de movilidad), descartando los relacionados con la accesibilidad del transporte público, que pueden ser de carácter variable en el tiempo.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### V32. 52\_20211195797. OFICINAS DE LA MORALEJA S.L.

#### SINTESIS

##### **TERCERA. - SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO**

###### **1. Introducción.**

*El intento plasmado en el Avance adolece de una timidez impropia de la Ciudad, además de suponer, en algunos casos, un aumento en las dotaciones mínimas obligatorias para determinadas implantaciones. Una situación que choca con los propios objetivos puestos de manifiesto en el Avance en relación con la dotación de aparcamientos.*

*Tratan de poner de manifiesto aquellos puntos donde las propuestas del Avance resultan incongruentes con los objetivos manifestados, así como la pérdida de oportunidad, en la regulación de los nuevos estándares para dotación de servicios de aparcamiento.*

###### **2. Las propuestas del Avance suponen un incremento en la dotación obligatoria de servicios de aparcamiento que resulta incongruente con los objetivos del Avance y con la corriente planificadora actual.**

*Se ha ignorado la propuesta de los Servicios de Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, que en el INTERIOR CALLE 30 proponían, en línea con los objetivos del Avance, una valiente reducción a 0 para la dotación mínima en determinados usos (terciario oficinas, recreativos, y otros servicios terciarios, así como en determinados equipamientos).*

#### Información de Firmantes del Documento



La modificación de los estándares de dotación de servicios de aparcamiento en el exterior de la Calle 30 ("EXTERIOR CALLE 30"), aumenta la dotación mínima exigible en todos los usos previstos en el Plan General, de la siguiente forma:

Páginas 10-11 sugerencia: CUADRO EN EL QUE SEÑALAN LOS INCREMENTOS ENTRE LAS NNUU VIGENTES Y LA PROPUESTA DEL AVANCE.

Señalan que podría ser útil ver las propuestas de otras ciudades como Valencia, que se ha incorporado en el Avance como elemento de comparación. En Valencia el 15 de octubre de 2021 se ha acordado iniciar el proceso para la modificación detallada de su plan general, con el objetivo de regularizar la dotación mínima de aparcamientos (aportan enlace<sup>1</sup>).

Sugieren que se analicen nuevas alternativas diferentes a las planteadas en el Avance y que no se incorporen incrementos sobre las dotaciones mínimas en el EXTERIOR CALLE 30.

También se refieren a la incorporación de dotaciones mínimas obligatorias para aparcamiento de bicicletas, sin distinción alguna entre zonas, como sí se hace con las dotaciones de aparcamiento de vehículos, que va a generar necesariamente una reducción en el uso de plazas de aparcamiento para vehículos.

Señalan que resulta contradictorio que se impulse la implantación de plazas de aparcamiento para bicicletas con el objetivo de incentivar la movilidad sostenible y desincentivar la movilidad en vehículos privados, cuando al mismo tiempo se incrementa la dotación mínima obligatoria de aparcamiento para coches en el EXTERIOR CALLE 30.

En síntesis, resulta imprescindible reanalizar la problemática identificada en relación con la dotación de plazas de aparcamiento en toda su extensión, con la firme voluntad de incorporar alternativas que supongan un impacto real en la movilidad urbana de la Ciudad de Madrid.

Y ello pasa necesariamente por la reducción real de las dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento de automóviles en toda la capital –con excepciones claras como los equipamientos sanitario-asistenciales–, y la implementación de áreas para el aparcamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal.

Todo ello en línea con los propios objetivos manifestados en la documentación del Avance de progresar hacia un modelo de ciudad sostenible y la potenciación del uso de la bicicleta y de otros vehículos de movilidad activa como medios de transporte limpios, activos y no contaminantes y, en todo caso, la restricción del aparcamiento como uno de los mecanismos más útiles para disuadir el uso del vehículo privado.

### 3. La cuestión particular del uso residencial en su clase residencia (comunitaria o compartida) y del equipamiento (singular o privado) de residencia de estudiantes.

La regulación de los estándares de dotación de servicios de aparcamiento tiene un impacto injustificado sobre el uso residencial en su clase residencia (ya sea esta comunitaria o compartida).

Las condiciones de aplicación que se pretenden imponer al uso de residencia son las equivalentes al uso de vivienda, por lo que se entiende necesario aclarar que en el caso de residencias siempre se utilizará el cómputo vinculado a los metros cuadrados ( $x/100m^2$ ), y no a la vivienda ( $x/viv$ ), con el objetivo de evitar interpretaciones discrecionales y alejadas de la clara intención del Avance.

También se refieren a los estándares de la dotación en el supuesto de implantar residencias de estudiantes como equipamientos (singulares o privados) en suelos dotacionales.

La exigencia de dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento para estos usos resulta impropia, por la naturaleza particular de este tipo de usos. Así, tanto si se habla de residencias de estudiantes o de la tercera edad, como si se habla de nuevas modalidades como el coliving, su propia naturaleza deja claro que es innecesaria una dotación mínima de aparcamientos por distintos motivos

- i. Por la naturaleza de los residentes.
- ii. Por su ubicación.

<sup>1</sup><http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/vTramitacionWeb/30B2673D77503432C125877200374D85?OpenDocument&lang=1&nivel=10&Categoria=&bdorigen=ayuntamiento/urbanismo.nsf>

#### Información de Firmantes del Documento



iii. *Por las características de las residencias.*

*Estos motivos, entre otros, justifican que deba darse un tratamiento diferenciado a la clase residencia dentro del uso residencial (y, en su caso, a las residencias universitarias dentro del uso dotacional equipamiento) frente a la exigencia estándar de dotaciones mínimas de aparcamientos para cada uno de dichos usos principales. Máxime si se mantiene —en contra de lo sugerido en este escrito— el incremento de la dotación exigible en EXTERIOR CALLE 30.*

*No les parece suficiente que pueda plantearse esto como factores para la exención en el trámite de licencia respecto al que el Avance ha realizado un notable esfuerzo para reducir la discrecionalidad y la indeterminación existente hasta el momento. Señalan que debería recogerse directamente esta reducción en las NNUU, sin necesidad de imponer la carga de un análisis previo que dificulte o retrase la tramitación de licencias.*

*Por último, en cuanto a la cuestión del aparcamiento, y en relación con los equipamientos privados educativos de residencias de estudiantes, hay que hacer especial mención al espacio exigible para autobús.*

*De la redacción propuesta en el Avance, podría llegar a interpretarse la exigibilidad de plazas de aparcamiento de autobús para este tipo de implantaciones. Debe clarificarse la innecesidad de reservar espacios para autobús en equipamientos destinados a residencia de estudiantes.*

## VALORACIÓN

### **TERCERA. - SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO**

#### **2. Las propuestas del Avance suponen un incremento en la dotación obligatoria de servicios de aparcamiento que resulta incongruente con los objetivos del Avance y con la corriente planificadora actual.**

El incremento de la dotación de aparcamiento que se contempla en la propuesta del Avance se realiza en el ámbito exterior a la Calle 30, con la finalidad de igualarlo con el estándar exigido en el artículo 36.6 de la LSCM para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable. También se ha incluido la dotación para el pequeño comercio y para otros servicios terciarios, que en la actualidad no se contempla en las NNUU, y que solo se aplicará en las obras de nueva edificación y reestructuración general en la que se destinen locales a esos usos.

En cuanto a la dotación de aparcamiento en el ámbito interior a la Calle 30 y exterior al Recinto histórico, la propuesta del Avance opta, en general, por mantener la dotación de aparcamiento como en la actualidad. En este ámbito no se ha reducido la dotación de los usos atractores a cero, como en el recinto del centro histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos, al considerar que no comparte sus problemas de congestión y de reducida dimensión de la red viaria histórica.

Al establecer la dotación de aparcamiento, la propuesta de Avance ha pretendido avanzar hacia la movilidad activa en la ciudad, pero asumiendo a la vez la realidad de la existencia de un parque automovilístico importante en ella, que podrá reducirse, evolucionar y sustituirse paulatinamente por vehículos más eficientes y no contaminantes, o vinculados a otros modos de movilidad, pero que no va a desaparecer a medio plazo, por lo que sigue y seguirá siendo necesario disponer en las edificaciones de espacio suficiente para su alojamiento fuera de la vía pública.

En todo caso, en el artículo 7.5.35.1 de las NNUU se contempla la adaptación de los estándares de dotación de aparcamiento mediante un Plan Especial específico, para poder adecuarlos a la previsible evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General.



**3. La cuestión particular del uso residencial en su clase residencia (comunitaria o compartida) y del equipamiento (singular o privado) de residencia de estudiantes.**

En la propuesta del Avance, al igual que ahora sucede en las vigentes NNUU, la dotación de aparcamiento se establece en función de la superficie y del número de viviendas. En la clase de residencia, tanto en las comunitarias como en las compartidas, no existen viviendas, sino unidades de alojamiento, por lo que el estándar de dotación de aparcamiento a aplicar en ellas será en función de la superficie, lo cual es suficientemente claro y no ha producido ningún tipo de controversia durante la vigencia del PG97.

En cuanto a las residencias de estudiantes en equipamientos singulares y privados, su dotación de aparcamiento es la misma que la del uso residencial expresada en función de la superficie.

La sugerencia defiende que la categoría de residencia debía tener un tratamiento diferenciado del uso residencial para establecer su dotación de aparcamiento, pero no se encuentra justificación para ello; además, se recuerda que el estándar de dotación de aparcamiento en función de la superficie es el utilizado en el artículo 36.6 de la LSCM y que, en su caso, si se acredita que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida, en el artículo 7.5.8 de la propuesta del Avance se contempla la exención de la dotación de servicio de aparcamiento

Respecto a lo indicado en referencia a las plazas del autobús escolar, que en la tabla 2 del artículo 7.5.35 de la propuesta de Avance se contempla para equipamientos básicos y privados educativos en función del número de alumnos, en las residencias de estudiantes no hay alumnos sino residentes, por lo que la aclaración a la que se refiere la sugerencia se considera innecesaria.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V33. 53.- 20211196846. DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A**

**SINTESIS**

*En relación con esta propuesta identificamos que las NNUU establecen ratios según usos previstos en cada uno de los edificios. Existen planeamientos en los que se establecen límites por debajo de los estándares de la LSCM en función de la edificabilidad prevista para cada uno de los usos característicos. Hay que evitar posibles contradicciones e incompatibilidades en la aplicación de ambos estándares.*

*Por ello, la propuesta de sugerencia que se formula desde DCN tiene por objeto ampliar los criterios de excepcionalidad del cumplimiento de ratio de aparcamiento por uso, ya que puede darse incompatibilidades con los establecidos en la MPG, incluyendo: características del entorno en el que se ubican y la localización del edificio en un área de planeamiento en el que se hayan establecido limitaciones.*

*Para ello, se propone la siguiente redacción para el articulado afectado:*

*Artículo 7.5.8. de las NNUU del PGOUM97 relativo a criterios de excepcionalidad.*

*"...*

Información de Firmantes del Documento





2. Son circunstancias o condicionantes que pueden justificar la exención total o parcial de la dotación del servicio de aparcamiento los siguientes:
- a) Características y uso del edificio o establecimiento
  - ....
  - b) Características de la parcela
  - ...
  - c) Cuando la incorporación de la dotación afecte a elementos catalogados del inmueble y así lo dictamine la CPPHAN
  - d) Características del viario y dificultad de acceso de vehículos
  - e) Características del entorno en el que se ubica
  - i) Cuando el edificio se localice en un área en el que el planeamiento haya establecido determinaciones/limitaciones propias respecto a la dotación de aparcamiento."

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

Las características del entorno donde se ubica el edificio ya se contemplan en el apartado 2.d del artículo 7.5.8 como posible motivación de la excepción de la dotación de aparcamiento.

Por otra parte, si el ámbito de planeamiento en el que se localiza la parcela establece condiciones propias o adicionales sobre la dotación de aparcamiento, estas determinaciones particulares prevalecen sobre las generales establecidas en las NNUU, sin necesidad de previsión expresa al respecto.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V51. 80.- 20211200835. JULIO TOUZA SACRISTAN.**

#### SINTESIS

*-En relación con el artículo 7.5. 3.5 de dotación de plazas, creemos que se están manejando unos ratios excesivos y que van en contra de todas las políticas actuales de movilidad. Con estos ratios, estamos obligando a construir demasiados aparcamientos y dejando una huella subterránea excesiva que en muchos casos no será necesaria en el futuro. Hay que pensar que los edificios nos van a sobrevivir muchísimos años y que la tendencia absolutamente clara y radical de reducción del coche y del vehículo privado hace totalmente exagerada la dotación que se plantea.*

*-Respecto a las plazas de bicicleta, parece un acierto que se recojan en el plan y obviamente deberían definirse mejor tanto sus tamaños como sus potenciales ubicaciones sin cómputo de edificabilidad. El concepto de plaza de bicicleta de cara a acreditar el cómputo que se exige está totalmente indefinido en el texto planteado.*

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **Artículo 7.5. 3.5 de dotación de plazas.**

Al establecer la dotación de aparcamiento, la propuesta de Avance ha pretendido avanzar hacia la movilidad activa en la ciudad, pero asumiendo a la vez la realidad de la existencia de un parque automovilístico importante en ella, que podrá reducirse, evolucionar y sustituirse paulatinamente por vehículos más eficientes y no contaminantes, pero que no va a desaparecer, por lo que sigue siendo necesario disponer en las edificaciones de espacios suficiente para su alojamiento fuera de la vía pública.

En todo caso, en el artículo 7.5.35.1 de la propuesta del Avance se contempla la adaptación de los estándares de dotación de aparcamiento mediante un Plan Especial específico, para poder adecuarlos a la previsible evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General.

### **Respecto a las plazas de bicicleta:**

En el artículo 7.5.35 de la propuesta del Avance se contempla que la dotación de bicicletas y vehículo de movilidad activa puede disponerse, además de en los garajes aparcamientos, en espacios no edificados y en locales específicos. En la propuesta de Avance se ha evitado definir la unidad o plaza de aparcamiento para bicicletas, puesto que son varias las formas de disponer las bicicletas, sobre el suelo o en pared con distintos tipos de horquillas y colgadores, sin que se pueda justificar la opción por una solución concreta.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## V54. 84.- 20211201043. ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS AOE.

### SINTESIS

*En relación con la **PROPUESTA nº 12 (Dotación de servicios de aparcamiento)**, estimamos favorablemente la supresión de tramitar los Planes Especiales para superficies autorizadas de más de 12.000 m2, sustituyéndose de manera genérica por la exigencia de un "informe de los servicios municipales en materia de movilidad" para los aparcamientos con capacidad superior a las 400 plazas. Para esta oportuna modificación, estimamos que tan sólo sería exigible que los citados "Informes" contasen con un plazo máximo en el tiempo de respuesta por parte de los servicios competentes en la materia.*

*Por otra parte, dada la importante presencia del transporte público en la ciudad de Madrid, el que previsiblemente se desarrolle en el futuro, y el cambio de modelo en los planes de movilidad sostenible que ya incentivan muchas de las empresas implantadas o que se pretenden situar en las zonas de actividad económica, **estimamos excesivo el requerimiento de 1,5 plazas por cada 100 m2 construidos en servicios terciarios de oficinas.***

### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

Respecto de los plazos máximos para la emisión de los informes de los servicios de movilidad, se trata de una regulación operativa, por lo que no corresponde a las NNUU su establecimiento, sino a la normativa sobre procedimiento administrativo y/o a la ordenanza reguladora de las licencias y declaraciones responsables urbanísticas.

Sobre la dotación exigida en la propuesta del Avance para uso terciario oficina, en el ámbito exterior a la Calle 30, este ha sido establecido para igualarlo con el recogido en el artículo 36.6 de la LSCM para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.**

## SINTESIS

**1.-Se plantea para el exterior de la M-30 una dotación mínima para los usos residencial, industrial y terciario en alguna de sus tipologías, que va más allá, no solo de la establecida en las NNUU vigentes, sino de la sugerida por los propios Servicios de Movilidad del Ayuntamiento.**

Así, a modo de ejemplo, conforme a la propuesta planteada en el Avance, dicha dotación mínima en estos usos en el exterior de la M-30 pasaría a tener los siguientes valores, estableciéndose en todos los casos un límite máximo en la dotación sin distinguir categorías de usos dentro de la clase industrial que pueden tener necesidades muy diferentes: por ejemplo, una fábrica no robotizada tiene más número de usuarios que un almacén logístico, un data center o una fábrica robotizada y sin embargo pueden tener la misma superficie construida. En esos casos la dotación debería de establecerse por número de usuarios y no por m2 construido.

- En el caso del uso residencial se pasaría de 1/100 m2 y 1/vivienda, a 1,5/100 m2 y 1,5/vivienda
- En el caso del uso industrial se pasaría de 1/100 m2, a 1,5/100 m2 (1/25 m2 en talleres de automoción)
- En el caso del pequeño comercio se pasaría de no estar contemplada dotación mínima, a 1,5/100m2

Por otra parte, los apartados c) y d) del artículo 36.6 de la LSCM establecen:

c) "Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso."

d) "Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar"

## Información de Firmantes del Documento



*Es decir, parece razonable que, dentro del marco establecido por la LSCM, fuera posible la no aplicación de la dotación mínima de 1,5 Uds./100 m2 por razones de congestión y densidad en zonas muy densificadas (no solo centros históricos), donde el planeamiento ya ha establecido límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público.*

*Por ello, la sugerencia planteada va en la línea de trasladar al documento de avance las sugerencias que, al respecto de la dotación mínima de plazas de garaje en el exterior de la M-30, han establecido los Servicios de Movilidad del Ayuntamiento, es decir:*

- *En el caso del uso residencial: 1/100 m2 y 1/vivienda*
- *En el caso del uso industrial: 1/100 m2*
- *En el caso del pequeño comercio: sin dotación mínima*

*En cualquier caso, se estima que debiera discernirse entre la ciudad ya existente y los nuevos desarrollos.*

## **2.- Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2) EXENCION DE PLAN ESPECIAL**

*Se exime de la obligación de Plan Especial para superficies de más de 12.000 m2 destinadas a parking, pero la nueva redacción del art en su apartado 1 es ambigua y conlleva inseguridad jurídica porque parece que los parkings de más de 400 plazas pueden ser limitados.*

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

### **Dotación en el ámbito exterior de la M-30.**

El artículo 36.6 de la LSCM establece para el suelo urbano no consolidado y urbanizable, con carácter general, el estándar de plazas de aparcamiento en 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad sin distinguir entre usos. Teniendo en cuenta las circunstancias que concurren en el ámbito exterior de la M30, y considerando que en él se incluye la totalidad del suelo urbanizable y la mayoría del suelo urbano no consolidado, se ha optado por igualar en esta zona de la ciudad los estándares de dotación de aparcamiento sin distinguir entre clases de suelo, evitando dudas y errores de aplicación.

También se ha incluido la dotación para el pequeño comercio y para otros servicios terciarios, la cual no se contempla actualmente en las NNUU, y que solo se aplicará en las obras de nueva edificación y reestructuración general en la que se contemplen locales de esos usos.

Por otra parte, para los edificios en los que se acredite que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida, en el artículo 7.5.8 de la propuesta del Avance se contempla la exención de la dotación de servicio de aparcamiento.

Las NNUU son las normas generales y ello no excluye que, por razones sectoriales o estructurales de congestión, calidad del aire, densidad, modificación de la movilidad global, evolución técnica, cambios de pautas sociales, etc. deban adaptarse o perfeccionarse. En el artículo 7.5.35.1 de la propuesta del Avance se contempla la adaptación de los estándares de dotación de aparcamiento mediante un Plan Especial específico, para poder adecuarlos a la previsible evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General.

### **Artículo 7.5.19 Condiciones especiales.**

La redacción propuesta en el Avance del artículo 7.5.19 es suficientemente clara, y en ella se expresa que el informe de los servicios de movilidad, preceptivo para los aparcamientos de capacidad superior a 400 plazas, podrá contemplar condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del aparcamiento.

## Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

## V65. 106.- 20211204278. ASOC. EMPRESARIAL DE HOSTELERIA DE LA COM. DE MADRID LA VIÑA.

### SINTESIS

#### **TERCERA. - PROPUESTA N°12: DOTACIÓN DE SERVICIOS DE APARCAMIENTO.**

**Artículo 7.5.35 con respecto a la dotación de plazas de aparcamiento en función de usos de edificios, reclamamos eliminar la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento para el uso terciario, independientemente de la ubicación, en la ciudad de Madrid. Desde nuestro criterio, no tiene sentido mantener la obligación de equipamiento de aparcamiento en actividades donde los clientes deben utilizar el transporte público en sus diferentes modalidades, ya que en los establecimientos de ocio se puede consumir bebidas alcohólicas cuya ingesta está prohibida con la conducción de vehículos.**

*Esta propuesta se hace además en línea con las sugerencias de los servicios de movilidad del Ayuntamiento, ya que la propuesta de Urbanismo es más restrictiva que la de la propia movilidad. No tiene lógica exigir dotación de plazas de aparcamiento para los servicios terciarios en todo el ámbito comprendido en el interior de la M30.*

*Por ello proponemos eliminar la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento para el uso terciario, independientemente de la ubicación, ya que hay suficientes modalidades de transporte público, las cuales están integradas en la ciudad y cuenta con una alta frecuencia. De esta manera, se potencia la reducción del uso del vehículo privado y se fomenta la movilidad sostenible.*

*La propuesta del avance del PG no traslada las sugerencias de los Servicios de Movilidad, quienes proponen no exigir dotación de aparcamiento para los usos de servicios terciarios en todo el ámbito comprendido en el interior de la M30. Asimismo, tampoco contemplan dotación de aparcamiento para el pequeño comercio. Por tanto, la propuesta del PG es más restrictiva que la emitida por los Servicios de Movilidad y no se adapta a las necesidades actuales derivadas de la continua evolución social, económica, medioambiental, cultural, técnica y tecnológica en el ámbito de la movilidad.*

*Entendemos que, en el contexto actual y con el modelo de movilidad implantado en la ciudad de Madrid, no tiene cabida la exigencia de dotación de aparcamiento. Eliminarla evitaría generar una mayor presión de estacionamiento, ya que la ciudad cuenta con numerosas áreas congestionadas, tanto en el casco histórico como en ámbitos interiores y exteriores a la calle 30.*

### VALORACIÓN

Al establecer la dotación de aparcamiento, la propuesta de Avance ha pretendido avanzar hacia la movilidad activa en la ciudad, pero asumiendo a la vez la realidad de la existencia de un parque automovilístico importante en ella, que podrá reducirse, evolucionar y sustituirse paulatinamente por vehículos más eficientes y no contaminantes, pero que no va a desaparecer, por lo que sigue siendo necesario disponer en las edificaciones de espacios suficiente para su alojamiento fuera de la vía pública.

### Información de Firmantes del Documento



Las NNUU son las normas generales y ello no excluye que, por razones sectoriales o estructurales de congestión, calidad del aire, densidad, modificación de la movilidad global, evolución técnica, cambios de pautas sociales, etc. deban adaptarse o perfeccionarse. En el artículo 7.5.35.1 de la propuesta del Avance se contempla la adaptación de los estándares de dotación de aparcamiento mediante un Plan Especial específico, para poder adecuarlos a la previsible evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### V67. 108.- 20211161605. COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACION DE FINCAS DE MADRID

#### SINTESIS

*Consideran necesaria una mayor regulación del aparcamiento para uso residencial, en concreto, en cuanto a la sección relativa a las Condiciones de la Dotación de las Plazas de aparcamiento y sus usos permitidos, así como el número máximo de vehículos autorizados que se pueden estacionar por plaza atendiendo a la licencia de actividad.*

#### VALORACIÓN

La regulación de las Condiciones de la Dotación de Plazas de aparcamiento no se modifica en la propuesta de Avance, no obstante, se considera acertada la sugerencia y se incorporará una nueva propuesta en la aprobación inicial relativa al título 7 sobre las **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS**.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** la sugerencia que se indica, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **El artículo 7.5.10 y otros, se modificarán en una nueva propuesta para actualizar las CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.**

#### Información de Firmantes del Documento



**V68. 109.- 20211200225. UPM DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID,  
EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML**

**SINTESIS:**

*Se plantea dar un giro completo a la idea de estándar mínimo y plantear el control del exceso de oferta de plazas de aparcamiento para automóviles con enfoques dirigidos a la reducción de los mínimos anteriormente aceptados, al establecimiento de máximos y a la flexibilización de los estándares de aparcamiento y su localización:*

*Sobre estas ideas se proponen diversos cambios en el texto del Avance, los más significativos son:*

*Artículo 7.5.6 Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento:*

*Se expone que el punto de partida para la determinación de la dotación de servicio de aparcamiento será la zonificación de la ciudad en función de:*

- a. Índice de accesibilidad en transporte público (IATP)*
- b. Ámbitos de oportunidad ciclista: que tenga en cuenta la dotación de infraestructuras para la bicicleta, la demanda existente y el potencial de la zona en términos de movilidad ciclista.*
- c. La dotación mínima de aparcamiento para bicicletas, en uso residencial, deberá establecerse en función de la ocupación prevista de las viviendas, que vendrá determinada por el número de dormitorios en cada tipología de vivienda.*

*Artículo 7.5.7 Cómputo de la dotación global:*

*Se apunta que las plazas de aparcamiento para motocicletas y la reserva de plazas para personas con movilidad reducida no se consideren dotación adicional.*

*Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad:*

*Favorecer la flexibilización de los estándares de aparcamiento, permitiendo la aplicación de estándares más reducidos en función de la accesibilidad en transporte público u otros modos y se justifique que los desarrollos previstos no ocasionarán perjuicio en las condiciones de movilidad de la zona.*

*Como elemento para justificar la posible exención de la dotación se propone considerar las características de la movilidad y el medio ambiente urbano: Mejoras de calidad del aire y otras mejoras ambientales, previsibles impactos sobre los niveles de congestión en la circulación de vehículos y objetivos de reducción de la motorización.*

*Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos:*

*Se estima que los estándares de dotación de servicio de aparcamiento deben fijarse en función de:*

- a. Aparcamiento de automóviles:*
  - i. Baremación de estándares mínimos y máximos en función del IATP*
  - ii. Establecimiento de un límite máximo al aparcamiento de automóviles también para el uso residencial.*
  - iii. Eliminación de la referencia a la superficie en el caso del uso residencial, estableciéndose la dotación en referencia a la vivienda, con independencia de su tamaño.*
  - iv. Revisar a la baja los estándares mínimos.*
  - v. En relación con los límites máximos, se considera oportuno ir a una regulación más restrictiva, debiendo ser los promotores, justificadamente, los que soliciten la aplicación de un estándar mayor.*
- b. Aparcamiento de bicicletas:*
  - i. Baremación de los estándares mínimos en función de la zonificación en ámbitos de oportunidad ciclista.*
  - ii. Establecer dotación diferenciada para el aparcamiento de larga duración (residentes/trabajadores) y aparcamiento de corta duración (visitantes/usuarios en todos los usos).*
- c) Aparcamientos PMR:*

Información de Firmantes del Documento



*i. Establecimiento de un porcentaje de plazas generales susceptibles de transformación en plazas de este tipo, cumpliendo los preceptivos criterios de diseño.*

*Salvo estos criterios, no se incorpora propuesta alternativa de los estándares de dotación del servicio de aparcamiento incluidos en el Avance.*

VALORACIÓN:

La sugerencia plantea criterios generales, pero no formula una propuesta concreta de estándares de la dotación de servicio de aparcamiento.

Respecto de estos criterios se señala que:

- La regulación de la dotación de servicio de aparcamiento propuesta en el Avance ya ha superado el anterior principio de la dotación mínima, eliminándola para los usos atractores en las zonas más congestionadas de la ciudad y con mejores condiciones de accesibilidad del transporte público. De igual manera, se ha establecido para los usos atractores un límite máximo en el número de plazas.
- Una norma de carácter general como las NNUU no puede utilizar una zonificación que no tenga una delimitación clara y estable, por lo que se descarta la utilización de índices variables por su propia naturaleza, como son los de accesibilidad en transporte público y de los ámbitos de oportunidad ciclista.
- En cuanto a la flexibilidad, esta se produce cuando la norma establece una dotación mínima y una máxima como ha hecho el Avance, intervalo en el que promotor decide el número de plazas a disponer.
- No se justifica ni cuantifica la rebaja de los estándares mínimos de la dotación de servicio de aparcamiento y de los límites máximos. Además, no debe olvidarse que la dotación de aparcamiento es una red pública, con unos estándares mínimos establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM)
- Las características de la movilidad y el medio ambiente urbano no son razones de exención de la dotación de aparcamiento, la cual debe ser reglada, pero si pueden ser elementos a considerar en regulaciones sectoriales que, como se contempla en el Avance, puedan modular las condiciones de carácter general establecidas en las NNUU.
- La superficie de las viviendas es, preceptivamente, un elemento a considerar en el dimensionado de la dotación de aparcamiento, tal como establece el artículo 36 de la LSCM.
- No se justifica, ni se encuentra razón, para que las plazas de aparcamiento de motocicletas, cuando se dispongan, se incluyan dentro de la dotación de aparcamiento. Respecto a la reserva de plazas para vehículos que transportan a personas con movilidad reducida, ya se incluye dentro de la dotación.
- Respecto de la dotación de plazas para bicicletas, no se ha incluido una propuesta alternativa concreta.

Las NNUU son las normas generales y ello no excluye que, por razones sectoriales o estructurales de congestión, calidad del aire, densidad, modificación de la movilidad global, evolución técnica, cambios de pautas sociales, etc. deban adaptarse o perfeccionarse. En el artículo 7.5.35.1 de la propuesta del Avance se contempla la adaptación de los estándares de dotación de aparcamiento mediante un Plan Especial específico, para poder adecuarlos a la previsible evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General.

Información de Firmantes del Documento





## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## AYUNTAMIENTO DE MADRID.

### A1\_ÁREA DELEGADA DE VIVIENDA.

## SINTESIS

### REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:

#### Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad (N-2)

1. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios o establecimientos en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento.

2. Son circunstancias o condicionantes que pueden justificar la exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento los siguientes:

(...)

b) Características de la parcela:

i) Cuando la dotación requerida en la tabla 1 del artículo 7.5.35 sea igual o inferior a cinco (5) plazas, salvo en vivienda unifamiliar, y además se cumpla al menos una de las siguientes condiciones:

. Superficie de parcela igual o inferior a doscientos (200) metros cuadrados.

. Frente de parcela igual o inferior a ocho (8) metros

#### SUGERENCIA. Frente de parcela

Aumentar el frente de parcela considerando la exención cuando sea igual o inferior a 10 metros, al tener en cuenta la cimentación en la ejecución de los sótanos.

## VALORACIÓN

Se considera que la regulación propuesta es adecuada, por lo que no procede realizar los cambios que indica la sugerencia.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

### Información de Firmantes del Documento



## SINTESIS

### REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOM:

#### Artículo 7.5.10 -5 a) Plaza de aparcamiento

...

2. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

...

5. Los aparcamientos dispondrán:

a) Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del quince por ciento (15%) de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles pequeños hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas.

#### **SUGERENCIAS:** dimensiones entre ejes y porcentaje de plazas grandes

Se propone indicar en el punto 2 que las dimensiones libres de las plazas se midan desde la cara exterior de la marca delimitadora, salvo en el caso de plazas contiguas, donde se medirá a ejes de las marcas delimitadoras si comparten dicha marca.

Y en el punto 5, teniendo en cuenta que las características y dimensiones de los vehículos han variado considerablemente desde el año 1997, existiendo en la actualidad modelos denominados familiares, SUV y otros de hasta 4,88 m de longitud y, sobre todo, mayor anchura, se propone aumentar el porcentaje del 15% de plazas para vehículos grandes, al 30% respecto del total.

## VALORACIÓN

La regulación de las Condiciones de la Dotación de Plazas de aparcamiento no se modifica en la propuesta de Avance, no obstante, se considera acertada la sugerencia y se procederá a su reconsideración, incorporándose una nueva propuesta en la aprobación inicial relativa al título 7 sobre las **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS**.

## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** la sugerencia que se indica, los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificarán el artículo 7.5.10 y otros, en una nueva propuesta para actualizar las CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.**

### Información de Firmantes del Documento



<b>PROPUESTA Nº13</b>	<b>USO SERVICIOS TERCIARIOS.</b>
---------------------------	----------------------------------

#### Aclaración previa sobre la regulación relativa al uso terciario de hospedaje:

En 2018 y 2019 el Ayuntamiento de Madrid adoptó los siguientes acuerdos:

- Acuerdo de 23 de enero de 2018 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Tema N.º 349, referente a la "interpretación sobre la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico".  
En adelante, *Acuerdo de 23 de enero de 2018 de la CSPGOUM 97. Tema N.º 349.*
- Acuerdo de 1 de febrero de 2018 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se dispone "suspender la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, excepto licencias de primera ocupación y funcionamiento, con el alcance que se detalla" y en los ámbitos que precisa.  
En adelante, *Acuerdo de 1 de febrero de 2018 de la JGCM de suspensión potestativa artículo 70.4 LSCM.*
- Acuerdo de 26 de julio de 2018 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se aprueba inicialmente el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje, Distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera (PEH). Ello en el particular relativo a su apartado 4º, por el que se dispone "suspender la realización y el otorgamiento de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades en el ámbito del Plan Especial, que pudieran resultar afectadas por sus determinaciones".  
En adelante, *Acuerdo de 26 de julio de 2018 de la JGCM, apartado 4º relativo a la suspensión automática del artículo 70.4 LSCM.*
- Acuerdo de 27 de marzo de 2019 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera [BOCM N° 95, de 23/4/19].  
En adelante, *Acuerdo de 27 de marzo de 2019 del Pleno por el que se aprueba definitivamente el PEH.*

Contra estos acuerdos se interpusieron diversos recursos contencioso-administrativos que han finalizado por ser las sentencias firmes:

- Recursos que impugnaron, todos o algunos de los siguientes Acuerdos: Acuerdo de 23 de enero de 2018 de la CSPGOUM 97. Tema N.º 349, Acuerdo de 1 de febrero de 2018 de la JGCM de suspensión potestativa artículo 70.4 LSCM y Acuerdo de 26 de julio de 2018 de la JGCM, apartado 4º relativo a la suspensión automática del artículo 70.4 LSCM:
  1. PO 434-2018 JCA 5. EXCEM. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso, puesto que estima la apelación planteada por el Ayuntamiento contra la Sentencia del JCA 05 de 19 de noviembre de 2019, que había estimado el recurso. Conclusión: se desestima el recurso interpuesto contra el Acuerdo de 01-02-2018. Firme.
  2. PO 168-2018 JCA 15. ASOCIACIÓN MADRID ALOJA. Sentencia 11/03/2021 TSJM desestima el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia de 29-10-2019, que desestimó el recurso interpuesto. Firme
  3. PO 862-2018 TSJM. COMISION NACIONAL DE MERCADOS Y COMPETENCIA (CNMC). Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Firme, no se planteó recurso de casación.

#### Información de Firmantes del Documento



4. PO 945-2018 TSJM. MADRID ALOJA. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Providencia TS 16/12/2021 inadmite casación.
  5. PO 1418-2018 TSJM. ASOCIACIÓN GESTORES VUT. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Providencia TS 25/11/2021 que inadmite el recurso de Casación.
- Recursos que impugnaron el Acuerdo de 27 de marzo de 2019 del Pleno, por el que se aprueba definitivamente el PEH.
    1. PO 674-2019 TSJM. MADRID CENTRAL SUITES. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Providencia TS 30/09/2021 inadmite casación.
    2. PO 675-2019 TSJM. MALASAÑA CENTRAL SUITES. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Providencia TS 30/09/2021 inadmite casación.
    3. PO 677-2019 TSJM. MINAS CENTRAL SUITES. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Se anunció casación, pero el 18/10/2021 se dictó Decreto del TS con desistimiento del recurrente. El 10/12/2021 se recibe oficio de firmeza de la Sentencia del TSJM.
    4. PO 772-2019 TSJM. ASOCIACIÓN GESTORES VUT. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Firme, no se planteó recurso de casación.
    5. PO 775-2019. MADRID ALOJA. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Providencia TS 28/10/2021 inadmite casación.
    6. PO 776-2019 TSJM. EXCEM CAPITAL PARTNERS HOSPITALITY. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Auto 19/04/2021 que tiene por preparada la casación. Oficio de 29-10-2021 con la declaración de la firmeza de la sentencia y devolución del expediente.
    7. PO 777-2019 TSJM. INVERSER SIGLO XXI. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Firme, no se planteó recurso de casación.
    8. PO 782-2019 TSJM. FAIRE. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Providencia TS 30/09/2021 inadmite casación.
    9. PO 788-2019 TSJM. REVILLO MODERNIZACIÓN DE EDIFICIOS. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Providencia TS 30/09/2021 inadmite casación.
    10. PO 791-2019 TSJM. LIKEHOMEMADRID. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Firme, no se planteó recurso de casación.
    11. PO 1236-2019 TSJM. COMISION NACIONAL DE MERCADOS Y COMPETENCIA (CNMC). En este recurso se estima la impugnación del apartado 8.1 apartado 1º guion último, en cuanto a la exigencia de visados para las VUT. El resto de los motivos de impugnación se desestiman. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Firme, no se planteó recurso de casación.

Otros recursos interpuestos en los que no llegó a dictarse sentencia por desistimiento de los recurrentes:

- PO 771/2019. MIKADO. Desistimiento.
- PO 779/2019. CONGREGACION HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR. Caducidad del trámite para formular la demanda.
- PO 790/2019. INMOPRILLATO, S.L. Caducidad del trámite para formular la demanda.

A la vista de que las sentencias han declarado la conformidad a derecho de las determinaciones del PEH y del resto de Acuerdos recurridos, no se van a valorar todas aquellas sugerencias que tratan de reabrir un debate sobre las cuestiones debatidas y rechazadas por los Tribunales y que se refieren a determinaciones de planeamiento que se están incorporando al PG97.

Información de Firmantes del Documento



**V3. 6.- 20210944235. MARIA PURIFICACION GONZALEZ. 16.- 20211143185. FCO-IGNACIO MARTIN PEDRERO.**

**SINTESIS**

**SUGERENCIA 6:** *Se refiere a la normativa de hospedaje del Ayuntamiento señalando que es restrictiva y beneficia a las grandes cadenas de hoteles y contra la libre disposición y legítimo ánimo de lucro de los pequeños tenedores de viviendas de la Zona I de la ciudad de Madrid y solicita: Sea modificada la normativa de Hospedaje en el mismo sentido que lo ha sido en el resto de las grandes ciudades del país como Barcelona, Valencia, Alicante... Con el fin de que el municipio de Madrid no pierda una oportunidad de negocio de llevarse a los pequeños clientes que nunca van a poder ir a las grandes cadenas de hoteles.*

**SUGERENCIA 16:** *solicita que se estudien una serie de opciones que según entienden están en el espíritu de la norma, mantienen el equilibrio con lo existente en los edificios y que se pueden aplicar posibilitando la no extinción total de las VUT existentes. De esta forma sugieren que además de lo requerido por la consejería de turismo de la Comunidad de Madrid:*

- 1. Que se concedan licencias a VUT, a las que estén situadas en plantas superiores a primera cuando en las plantas inferiores a las VUT no haya propiedades de uso de vivienda.*
- 2. Que se concedan licencias de VUT, a las que estén situadas en edificios donde haya otro negocio de hospedaje (hostales, pensiones, etc.). En la misma planta o en la planta por encima del negocio de hospedaje.*
- 3. Que se concedan licencias de VUT, a las que estén situadas en edificios donde haya otros negocios abiertos al público (abogados, notarios, etc.). En la misma planta o por encima del negocio que ya haya en el edificio.*
- 4. Que se concedan licencias de VUT, a las que estén situadas en edificios donde esté autorizada la actividad de hospedaje en estatutos o por votación de la Comunidad de Propietarios.*
- 5. Que se concedan licencias de VUT, a las que estén registradas en la Comunidad de Madrid, con fecha anterior a la creación de la licencia de VUT por el Ayuntamiento. Si cumplieran con lo requerido entonces por la Consejería de turismo de la Comunidad de Madrid.*

**VALORACIÓN**

El uso terciario de hospedaje en la ciudad de Madrid está regulado por el Plan Especial de Hospedaje (PEH) aprobado el 27 de marzo de 2019 (BOCM 23-04-2019) y en lo que este no regula, directamente por las Normas Urbanísticas del PG97 (NNUU).

La propuesta de Avance incorpora en las NNUU las determinaciones del PEH para que la normativa esté integrada en un único texto.

Se trata de una regulación que ha sido avalada por las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid anteriormente relacionadas, que desestimaron los diferentes motivos de impugnación esgrimidos por los distintos recurrentes, entendiendo el TSJM adecuado su planteamiento y justificada la defensa de otro valor fundamental, que es el de garantizar el uso residencial en la ciudad.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



**V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.**

SINTESIS

**1.-Vivienda de uso turístico.**

**1.- Viviendas de uso turístico (VUT)**

*La modificación da un paso significativo en la regulación de las VUT al incluirlas en la categoría del uso terciario de hospedaje, alejando la confusión que suponía considerarlas como un uso residencial y, en tanto que uso de hospedaje, al limitarlas, según la propuesta nº8, a la planta baja y primera planta siempre que no haya viviendas en la inferior.*

*El planteamiento les parece correcto, pues ataja la terciarización del parque de viviendas y responde a las demandas vecinales contrarias a la proliferación de las VUT en edificios residenciales. Con ello se afrontan los impactos sobre el parque de viviendas en alquiler y las rentas de arrendamiento, por un lado, y sobre la convivencia vecinal, por otro.*

*No obstante, entienden que no está justificada la supresión de la exigencia de acceso independiente. La convivencia en las zonas comunes (vestíbulos, escaleras, pasillos, ascensores...) de residentes y turistas es una fuente de molestias para los/as primeros/as y da lugar a conflictos. Por tanto, sugerimos que se mantenga dicha exigencia.*

*En otro orden de cosas, en la ciudad de Madrid hay del orden de 17.000 VUT, según los datos aportados por el INE, a agosto de 2020. De ellas, alrededor de la mitad se encuentran en el distrito de Centro, seguido muy de lejos por los de Salamanca y Chamberí. Ocurre, sin embargo, que la inmensa mayoría de esas VUT incumplen las NN UU al carecer de acceso independiente. Sin ánimo de extendernos en el asunto, es poco discutible que:*

- Existe normativa reguladora de las VUT.*
- La proliferación de las mismas es un caso palmario de indisciplina urbanística que el ayuntamiento de Madrid no supo/quiso atacar en los momentos iniciales, lo cual permitió su extensión en un clima de impunidad.*
- Una vez asentada la indisciplina, el ayuntamiento no ha sabido/querido/podido abordarla de una manera consecuente.*
- Una alta cuota parte de responsabilidad le cabe a la Comunidad de Madrid, dadas sus competencias en materia de disciplina turística.*

*No es de extrañar que surja la incredulidad de las vecinas y vecinos. ¿Antes no y ahora sí? ¿Va a aplicar el ayuntamiento todas las herramientas de que dispone para asegurar que las VUT que incumplan la normativa serán clausuradas? Esta es una cuestión ajena a la modificación de las NN UU, pero ¿de qué sirve modificarlas si no se van a hacer cumplir?*

VALORACIÓN

Respecto a lo señalado en la sugerencia deben puntualizarse las siguientes cuestiones:

- La propuesta de Avance incorpora la regulación del PEH, que incluía la consideración de las VUT como uso terciario hospedaje. Esta cuestión ya quedó resuelta tras el Acuerdo de la CS de enero de 2018 en el que se señaló que, por sus características, este uso es terciario hospedaje y así se recogió en el PEH aprobado el 27 de marzo de 2019 (BOCM 23-04-20219). Tanto el Acuerdo de la CS como el PEH fueron declarados conformes a derecho por el TSJM.

Información de Firmantes del Documento



- Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de Avance, recogiendo, sin alteraciones, las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido (en los anillos 1 y 2 con acceso independiente en todas las plantas y en el anillo 3 sin acceso independiente en las plantas en las que se admitan otras categorías del uso terciario como complementario). A su vez, en el resto del término municipal se mantendrán las condiciones actuales sobre el acceso de otros usos en los términos que regula en la actualidad el PG97.
- El resto de las cuestiones planteadas sobre el futuro ejercicio de la disciplina urbanística son ajenas al contenido del Avance.

#### CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. En el documento de aprobación inicial se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis para que las determinaciones sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, queden en los mismos términos en los que fue aprobado el PEH. Asimismo, se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (P8, régimen, clasificación y condiciones generales de los usos) eliminado, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.

#### V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

#### SINTESIS

**6.12.** La nueva redacción del artículo 7.6.1, que contempla el incremento de aforos en cada uno de los tipos de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios respecto a la situación vigente, conlleva (en relación con lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 7.6.11) que la exigencia de aprobación del Estudio de Repercusión de Implantación de Usos se eleva de 100 a 175 personas en el tipo III, y de 300 a 400 en el tipo IV. En consecuencia, se está flexibilizando la implantación de este tipo de usos terciarios.

Además, la redacción del apartado b) conlleva el incremento de aforo de gran parte de los locales existentes, y tal y como está redactado, no se precisa ningún instrumento de intervención para llevarlo a efecto.

Esta flexibilización puede suponer en nuestra opinión un significativo aumento de las molestias generadas por los usos en el entorno, sin que exista un adecuado control municipal previo que evite estas molestias.

En lo que se refiere a la redacción del **apartado 11 del artículo 7.6.3 bis**, se está eliminando la obligación de existencia de acceso independiente cuando el uso terciario hospedaje se implanta en parte de la edificación, cuestión que ya está demostrado que genera muchas molestias a las y los vecinos afectados, por lo que estimamos que debe ser reconsiderado.

La adopción de este tipo de medidas de flexibilización va totalmente en contra del principio que se enuncia de evitar las terciarizaciones de edificios residenciales en los distritos centrales de la ciudad.

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **Nueva redacción del artículo 7.6.1.**

El incremento realizado en la propuesta de Avance de los intervalos de los Tipos de los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios está en relación con definición del concepto de aforo. El aforo se iguala en la propuesta de Avance con la ocupación teórica máxima de cálculo según la normativa de seguridad en caso de incendio, con lo que los aforos resultantes serán mayores y no podrán reducirse, lo que justifica el incremento de los intervalos de los Tipos.

### **Artículo 7.6.3 bis. Apartado 11. Anillo 1.**

Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de Avance, recogiendo sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido (en los anillos 1 y 2 con acceso independiente en todas las plantas y en el anillo 3 sin acceso independiente en las plantas en las que se admitan otras categorías del uso terciario como complementario); a su vez, en el resto del término municipal se mantienen las condiciones actuales.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. En el documento de aprobación inicial se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis para que las determinaciones sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, queden en los mismos términos en los que fue aprobado el PEH. Asimismo, se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (Propuesta nº8) eliminado, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222 COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.

## SINTESIS

*El resto de esta sugerencia está contestada en la P11, aunque también se refiere a la P18.*

*En esta síntesis sólo se transcribe la parte que se refiere a la P13.*

[...]

### **PROPUESTA 13 USO SERVICIOS TERCIARIOS.**

*La definición de la vivienda turística dentro del uso terciario no debe significar la ampliación en su implantación ni eludir la obligación de acceso independiente. El controlar/limitar la actividad de vivienda turística favorece el mantenimiento del tejido residencial, amenazado por la expulsión de sus habitantes y mejora la calidad de vida de las diferentes áreas centrales de Madrid.*

## Información de Firmantes del Documento





## VALORACIÓN

La propuesta de Avance no define la vivienda turística dentro del uso terciario. Esta es la definición que se desprende de la regulación originaria del PG97. Así lo aclaró el Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2019 y fue el punto de partida del PEH, que ahora se incorpora a las NNUU.

En cuanto al acceso independiente, tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de Avance, recogiendo sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido (en los anillos 1 y 2 con acceso independiente en todas las plantas y en el anillo 3 sin acceso independiente en las plantas en las que se admitan otras categorías del uso terciario como complementario); a su vez, en el resto del término municipal se mantienen las condiciones actuales.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **En el documento de aprobación inicial se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis para que las determinaciones sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, queden en los mismos términos en los que fue aprobado el PEH. Asimismo, se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (Propuesta nº8) eliminado, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.**

## V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

### SINTESIS

**Artículo 7.6.12 Altura libre de primer nivel de sótano.**

*Se plantea que, para uso terciario, el primer nivel de sótano de aparcamiento deba tener una altura libre mínima de 4 metros para facilitar su potencial reconversión.*

**ACOMPaña UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 7.6.12.**

	<b>Artículo 7.6.12 Altura libre de primer nivel de sótano</b> El primer nivel de sótano de aparcamiento en obra nueva deberá tener una altura libre mínima de 4 metros para facilitar su potencial futura reconversión.
--	--

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

El espacio destinado a la dotación de servicio de aparcamiento no puede cambiar de destino según lo establecido en el artículo 7.5.4.3 de las NNUU y en el artículo 36.6.c) de la LSCM, determinación que se mantiene en la propuesta de Avance.

Podría cambiarse el destino de las plazas de aparcamiento que tengan la consideración de plazas de libre disposición, pero para ello debe existir remanente de edificabilidad suficiente para permitirlo, circunstancia improbable en la mayoría de los casos. Por lo tanto, no tiene sentido imponer una condición general tan rigurosa de altura libre de garaje como la sugerida, en previsión de un supuesto de reconversión de dudosa viabilidad urbanística.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

### SINTESIS

#### **Sugerencia 40.**

*Dentro de la clase hospedaje se propone que se desarrolle una clase de uso alojamiento temporal asimilable a la clase residencia con un destino no vinculado a una experiencia turística del usuario sino vinculado a desplazamientos temporales profesionales o por cuestiones de estudio de larga estancia, periodos superiores a un mes e inferiores al periodo mínimo de arrendamiento de vivienda de seis meses.*

*Permitiría dar un marco a los edificios que actualmente están desarrollando actividad "co-living" (residencia compartida) bajo el uso terciario.*

*Se sugiere que se asigne un régimen de condiciones de implantación más flexible que el asignado a la clase residencia compartida, donde, por referencias a este tipo de alojamiento en otras capitales europeas, se permitan habitaciones más pequeñas, que se compartan servicios higiénicos entre varias personas, con un máximo de tres, y que también se prevea la existencia de zonas comunes. Se propone:*

*Las unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño. El baño podrá ser compartido entre máximo 3 personas.*

*Se permiten espacios comunes (definidos como todo espacio no privativo) constituidos por zonas estanciales, comedores y cocina que podrán compartir la misma estancia como espacios de relación.*

*Se permiten espacios de servicio tales como zonas de lavado y secado de ropa.*

*Si se quisiera asignar una superficie mínima a estos espacios de relación en función del número de usuarios y aplicando criterios de simultaneidad de uso:*

*- A partir de la cuarta unidad de alojamiento privativa, las dimensiones de los espacios comunes se aumentarán:*

*o En tres metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional hasta la persona 15.*

*o En dos metros cuadrados entre la persona 16 y 50.*

*o En un metro cuadrado desde la persona 50 en adelante.*

### Información de Firmantes del Documento



Se propone específicamente recoger esta categoría de uso dentro del régimen de usos compatibles del uso terciario de oficinas para permitir que las compañías pudieran tener en sus edificios espacios para sus empleados desplazados.

**Sugerencia 41.**

Establecer dentro de la categoría de establecimientos para consumo de bebidas y comidas la tipología de venta en puntos móviles como son los conocidos "foodtrucks", con un régimen específico para su autorización en espacios libres de parcela.

VALORACIÓN

**Nueva clase de terciario hospedaje. Una clase de uso alojamiento temporal asimilable a la clase residencia con un destino no vinculado a una experiencia turística.**

El uso de hospedaje no solo está concebido para fines turísticos; de hecho, el alojamiento temporal es independiente de su causa. Las razones por las que se acceda a este tipo de alojamiento pueden ser muy variada y además esta regulación no depende del Ayuntamiento sino de la CM, que es quién regula las modalidades de alojamiento turístico.

**Residencias compartidas autorizadas en edificios terciarios.**

No es posible la existencia de licencias que hayan autorizado residencias compartidas en edificios de uso terciario, ya que esta categoría del uso residencial no existirá hasta la aprobación definitiva de la MPG de modificación de las NNUU.

Sí pueden haberse autorizado tipos de hospedaje que, conforme con la regulación de la CM, en su distribución y configuración de espacios se asemejen a las residencias compartidas que se regulan como uso residencial, cuyas licencias y condiciones no se verán afectadas en forma alguna por la MPG.

**Dimensiones de las piezas de las residencias compartidas.**

Las dimensiones de las unidades de alojamiento de las residencias compartidas están establecidas para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y privacidad, dado su carácter de alojamiento permanente, por lo que no se considera adecuada su reducción.

**Compatibilidad de las residencias compartidas con el uso terciario oficinas.**

No procede la modificación del régimen de compatibilidad de usos. Una residencia compartida entraría como un uso asociado, siempre que se respetasen las condiciones establecidas para estos usos en el artículo 7.2.8.2.a) de la *Propuesta nº8, Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos*, de la propuesta de Avance.

**Puntos de venta móviles en espacios libres de parcela.**

Las construcciones y elementos permitidos en los espacios libres de parcela se regulan en el artículo 6.10.20 de *Propuesta nº7 Factor verde y acondicionamiento de espacios libres de parcela*, entre los que no se encuentran los puntos de venta móviles a los que se refiere la sugerencia, que, además, no deben ser admitidos puesto que distorsionarían el destino natural de los espacios libres privados.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



V33. 53.- 20211196846. DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A.

SINTESIS

En síntesis, esta **propuesta formulada en el Avance** regula en el uso hospedaje las viviendas turísticas, amplía los usos terciario oficinas y terciario recreativo e incluye la necesidad de tramitar un Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU) para implantar determinados tipos de uso terciario.

En relación con esta propuesta identifican las siguientes necesidades (3):

1. Debe ampliarse la definición del uso terciario hospedaje incluyendo nuevas maneras de alojamiento temporal (no vinculado a turismo) y el alojamiento de carácter profesional.
2. Es necesario incluir el concepto de coworking y su vinculación al alojamiento de carácter profesional: coliving+coworking y business apartment.
3. Debe incluirse como uso asociado al uso terciario oficinas, el uso residencial.

Por tanto, la **propuesta de sugerencia que se formula** tiene por objeto implantar las siguientes medidas:

1. Ampliar la definición del uso Terciario Hospedaje recogida en el Artículo 7.6.1.2. incluyendo el alojamiento de carácter profesional vinculado a actividades económicas y coworking y los "business apartment", así como a otros modelos que pudieran darse en un futuro.
2. Incluir expresamente en el uso Terciario Oficinas los espacios destinados a coworking con despachos profesionales orientados al trabajo colaborativo y áreas comunes de estancia, trabajo y ocio.
3. Introducir un nuevo artículo 7.6.9 bis, permitiendo como uso asociado y/o compatible al uso de terciario oficinas, el uso residencial.

Para ello, se **propone incluir la siguiente redacción** del articulado afectado:

Artículo 7.6.1.2. NNUU del PGOUM97

"a) Hospedaje: Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en cualquiera de sus modalidades, incluidas las viviendas de uso turístico, los "business apartment" y el resto de los alojamientos profesionales o vinculados a actividades económicas.

...

c) Oficinas: ...

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso:

...

iii) Los espacios destinados a coworking con despachos profesionales orientados al trabajo colaborativo y áreas comunes de estancia, trabajo y ocio."

La inclusión del nuevo artículo 7.6.9 Bis NNUU del PGOUM97 quedaría como sigue:

"Artículo 7.6.9 bis: Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de servicios terciarios oficinas

1. Se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de servicios terciarios, que aplicará con carácter general salvo determinación expresa en contra de las condiciones particulares de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los correspondientes planeamientos, complementando el régimen de compatibilidades establecidos:

a) En aquellas áreas con uso característico residencial y/o terciario, se permitirá el uso residencial en las siguientes condiciones:

i) Como uso asociado al uso terciario oficinas: en su clase residencia compartida, en cualquier situación del edificio y en edificio exclusivo siempre que, de conformidad con el artículo 26 del TRLSRU, se constituya un complejo inmobiliario en el que el asociado residencial tenga un vínculo funcional y jurídico con el uso terciario de oficinas de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2.3 de las NNUU.

ii) Como uso compatible: en su clase vivienda colectiva, en cualquier situación del edificio y en edificio exclusivo dentro de la misma parcela. La implantación de este uso estará sometida

Información de Firmantes del Documento



a ERIU que determinará la adopción de las características de los usos asociados o complementarios.

La implantación del uso residencial colectivo como uso complementario, solo podrá autorizarse cuando queden garantizadas las dotaciones, bien justificando la suficiencia de las existentes, bien mediante la implantación de nuevas dotaciones, que podrán preverse en la propia parcela o por obtención mediante los mecanismos legalmente establecidos.

b) En áreas en las que se desarrollen usos industriales y terciarios oficina, con predominio del uso terciario, se permitirá el uso residencial en su clase residencia como uso asociado al uso terciario oficinas, en cualquier situación del edificio y en edificio exclusivo."

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

**1. Ampliar la definición del uso Terciario Hospedaje recogida en el Artículo 7.6.1.2. incluyendo el alojamiento de carácter profesional vinculado a actividades económicas y coworking y los "business apartment", así como a otros modelos que pudieran darse en un futuro.**

El uso terciario hospedaje no solo está concebido para fines turísticos, de hecho, el alojamiento temporal es independiente de la causa de la estancia. Las razones por las que se acceda a este tipo de alojamiento pueden ser muy variadas; además, esta regulación no depende del Ayuntamiento, sino de la CM, que es quién regula las modalidades de alojamiento turístico.

**2. Incluir expresamente en el uso Terciario Oficinas los espacios destinados a coworking con despachos profesionales orientados al trabajo colaborativo y áreas comunes de estancia, trabajo y ocio.**

Los espacios de trabajo colaborativo encajan perfectamente en la definición de la clase de oficinas del uso terciario del artículo 7.6.1.2.c) de la propuesta de Avance, por lo que es innecesario hacer mención expresa a ellos.

**3. Introducir un nuevo artículo 7.6.9 bis, permitiendo como uso asociado y/o compatible al uso de terciario oficinas, el uso residencial.**

Como uso complementario, el uso residencial es incompatible con cualquier otro uso, para preservar las necesarias condiciones de reposo y descanso de este uso de alojamiento permanente, y porque sería contrario a lo previsto en el artículo 6.6.18.b, que solo admite la mezcla de usos no residenciales en edificio exclusivo. Ahora bien, como uso asociado, siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas el artículo 7.2.8.2.a de la propuesta nº8, Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos, de la propuesta de Avance, sería admisible sin necesidad de mención expresa en las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



**V34. 54.- 20211197116. LUIS GALIANO JABARDO.**

**SINTESIS**

**SUGERENCIA 54:**

**a. Exposición y motivación de la sugerencia.**

Señala que las definiciones del artículo 7.6.3 bis apartado 5 relativas a: uso existente, edificio de uso residencial y edificio de uso no residencial (recogidos en los mismos términos del artículo 5.2 del PEH) están sujetas a interpretación, circunstancia que motiva la sugerencia.

**b. Desarrollo de la sugerencia:**

Uso existente residencial existente: mantener la redacción del PEH puede llevar a (o mantener) la interpretación de que **con la existencia en un edificio de un único espacio o unidad en la que no exista más Licencia que la de uso residencial, aun cuando la actividad residencial no se ejerza y la mayoritaria o exclusiva en el edificio sea de uso no residencial, el uso residencial se considera el existente en el edificio.**

**c. Propuesta de la sugerencia:**

Se sugiere modificar y aclarar la redacción del apartado 5 del Art. 7.6.3 bis del Avance de las Nuevas NN.UU. en el siguiente sentido o redacción equivalente:

- a) Uso existente: tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar, **como uso principal conforme con la definición del Art. 7.2.6 de las NN.UU.**, en el edificio o establecimiento con título habilitante vigente de naturaleza urbanística.
- b) Edificio de uso residencial: edificio en el que está implantado el uso residencial en cualquiera de sus clases, **como uso principal conforme con la definición del Art. 7.2.6 de las NN.UU., y cualificado.**
- c) Edificio de uso no residencial: edificio en el que está implantado un uso y que no puede clasificarse en la situación anterior.

**VALORACIÓN**

**Modificar y aclarar la redacción del apartado 5 del artículo 7.6.3 bis del Avance:**

Si bien no en el sentido de la sugerencia, se considera oportuno aclarar la definición de edificio residencial incluida en el apartado 5.b) del artículo 7.6.3 bis de la propuesta de Avance, para que no sean considerados como tal aquellos edificios en los que la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio, aclarando que es de aplicación el criterio general del artículo 8.1.32 también a la clase de uso terciario hospedaje, sin mayor modificación en el articulado del PEH en su incorporación a las NNUU.

**La existencia en un edificio de un único espacio o unidad en la que no exista más Licencia que la de uso residencial, aun cuando la actividad residencial no se ejerza y la mayoritaria o exclusiva en el edificio sea de uso no residencial, el uso residencial se considera el existente en el edificio.**

En la propuesta de Avance se contemplaba la posibilidad de implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en los edificios residenciales en los que los usos terciarios existentes alcanzasen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio, si bien, a la vista de la sugerencia anterior se considera más adecuado para conseguir el mismo fin, aclarar, en el apartado 5.b) del artículo 7.6.3. bis, la definición de edificio residencial, manteniendo sin alteraciones el resto de las condiciones del PEH para implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo.

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteadas, en los términos que señala la valoración. **Se modificará el apartado 5.b) del artículo 7.6.3. bis la definición de edificio residencial, para aclarar la posibilidad de implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en los edificios en los que los usos terciarios existentes superen el 66% de la superficie del edificio.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V35. 55.- 20211197280. UGT.

### SINTESIS

*Con la nueva regulación, sólo se permitirá la implantación de viviendas turísticas cuando se encuentren en las plantas baja o primera de su edificio y no estén encima de otra vivienda.*

*La reforma impulsada por el Consistorio integra el Plan Especial de Hospedaje (PEH) del anterior Gobierno de Manuela Carmena (Ahora Madrid) y lo modifica en algunos puntos; se suprimen la obligatoriedad de que los alojamientos cuenten con un acceso independiente y la fijación de un límite de días de uso al año a partir del cual se exigía licencia como actividad terciaria de hospedaje.*

*Se calcula que hay unas 14.000 viviendas dedicadas al uso turístico en Madrid y el 98% son ilegales, según datos del Ayuntamiento previos a la pandemia.*

*Desde el punto de vista de UGT Madrid, no se deberían legalizar las viviendas de uso turístico (VUT), con esta modificación del PGOU, ni tampoco que se obtengan nuevas licencias hasta la aprobación definitiva de la modificación.*

*Pero existen otros aspectos que resultan problemáticos como es el caso de que Plan General de Ordenación Urbana permite dar el uso hospedaje a parcelas no calificadas como residenciales.*

*Esto puede darse que un promotor puede comprar un terreno industrial para hacer un edificio de apartamentos turísticos, con la condición siempre de que el inmueble en su totalidad se dedique a esta actividad.*

### VALORACIÓN

**Con la nueva regulación, sólo se permitirá la implantación de viviendas turísticas cuando se encuentren en las plantas baja o primera de su edificio y no estén encima de otra vivienda. La reforma impulsada por el Consistorio integra el Plan Especial de Hospedaje (PEH) del anterior Gobierno de Manuela Carmena (Ahora Madrid) y lo modifica en algunos puntos; se suprimen la obligatoriedad de que los alojamientos cuenten con un acceso independiente y la fijación de un límite de días de uso al año a partir del cual se exigía licencia como actividad terciaria de hospedaje.**

**Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de**

### Información de Firmantes del Documento



Avance, recogiendo sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido (en los anillos 1 y 2 con acceso independiente en todas las plantas y en el anillo 3 sin acceso independiente en las plantas en las que se admitan otras categorías del uso terciario como complementario); a su vez, en el resto del término municipal se mantienen las condiciones actuales.

La legislación sectorial no señala tiempo mínimo ni máximo y, por lo tanto, las NNUU tampoco.

**Se calcula que hay unas 14.000 viviendas dedicadas al uso turístico en Madrid y el 98% son ilegales, según datos del Ayuntamiento previos a la pandemia. No se deberían legalizar las viviendas de uso turístico (VUT), con esta modificación del PGOU, ni tampoco que se obtengan nuevas licencias hasta la aprobación definitiva de la modificación.**

La propuesta de Avance integra, con alguna matización el contenido del PEH, por lo tanto, la normativa no legaliza las VUT que no sean conformes a la normativa.

**Existen otros aspectos que resultan problemáticos como es el caso de que Plan General de Ordenación Urbana permite dar el uso hospedaje a parcelas no calificadas como residenciales. Esto puede darse que un promotor puede comprar un terreno industrial para hacer un edificio de apartamentos turísticos, con la condición siempre de que el inmueble en su totalidad se dedique a esta actividad.**

La propuesta del Avance no modifica el PEH en lo referente a la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en los edificios de uso no residencial, porque su objeto es proteger el uso residencial frente al uso terciario de hospedaje.

En el uso industrial podrá implantarse el uso terciario hospedaje de conformidad con el régimen de usos compatibles y autorizables de la Norma Zonal 9 y de los distintos ámbitos de planeamiento de uso cualificado industrial.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **En el documento de aprobación inicial se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis para que las determinaciones sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, queden en los mismos términos en los que fue aprobado el PEH. Asimismo, se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (Propuesta nº8) eliminado, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

#### V36. 58.- 20211197823. FRANCISCO MENDES CASTRO.

#### SINTESIS

**Sugerencia 58:**

*El Ayuntamiento pretende rehabilitar zonas degradadas y la única forma de hacerlo, es atraer al turismo y a personas nacionales y extranjeros que necesiten residir de forma económica por periodos no permanentes y para conseguirlo se debe aumentar la oferta.*

#### Información de Firmantes del Documento





1.- *Corregir el artículo 7.6.3.3 y dejarlo con el texto siguiente: Las modalidades de alojamiento temporal distinta de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles apartamentos, pensiones, hostales, casa de huéspedes, viviendas de uso turístico o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas.*

*En virtud de lo expuesto:*

*SOLICITA, se sirva admitir la vivienda de uso turístico en el uso industrial o industrial en coexistencia con terciario oficinas.*

#### VALORACIÓN

Este párrafo del artículo 7.6.3 actual se ha reenumerado, pero no se ha modificado en su contenido y tiene como finalidad que, en zonas industriales, que no tienen las dotaciones necesarias, no se implanten tipologías de hospedaje que puedan finalmente albergar residentes permanentes, es decir, convertirse en viviendas.

La redacción de este precepto es consecuencia de la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 relativa a la implantación de distintas modalidades de alojamiento temporal, diferentes de hotel, en parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas (MPG 00/316 aprobada definitivamente el 30 de julio de 2007 BOCM 04.02.2008) que modificó el artículo 8.9.17 apartados 2 c) y 3 c) y el artículo 7.6.3 de las NNUU.

Dicha MPG se tramitó tras la adopción por la Comisión de Seguimiento del Plan General, en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2005, del siguiente Acuerdo: *"Con objeto de preservar el modelo de desarrollo de actividades económicas, que contempla el Plan General en ámbitos y parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, donde no se admite el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva, deberá formularse una modificación de las Normas Urbanísticas que pormenorizará las modalidades de alojamiento, encuadrables en el uso terciario de hospedaje, susceptibles de implantación en dichos ámbitos, excluyendo todas aquellas que pudieran derivar hacia desarrollos residenciales encubiertos"*.

La Memoria de la MPG 00/316 recoge que se ha observado el aumento de solicitudes de implantación de la actividad de apartamentos turísticos y que *"Habida cuenta de la afinidad de los Apartamentos Turísticos con el uso residencial, del que constituyen prácticamente una modalidad de gestión de carácter terciario, su desarrollo desproporcionado, no fundamentado en una demanda turística perceptible, puede derivar irreversiblemente hacia una residencialización encubierta, incongruente con el modelo de desarrollo industrial y de actividades económicas que contempla el Plan General en dichos ámbitos, caracterizado singularmente por la ausencia del uso residencial, únicamente tolerado como uso asociado con la limitación de una vivienda por parcela como máximo."*

Por lo tanto, no procede la modificación en el sentido indicado por la sugerencia.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



**V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID.**

**SINTESIS**

***En el caso de las viviendas de uso turístico:***

*La propuesta de modificación de la normativa elimina la condición del acceso independiente para las viviendas de uso turístico, aspecto que era fundamental a la hora de impedir que se instalaran las VUT sin restricciones en edificios residenciales a lo largo y ancho de la ciudad, sobre todo en las zonas con mayor presión. Según la propuesta incluida en la modificación, las VUT podrán ubicarse en la planta inferior a la baja, baja y primera. El único pero que se pone a esta transformación es que las VUT se autorizarán siempre que no existan viviendas en la planta inferior a la que se implante el uso terciario hospedaje. Al no poner condiciones temporales a esta restricción, basta con empezar la transformación desde abajo en el edificio. Al igual que en el caso de la eliminación de los PECUAUS, la ubicación de las VUT hasta la primera planta en edificios residenciales está mucho más alineada con el fomento de la actividad económica que con la protección del tejido residencial. Mientras la normativa urbanística permita su transformación y mientras esta sea más rentable que mantener el parque de viviendas, el mercado optará por plantear nuevos usos terciarios en sustitución de los residenciales. Por tanto, para el uso terciario hospedaje se solicita:*

- *En el caso de las VUT, debería volverse, al menos, a la regulación del PEH, incrementando las restricciones y buscando mecanismos para devolver al menos las que ejercen sin título habilitante y sin posibilidad de adquirirlo al mercado tradicional de alquiler. Por ello, se solicita que se mantenga la restricción del acceso independiente tal y como se recogía en el PEH, evaluando su ampliación al resto de anillos en el que dicha restricción no operaba.*
- *En el caso de la conversión de edificios completos a uso terciario, se solicita, tal y como se plantea en el punto 2 de las presentes sugerencias, que se utilice las herramientas existentes en la legislación estatal sobre suelo para frenar dicha transformación, las actuaciones de dotación, que permitirían la recuperación de las plusvalías de dichas operaciones frenando y desincentivando dichos procesos, o, en su caso, obteniendo nuevos recursos públicos con los que contrarrestar los efectos negativos de la terciarización.*

**VALORACIÓN**

***Punto 1. Que se mantenga la restricción del acceso independiente tal y como se recogía en el PEH, evaluando su ampliación al resto de anillos en el que dicha restricción no operaba.***

*Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de Avance, recogiendo sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido (en los anillos 1 y 2 con acceso independiente en todas las plantas y en el anillo 3 sin acceso independiente en las plantas en las que se admitan otras categorías del uso terciario como complementario); a su vez, en el resto del término municipal se mantienen las condiciones actuales.*

***Punto 2. Conversión de edificios completos a uso terciario.***

*La propuesta de Avance no modifica el PEH en lo referente a la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en los edificios de uso no residencial. En cuanto a la implantación en edificio exclusivo en edificios mayoritariamente terciarizados (con más del 66% de su superficie destinada a usos terciarios existentes), se ha considerado aclarar la normativa para permitir implantar directamente el uso terciario hospedaje en estos edificios, según se contempla en el artículo 8.1.32, puesto que, en todo caso, la implantación podría hacerse en dos fases: en la primera transformando el edificio a otra clase de uso terciario y, en la segunda, transformándolo a la clase de terciario hospedaje.*

**Información de Firmantes del Documento**



Por otra parte, los usos alternativos y autorizables no son objeto de actuaciones de dotación, porque está directamente prevista su implantación en la normativa del Plan General.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **En el documento de aprobación inicial se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis para que las determinaciones sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, queden en los mismos términos en los que fue aprobado el PEH. Asimismo, se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (Propuesta nº8) eliminado, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

#### V38. 61.- 20211197573. EXCEM CAPITAL PARTNERS HOSPITALITY, S.L.

##### PRIMERA. - CON CARÁCTER PREVIO: DE LA SITUACIÓN PARTICULAR DE LOS INMUEBLES.

##### SINTESIS

*Señalan que la situación de los inmuebles de su propiedad justifica la necesidad de llevar a cabo varias correcciones a las determinaciones previstas en el Avance de la modificación del PGOUM que a continuación se proponen y que tienen como fin salvaguardar los derechos de mi representada, la legalidad de la modificación del PGOUM y la lógica racional en el ejercicio de la potestad de planeamiento que ostenta este Ayuntamiento.*

##### **Sobre el edificio de la calle Postigo de San Martín número 3.**

*Norma Zonal 1 Grado 2º Nivel A, con un uso y tipología característica de residencial. Además, la edificación se encuentra afectada por un expediente de Bien de Interés Cultural y tiene nivel de protección 3 grado parcial.*

*Manifiesta haber solicitado declaración responsable que se vio afectada por la suspensión de licencias acordada con carácter previo a la tramitación del PEH. Que una actividad permitida se vio prohibida por este acuerdo.*

##### **Sobre el inmueble ubicado en la calle Cabeza número 24.**

*Norma Zonal 1 Grado 2º Nivel A, con un uso y tipología característica de residencial propio de la Norma Zonal 1. Asimismo, presenta un nivel de protección 3.*

*Expediente Administrativo 220/2018/12402, la actividad de hostel que estaba implantada de facto en la calle Cabeza número 24 se había desarrollado pacíficamente y se había consolidado durante los últimos trece años con conocimiento del Ayuntamiento de Madrid, que, por su parte, había venido exigiendo la ejecución de obras propias de actividades hoteleras.*

*En definitiva, estamos ante un edificio en el que se venía desarrollando una actividad económica de hostel y en el que consta que la solicitud de la licencia de actividad se inició con anterioridad a la entrada en vigor del referido Acuerdo de 1 de febrero de 2018, estando en un estado muy avanzado el procedimiento administrativo hasta ese momento, cuando como consecuencia de ello, se suspendió su tramitación y obligó a esta parte al cierre de las instalaciones.*

##### **Conclusiones sobre la situación de estos inmuebles.**

Avance. Sugerencias P13.

17 de 95

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:30:34  
CSV : 4N11KDAM9T276VM6



En atención a lo anterior, podemos en este punto destacar y adelantar las siguientes consideraciones:

- La limitación del ejercicio de la actividad terciaria de alojamiento turístico, en sus diferentes modalidades, parte de criterios estrictamente urbanísticos. En concreto, de las condiciones del nivel de uso y protección de la edificación en la que se pretenda implantar la actividad. Sin embargo, resulta cuestionable la utilización de dichos parámetros, puesto que, además de ser desigual y generar situaciones discriminatorias, los mismos no son consustanciales a la propia actividad, careciendo de toda racionalidad lógica y legal su empleo para la articulación de tales restricciones.
- Además, se pone de manifiesto la existencia de situaciones particulares que, dado que no fueron corregidas con la aprobación del PEH, deberían serlas ahora mediante la actual aprobación de la modificación del PGOUM.

Nos referimos a aquellas situaciones en las que, como le sucedió a esta parte, conllevaron importantes inversiones, pero en las que las “reglas del juego” se modificaron casi al final de una tramitación perjudicando gravemente a entidades como EXCEM HOSPITALITY.

Y todo ello porque no se previó lo que ahora se debería garantizar, esto es, un régimen transitorio que ampare las actividades hoteleras que estaban plenamente consolidadas, así como aquellas que se encontraban en tramitación para su implantación o legalización antes de la entrada en vigor del PEH, e incluso antes de la aprobación del Acuerdo de 1 de febrero de 2018. Porque al no haberse reconocido en aquel momento, se han generado situaciones peculiares en las que, tras la involucración del Ayuntamiento en el desarrollo de ciertos expedientes - como es el caso que nos ocupa- súbitamente se declaró la suspensión de todas las actuaciones y la posterior nulidad de las mismas ante el cambio de usos que se pretendió implantar con el PEH.

#### VALORACIÓN

Omite la sugerencia que la situación de estos inmuebles ya se planteó en dos procedimientos contenciosos en los que se recurrió: el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento sobre el carácter de las VUT, el PEH y la situación concreta de ambos inmuebles.

Los contenciosos planteados fueron desestimados. En los mismos quedó constancia de que las actividades no tenían licencia que amparara la actividad, siendo este asunto cosa juzgada.

- PO 434-2018 JCA 5. Recuso contra el Acuerdo de 23 de enero de 2018 de la CSPGOUM 97. Tema N.º 349, Acuerdo de 1 de febrero de 2018 de la JGCM de suspensión potestativa artículo 70.4 LSCM y Acuerdo de 26 de julio de 2018 de la JGCM, apartado 4º relativo a la suspensión automática del artículo 70.4 LSCM. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso, puesto que estima la apelación planteada por el Ayuntamiento contra la Sentencia del JCA 05 de 19 de noviembre de 2019, que había estimado el recurso. Conclusión: se desestima el recurso interpuesto contra el Acuerdo de 01-02-2018. Firme
- PO 776-2019 TSJM. Recurso contra Acuerdo de 27 de marzo de 2019 por el que se aprueba el PEH. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso. Auto 19/04/2021 que tiene por preparada la casación. Oficio de 29-10-2021 con la declaración de la firmeza de la sentencia y devolución del expediente

Las viviendas no pierden su condición por destinarse al uso terciario de hospedaje, pero la implantación del uso está sujeto a licencia o declaración responsable que autorice la misma puesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 151 de la LSCM: “1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.”

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## SEGUNDA. - SOBRE EL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOUM: INCORPORACIÓN DEL PEH AL PGOUM Y ALTERACIÓN DE VARIAS DE SUS DETERMINACIONES.

### SINTESIS

Señala la sugerencia que la modificación en los términos planteados *ni corrige las deficiencias del PEH, especialmente, en el caso del reconocimiento y salvaguarda de situaciones particulares consolidadas a la entrada en vigor del aquel Plan Especial, ni tampoco atiende a una limitación de la actividad proporcional y necesaria y, sobre todo, basada en criterios racionales y no discriminatorios que aseguren la consecución de los objetivos que en su día motivaron la adopción de esta regulación.*

Señalan que se centran en las condiciones del Anillo 1 (dado que es donde se ubican los inmuebles antes referidos), sin perjuicio de que las consideraciones que se exponen son trasladables, en cualquier caso, al conjunto de la regulación en esta materia.

#### **2.1. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 1.**

Reproducen el contenido del **artículo 7.6.3 bis apartado 5** y señalan respecto al mismo que, si bien puede apreciarse una importante modificación de la redacción del artículo respecto al PEH, cabe advertir que la finalidad en cuanto a la estructuración del precepto es similar. Es decir, a fin de determinar el régimen de implantación en edificio exclusivo y, por lo tanto, el alcance de la limitación a la actividad, los parámetros que son tenidos en consideración son aquéllos relativos a las condiciones urbanísticas propias del inmueble donde se desarrollará la actividad, es decir, tanto el uso existente del inmueble, así como su nivel de protección.

#### **2.2 Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 1.**

Reproducen el contenido del **artículo 7.6.3 bis apartado 10**, se regulan las condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 1.

En este caso, las limitaciones de implantación atienden al nivel de uso del inmueble, pero no así a su nivel de protección. Es decir, lo que en unos casos marca la diferencia (implantación en edificio exclusivo) en otros como éste no son ni tenidos en consideración, cuando es evidente que la concurrencia de usos debería estar más limitada, o al menos, de igual manera, que el uso de hospedaje en edificio exclusivo, puesto que justamente los perjuicios de dicha concurrencia de usos fue uno de los motivos de la modificación de la regulación existente inicialmente.

En atención a lo anterior, la sugerencia concluye que:

- Las restricciones a la actividad de hospedaje atienden a las condiciones urbanísticas del inmueble donde se pretende desarrollar la misma. Sin embargo, consideramos que este criterio limitador no puede entenderse como válido respecto al objetivo inicial del PEH y que se mantiene en el Avance de la modificación del PGOUM, esto es, relajar la presión turística en su vertiente de hospedaje en ciertas zonas de la ciudad, garantizando la disponibilidad suficiente de viviendas para alojamiento permanente y evitando la confluencia de inmuebles donde coexistan un uso residencial permanente con uso terciario, circunstancia que a consideración del Ayuntamiento de Madrid, no se produciría en aquellas edificaciones ya terciarizadas.

### Información de Firmantes del Documento



A título de ejemplo, para la implantación de la actividad en edificio exclusivo, en el Anillo 1, en parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial y con nivel de usos A o B, hay un tratamiento dispar en función del nivel de protección asignado. Así:

- Si el nivel de protección 3 o sin catalogar y en los que los usos no residenciales existentes alcanzan un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio, el uso terciario hospedaje será autorizable, siendo en caso contrario calificado como un uso prohibido.

- Pero ahora bien, si el nivel de protección fuera 1 o 2, no se tiene en consideración el grado de terciarización del edificio, sino que su uso será permitido como uso alternativo siempre y cuando se apruebe un plan especial de protección.

Y en este punto, cabría preguntarse de qué manera el nivel de protección de un edificio afecta al desarrollo de una actividad hasta el punto de limitar su implantación. De qué forma el nivel de protección asignado a un edificio puede determinar o impedir el ejercicio de una actividad económica. Es más, incluso podría cuestionarse por qué para la implantación en edificio exclusivo se tiene en cuenta dicho parámetro, pero en cambio para su implantación parcial no.

En este punto, entendemos que las medidas restrictivas de toda actividad económica deben ser proporcionales y necesarias, debiendo atender a criterios racionales y objetivos que permitan evitar toda discriminación. Sin embargo, al establecer como criterio delimitador un parámetro que no es consustancial a la propia actividad, se generan situaciones desiguales que no atienden a una motivación legal, circunstancia ésta que se agrava dado que el criterio delimitador como es el nivel de protección tiene un tratamiento diferente según estemos en el nivel 1 o 2 o en el nivel 3.

En consecuencia, como expondremos, si la Administración considera la catalogación de un edificio como un criterio delimitador, debería al menos proporcionarse un tratamiento unitario con independencia del nivel de protección asignado. Y ello, tal y como acreditamos a continuación, no solo para evitar estas situaciones de desigualdad, sino precisamente, porque las cargas que deben soportarse para la protección del valor histórico, cultural y social que estas edificaciones representan se garantizan en mayor medida por entidades como EXCEM HOSPITALITY, es decir, por entidades comprometidas y que desarrollan actividades económicas controladas y abiertas al público.

- Ni que decir tiene que si no se ha mencionado la incorporación del necesario régimen transitorio al que hemos aludido de manera inicial es sencillamente porque no se ha producido. Y en este punto insistimos en la necesidad de contemplar normas que amparen aquellas situaciones consolidadas y peculiares como las de esta parte.

## VALORACIÓN

**Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 1. Tras citar los apartados 5 y 10 del artículo 7.6.3 bis, la sugerencia se pregunta de qué manera el nivel de protección de un edificio afecta al desarrollo de una actividad hasta el punto de limitar su implantación. De qué forma el nivel de protección asignado a un edificio puede determinar o impedir el ejercicio de una actividad económica. Es más, incluso podría cuestionarse por qué para la implantación en edificio exclusivo se tiene en cuenta dicho parámetro, pero en cambio para su implantación parcial no.**

Los niveles de protección responden a los distintos valores históricos y arquitectónicos de los inmuebles que se pretenden preservar, y por ello marcan la mayor o menor amplitud de los regímenes de obras y usos permitidos y justifican en sí mismos un tratamiento diferente para cada uno.

Este es un criterio delimitador en todo el PEH. Los edificios protegidos tienen unas determinaciones específicas en cuanto al nivel de obras y usos, precisamente por la necesidad de garantizar la protección del patrimonio.

## Información de Firmantes del Documento



El régimen de usos permitidos diferenciado en función de los niveles y grados de catalogación está recogido en las NNUU vigentes, en su artículo 4.3.8, (régimen diferenciado que se mantiene en la Propuesta nº4 del Avance), luego no es un elemento novedoso introducido por el PEH.

En cualquier caso, se incorpora la normativa que ha sido ratificada y validada por sentencias judiciales firmes.

**Régimen transitorio. Necesidad de contemplar normas que amparen aquellas situaciones consolidadas y peculiares como las de esta parte.**

El artículo 151 de la LSCM establece que las actividades, para su implantación en el término municipal, requieren un título habilitante.

**Artículo 151 Títulos habilitantes de naturaleza urbanística**

1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

No es posible reconocer o amparar actividades que no han tenido título habilitante municipal amparándose en que sí tenían autorización sectorial que, en todo caso no sustituye a la misma.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**TERCERA. - DE LOS CRITERIOS URBANÍSTICOS EMPLEADOS: TRATAMIENTO UNIFORME A LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS.**

SINTESIS

Señalan de nuevo que la catalogación del edificio en función de su nivel de protección es utilizada como parámetro para la implantación de la actividad, sobre todo en edificio exclusivo. Sin embargo, desde nuestra percepción, la protección asignada a un inmueble no es consustancial al desarrollo de la propia actividad, dado que en nada incide en cómo se ejercita la misma y, por lo tanto, se estaría utilizando un criterio restrictivo no proporcional y contrario a la libertad de establecimiento y a la inversión empresarial.

Pero, en cualquier caso, si ésta es la opción de esta Administración, entendemos que todos los inmuebles que estén catalogados con algún nivel de protección deben quedar sometidos al mismo régimen, puesto que si no, lo que nos encontramos son supuestos paradójicos en los que en un inmueble con nivel de protección 1 o 2 se puede implantar la actividad, pero justo el colindante que presenta un nivel 3 no puede hacerlo porque se le ha impuesto condiciones más gravosas.

Como veremos, la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (en adelante "LUGM") impone que la restricción de toda actividad económica, incluyendo aquellas sometidas a un régimen de autorización, deben someterse a los principios de necesidad y proporcionalidad, pero sobre todo prevé que de imponerse condiciones limitadoras éstas en ningún caso pueden ser discriminatorias a fin de garantizar la libertad de empresa, la libre competencia y el desarrollo de la capacidad empresarial.

Información de Firmantes del Documento



**3.1 Sobre las medidas restrictivas de las actividades económicas: necesidad de observar principios de necesidad, proporcionalidad y de no discriminación previstos en los artículos 5, 9 y 17 de la LGUM.**

Hacen un repaso de la normativa y sentencias sobre la libertad de establecimiento y señalan que, de conformidad con la misma, la norma exige que cualquier límite deba ser justificado, explicándose los motivos por los que dicha restricción es necesaria para alcanzar los objetivos perseguidos, así como proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.

Y todo ello, sin que puedan producirse diferencias de trato que lleven a situaciones de discriminación. Exigencias que incluso se imponen, como señala la STS nº 1550/2020, de 19 de noviembre, en el ejercicio de la potestad urbanística: “el ejercicio del ius variandi urbanístico debe estar presidido por el respeto a los principios de congruencia, racionalidad y proporcionalidad, y en concreto debe evitar la indeseada discordancia entre la solución elegida y la realidad a la que se aplica”

Y en este caso, como pasamos a señalar, más allá de la cuestionable utilización - en gran medida- del nivel de protección como parámetro delimitador de la actividad, esta parte entiende que no existe justificación racional y congruente que explique por qué hay un trato desigual en función del nivel de protección asignado, porque precisamente, lo racional es someter a todos estos inmuebles al mismo régimen.

**3.2 Los edificios con la misma catalogación deben estar sometidos al mismo régimen de implantación.**

La Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid tiene por objeto la protección, conservación, investigación, difusión y enriquecimiento del patrimonio histórico ubicado en el territorio de la Comunidad de Madrid. Entre los bienes que los integran se encuentran Bienes de Interés Cultural, los cuales, como son los inmuebles objeto de las presentes alegaciones, quedan subordinados a un régimen especial que tiene por finalidad evitar poner en peligro los valores que justifican su protección legal.

En base a ello, el PGOUM viene reconociendo un régimen singular para el conjunto de estos bienes, que incluso se amplía en lo que se refiere a su alcance regulatorio en el Avance de la modificación del PGOUM.

Hacen referencia a lo dispuesto en el artículo 4.3.4 que establece los niveles de protección de los edificios catalogados y artículo 4.3.8 relativo a las condiciones de los usos en estos inmuebles y al artículo 4.3.9 y siguientes que establecen las condiciones especiales en cuanto a las obras.

Tras ello concluyen que cabe sostener una afirmación de la que no cabe duda alguna: los edificios catalogados, en cualquiera de sus niveles, están sometidos a una regulación normativa específica, notablemente distinta al resto de edificaciones de la ciudad, en lo que se refiere a los usos y régimen de obras que en los mismos se autorizan y todo ello con el fin de salvaguardar una adecuada protección de los elementos y valores que motivaron su catalogación.

Por lo tanto, partiendo de esta consideración y a fin de garantizar un correcto uso y régimen en los mismos, la implantación del uso terciario de hospedaje debería implicar que los inmuebles sometidos a un régimen de protección deberían tener el mismo tratamiento.

La explicación de ello atiende, en primer lugar, a que las medidas restrictivas de las actividades económicas por imposición de la LGUM deben ser proporcionales, necesarias y no discriminatorias. Sin embargo, no se justifica por qué dependiendo del nivel de protección asignado el régimen de implantación difiere.

**Y más aún cuando este nivel no condiciona en ningún aspecto la actividad.**





Así pues, debería darse un tratamiento unificado a todos los inmuebles con independencia de su nivel de protección, sin perjuicio de que posteriormente y según el asignado, se encuentren sometidos a unas u otras condiciones. Y esta unificación entendemos que debería realizarse permitiendo la implantación de la actividad en edificio exclusivo, cuando éste tenga un nivel de usos A, B, C o D como uso alternativo con plan especial de protección, siendo por lo tanto el alcance y las determinaciones de este plan especial de autoprotección las que fijen las condiciones singulares en función de su nivel y grado.

Este es el criterio más apropiado que debería plasmarse en la aprobación definitiva de la modificación del PGOUM, toda vez que, no solo evita esta discriminación, sino que, además, supondría la observancia de los principios de congruencia, racionalidad y proporcionalidad que vienen siendo exigidos por la normativa y jurisprudencia de aplicación.

Y es que, de esta forma no solo se atendería de manera coherente al tratamiento que la normativa urbanística otorga a estos inmuebles, sino que además, el desarrollo de actividades económicas como es la relativa al hospedaje permitiría asegurar un mayor control por parte de las autoridades públicas en el cumplimiento de las obligaciones de usos, obras y conservación en los mismos, pues estas actividades están sometidos a una supervisión constante, en razón de las inspecciones que la normativa sectorial impone para vigilar el ejercicio de la actividad.

Igualmente, es evidente que la exigencia de estas obligaciones propias de los edificios catalogados es menor cuando el uso que de los mismos se da es residencial, puesto que el requerimiento a particulares, que cuentan con menos recursos para el cumplimiento estricto de estas cargas adicionales de la protección de los bienes haría imposible compatibilizar su uso con la observancia de las mismas.

A todo ello, por último, cabe añadir que en la contradicción del beneficio particular de los inmuebles protegidos para uso residencial y el beneficio para su uso como terciario hospedaje, es decir, como un establecimiento público, debe darse preferencia a este último, pues la implantación de estas actividades económicas permitiría la realización de múltiples actuaciones de carácter social o lúdico que redundan en favor de la colectividad quienes, además, podrían disfrutar de esos elementos y valores dignos de protección preservándose los mismos mediante la adopción de las correspondientes medidas protectoras.

Tras estos argumentos proponen la siguiente **modificación del artículo 7.6.3 bis del Avance relativo a las condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad** y, en particular, en sus apartados 8 a 10:

"8. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 1:

a) Uso alternativo:

- i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos C o D y ~~nivel de protección 3~~ o sin catalogar.
- ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos D, y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar.
- iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso C y ~~nivel de protección 3~~ o sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

b) Uso alternativo con plan especial de protección:

- i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, nivel de usos A, B, C o D y con niveles de protección 1, 2 o 3.



ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.

c) Uso autorizable:

i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A o B y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar.

ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos C, y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar, salvo aquellas que según el apartado a) reúnan las condiciones para considerarse uso alternativo.

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso A o B y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

d) Uso prohibido:

i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos E.

ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A o B y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes representen un porcentaje inferior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

9. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 2:

a) Uso alternativo:

i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos B, C o D, y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar.

ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de uso D, y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar.

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso B o C y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

b) Uso alternativo con plan especial de protección:

i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, cualquier nivel de usos y con nivel de protección 1, 2 o 3.

ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.

c) Uso autorizable:

i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar.

ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos B o C, y nivel de protección 3 o sin catalogar, salvo aquellas que según el apartado a) reúnan las condiciones para considerarse uso alternativo.

iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de uso A y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

d) Uso prohibido:

i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos E y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar.

ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes

Información de Firmantes del Documento



representen un porcentaje inferior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

10. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 3:

a) Uso alternativo:

- i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial.
- ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con frente a un eje terciario, y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar.
- iii) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, sin frente a un eje terciario, y ~~nivel de protección 3 o~~ sin catalogar, en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio.

b) Uso alternativo con plan especial de protección:

- i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, con nivel de protección 1, 2 ~~o~~ 3.
- ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3. c) Uso autorizable:
- iii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, sin frente a un eje terciario, salvo aquellas que según el apartado a) reúnan las condiciones para considerarse uso alternativo.

Asimismo, y a efectos de dar coherencia al conjunto del texto, procedería la modificación del apartado 7 del artículo 4.3.8 en los siguientes términos:

*"7. Para la implantación de uso terciario hospedaje en edificios protegidos **en cualquier nivel de protección**, será precisa la tramitación previa de un plan especial de protección, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos y el mantenimiento de las características tipológicas, constructivas y formales del inmueble, siendo preceptivo para ello informe favorable de la CPPHAN"*

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

**Todos los inmuebles que estén catalogados con algún nivel de protección deben quedar sometidos al mismo régimen.**

Las NNUU vigentes establecen un tratamiento diferenciado de los edificios en función de su nivel de protección, que se justifica en los distintos valores a proteger en cada uno de ellos.

**3.1 Sobre las medidas restrictivas de las actividades económicas: necesidad de observar principios de necesidad, proporcionalidad y de no discriminación previstos en los artículos 5, 9 y 17 de la LGUM.**

**En la sugerencia se señala que no existe justificación racional y congruente que explique por qué hay un trato desigual en función del nivel de protección asignado, porque precisamente, lo racional es someter a todos estos inmuebles al mismo régimen.**

La sugerencia omite cualquier referencia a las Sentencias del TSJM que señalaron la legalidad del PEH aprobado el 27 de marzo de 2019 y en las que quedó acreditado el cumplimiento de las condiciones establecidas en esta normativa sobre la procedencia de limitar la posibilidad de implantar determinadas actividades, en el caso de la defensa del uso residencial de la ciudad.



Como se ha señalado anteriormente, las NNUU establecen un tratamiento diferenciado de los edificios en función de su nivel de protección, que se justifica en el distinto alcance que la misma implica para ellos por los distintos valores a proteger en cada uno de ellos.

**3.2 Los edificios con la misma catalogación deben estar sometidos al mismo régimen de implantación.**

La propuesta de Avance no amplía ni modifica, sólo reordena, la regulación del título 4. Los inmuebles a los que hace referencia esta sugerencia no son BIC. Uno de ellos se encuentra afectado, según dice el escrito en su encabezamiento, por una declaración de BIC y del otro no dicen nada. Tienen una protección específica establecida por el PG97, que los incluye en el catálogo de edificios protegidos con nivel 3.

La existencia de diferentes niveles de protección y de consideraciones específicas para cada uno de ellos, tanto con relación al uso como al régimen de las obras, es una realidad de las NNUU vigentes. La afirmación o conclusión a la que llegan no es correcta; se puede plantear un régimen diferenciado para los distintos niveles de protección, también en el caso de la implantación del uso terciario hospedaje.

La sugerencia no tiene en cuenta que la finalidad de la normativa del PEH, que en la propuesta de Avance se incorpora a las NNUU, es la defensa del uso residencial, que es lo que pretende la normativa urbanística.

***Tras estos argumentos proponen la siguiente modificación del artículo 7.6.3 bis del Avance relativo a las condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad y, en particular, en sus apartados 8 a 10 para equiparar el tratamiento del nivel 3 de protección a lo dispuesto para los niveles 1 y 2. También sugieren la modificación del apartado 7 del artículo 4.3.8 en los siguientes términos para incluir la referencia a cualquier nivel de protección.***

Por las razones anteriormente expuestas, no procede aceptar esta sugerencia.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



#### SINTESIS

##### **CUARTA. - DE LA NECESIDAD DE INCLUIR UNA REGULACIÓN TRANSITORIA DE LOS DERECHOS NACIDOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PEH.**

Plantea los argumentos conforme a su visión de este asunto y cuestiona la validez del acuerdo de suspensión de 1 de febrero de 2018.

Se solicita la inclusión de la siguiente disposición:

*"Los procedimientos de realización de actos de uso del suelo, de construcción edificación y de ejecución de actividades, con acceso independiente y en edificio exclusivo, iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Acuerdo de 1 de febrero de 2018 de la Junta de Gobierno Local, se tramitarán y resolverán de acuerdo con el planeamiento vigente al tiempo de su iniciación."*

A tal efecto, cabe advertir que, ni cubre las actividades cuyos promotores no hayan pretendido legalizar antes de la entrada en vigor de la efectividad de aquel Acuerdo, ni ocasiona un efecto llamada, estando éstos perfectamente concretados en el expediente de aprobación del PEH.

Asimismo, esta redacción, permite preservar el fin último del Ayuntamiento de Madrid, que es garantizar el respeto y la protección de los residentes y de todas aquellas actividades económicas consolidadas y patrimonializadas como la que es objeto de la presente alegación.

#### VALORACIÓN

Este apartado de la sugerencia omite, de nuevo, cualquier referencia a los fallos judiciales que han declarado la conformidad a derecho del acuerdo de suspensión y del PEH, que es la normativa en vigor en la actualidad. No cabe entrar a valorar cuestiones que ya han sido declaradas conformes a derecho por sentencia judicial firme.

También omite lo señalado en el artículo 151 de la LSCM, relativo a la necesidad de disponer de título municipal habilitante para el ejercicio de la actividad, independientemente de las autorizaciones sectoriales que puedan requerirse.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### **V39. 63.- 20211197936. ASOCIACION ESPACIOS INMOBILIARIOS COMPARTIDOS COWORD.**

*La sugerencia está relacionada con la P9-P13-P18. Está contestada íntegramente en la P9.*

#### Información de Firmantes del Documento



**V48. 77.- 20211200589. AIRBNB MARKETING SERVICES S.L.**

**APARTADOS SEGUNDO A SEXTO:**

**SINTESIS**

Señala esta parte de la sugerencia:

- *No se soluciona la inseguridad jurídica a la que se están viendo sometidos, desde hace ya más de tres años, los propietarios de viviendas de uso turístico (VUT).*
- *El Ayuntamiento de Madrid puede, a través del urbanismo, regular los usos del suelo, sus clases y sus categoría y tipos. Así, puede encajar por disposición normativa a las VUT en un concepto de hospedaje diferente al que se define en el artículo 7.6.1.2.a) de las vigentes NNUU, definiéndolo de forma especial, sin perder su condición de vivienda, porque una VUT no es un hostel, no es un hotel, no es una casa de huéspedes, no es un apartamento turístico.*
- *Que, si el texto normativo propuesto permanece inamovible, el Ayuntamiento de Madrid eliminaría de facto y/o dejaría "fuera de ordenación urbanística por actos de uso del suelo", un número aproximado de 14.000 Viviendas y además de implementar las determinaciones del PEH, amplía sin justificación alguna las limitaciones fuera de los anillos, abarcando esta MPG el ámbito territorial de todo el municipio de Madrid.*
- *Que la propuesta por sus consecuencias socio-económicas atentaría contra los principios básicos y constitucionales de seguridad jurídica, confianza legítima en la actuación municipal, así como la vulneración del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos*
- *Que el Ayuntamiento debería realizar una "adaptación a la normativa vigente y a la realidad de nuestros días", ordenando adecuadamente los requisitos idóneos para permitir el libre establecimiento de dichas viviendas, justificando y fundamentando de forma proporcional por qué y para qué lo hace de una determinada manera velando por el interés general, sin incurrir en "encajar de nuevo" conceptos urbanísticos en una actividad económica atípica, singular y con un claro objetivo de permanencia como motor económico de la ciudad de Madrid en el sector turístico, dado que responde a una realidad de nuestros días, cada vez más viva y demandada, además de compatible con otros modelos turísticos.*

**VALORACIÓN**

El alcance y objeto de la propuesta de Avance en lo que a la regulación del uso de hospedaje se refiere, que se limita a incorporar la normativa del PEH en las NNUU.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**APARTADO SÉPTIMO. SUGERENCIAS:**

**SINTESIS**

**PRIMERA. - No se deroga el PEH como planeamiento de desarrollo del PG97, entrando en contradicción con su preámbulo y artículo 4.3.**

Información de Firmantes del Documento



Aunque en la memoria se dice que se trata de "incorporar" las determinaciones del PEH a las NNUU, mejorando aspectos de la regulación y extendiendo la aplicación de alguno de sus contenidos para unificar criterios de ordenación del resto de la ciudad, lo cierto es que no se deroga, por lo que continuará en vigor produciendo el efecto contrario al que se pretende en lo que se refiere a claridad y simplicidad normativa.

El PEH va a seguir prevaleciendo sobre las normas urbanísticas. Al ser el principio o criterio de especialidad el que se ha impuesto, se hace prevalecer las normas del PEH, instrumento de planeamiento de desarrollo, frente a las NNUU del PGOU, instrumento de planeamiento general.

**Por ello, realizamos la SUGERENCIA de derogar el PEH justificándolo en el traslado de su contenido normativo a las NNUU.**

#### VALORACIÓN

El artículo 67 de la LSCM señala las formas de modificación y el 64.1 de la LSCM señala los efectos de la entrada en vigor de los planes urbanísticos. Una vez que entre en vigor la propuesta de modificación de las NNUU, el PEH quedará superado por la normativa que estas establezcan y será directamente aplicable la regulación que establezcan las NNUU.

La propuesta de Avance incorpora un conjunto de propuestas para que sean valoradas en el periodo de información pública por los ciudadanos, agentes sociales y otras administraciones públicas de forma que, a través de las sugerencias que se presenten, se pueda mejorar el documento que finalmente se someta a aprobación inicial.

En el documento que se someta a aprobación inicial se señalará de forma expresa que, tras la aprobación definitiva y publicación de la MPG de las NNUU, el PEH quedará derogado y se aplicará directamente la normativa incorporada en las mismas. Se incluirá una disposición derogatoria a tal efecto.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se incluirá una referencia expresa en el documento a que la normativa que se incorpora en las NNUU supone que el PEH deja de estar en vigor una vez se apruebe definitivamente la MPG.**

#### SINTESIS

**SEGUNDA.** - **Se propone incluir las VUT en el uso residencial, clase vivienda, en una categoría nueva: vivienda uso turístico que, a su vez, tendría los tipos uso turístico en vivienda colectiva y uso turístico en vivienda unifamiliar. Al mismo tiempo, las VUT se excluirían del uso terciario de hospedaje.**

El Ayuntamiento de Madrid puede a través del urbanismo regular los usos del suelo, sus clases y sus categoría y tipos. Así, dentro del marco legal de una modificación del PG97 y no de una revisión del mismo, puede encajar por disposición normativa a las VUT en un concepto de hospedaje diferente al que se define en el artículo 7.6.1.2.a) de las vigentes NNUU, definiéndolo de forma especial, sin perder su condición de vivienda.

El Ayuntamiento de Madrid, puede modificar sus NNUU para encajar de la forma más segura y sostenible la implantación de nuevas realidades de VUTs y puede con su potestad discrecional, apostar por acabar con la judicialización de las normas y actos administrativos derivadas de su ejecución.

Esta SUGERENCIA se justifica en base a que mediante la regulación de Usos Prohibidos, tanto en los anillos del PEH (que también serían referencia para las nuevas clases del uso residencial) como en las

#### Información de Firmantes del Documento



normas zonales u ordenanzas de APEs, APIs y APRs, se podría limitar la implantación de VUT con los mismos objetivos del PEH (moderados por la actual MP) sin interferir en la regulación de usos compatibles y autorizables del PEH (ahora incluida en la MP) para el resto de la clase Terciario-Hospedaje.

De esta manera, se evitaría la dicotomía entre la regulación sobre condiciones de la edificación del uso residencial y las condiciones de uso del uso terciario-hospedaje; se permitiría la reversibilidad, sin necesidad de licencia, tan sólo mediante comunicación, entre el uso vivienda y el uso vivienda turística, y se evitarían conflictos derivados del derecho a convertir una vivienda en VUT en planta baja, en inferior a la baja y en primera y provocados por la secuencia temporal en el ejercicio de los mismos.

#### VALORACIÓN

Omite esta parte de la sugerencia que esta cuestión ya se planteó en dos procedimientos contenciosos en los que se recurrió: el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento sobre el carácter de las VUT. La MPG incorpora esta normativa, por lo que no cabe cuestionar el uso en el que se integran.

Las viviendas no pierden su condición por destinarse al uso terciario de hospedaje, pero la implantación del uso está sujeto a licencia o declaración responsable que autorice la misma puesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 151 de la LSCM: "1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte."

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

**SEGUNDA BIS. - Incluir a las VUT dentro del uso terciario en su clase de HOSPEDAJE ESPECIAL.**

La sugerencia hace referencia a la definición del artículo 2.2 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de las VUT y al artículo 3.4<sup>1</sup> del TRLS y RU de 2015 y señalan que debe garantizarse que la vivienda turística, como modalidad de alojamiento turístico, ofrezca una vivienda digna y adecuada.

Señalan que no se ha tenido en cuenta en la Propuesta que se parte de la inexistencia de una regulación ya detectada previamente, es decir, las NNUU no recogen la figura de las VUT en ningún uso, por lo tanto, cualquier regulación que se plantee debe contemplar los estándares de la Directiva de Servicios y cumplir los requisitos del artículo 5 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre.

Las VUT, por su propia naturaleza de viviendas, entran en clara contradicción, una y otra vez, con la definición del hospedaje de las NNUU del PG. No se solucionan todos los problemas con la mera inclusión en la definición del uso de hospedaje porque el artículo 6 del Decreto 79/2014, permite al

<sup>1</sup> TRLS y RU. Artículo 3.4: "El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en los términos que disponga la legislación en la materia".

#### Información de Firmantes del Documento





propietario de una vivienda de uso turístico compaginar esta actividad con el de servir dicha vivienda para su residencia permanente.

Por todo ello, se propone la siguiente SUGERENCIA de lege ferenda respecto al artículo 7.6.1:

Artículo 7.6.1. Definición y clases (...)

2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

a) **Hospedaje:** Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas en las modalidades de hoteles, hostales, hoteles-apartamentos, pensiones, casas de huéspedes y apartamentos turísticos.

El hospedaje como clase de uso especial para las viviendas de uso turístico: Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas en su definición conforme a la normativa sectorial vigente.

Atendiendo a la especialidad de la modalidad de alojamiento temporal en las viviendas de uso turístico, se remite a su regulación a las normativas sectoriales de aplicación sometidas a las condiciones del uso residencial en cuanto a programa y condiciones de salubridad, no siendo de aplicación el contenido del artículo 7.6.3. bis al ser una clase de hospedaje especial.

## VALORACIÓN

Las NNUU no señalan las tipologías del uso terciario de hospedaje, se remiten a la regulación sectorial de la Comunidad de Madrid, que es la competente para ello.

La propuesta de Avance no es integrar las VUT en el uso terciario en su clase de hospedaje, con las condiciones establecidas en la normativa sectorial. Esta cuestión ya se aclaró con el Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018 y fue como se trató este uso en el PEH, que es la normativa que ahora se integra en las NNUU para unificar los textos, de forma que los ciudadanos solo tengan que acudir a una norma para saber las condiciones de este uso.

Lo que si hace la propuesta de Avance es señalar la obligatoriedad de someterse al programa y condiciones de salubridad de las viviendas, que se contemplan en la Propuesta N°9 para del uso residencial.

El Ayuntamiento no tiene competencia para determinar los tipos de alojamiento del uso de hospedaje, por ello se hace por remisión a la normativa sectorial. No procede aceptar los términos en los que se propone esta nueva redacción. Se considera suficiente la aclaración de que las viviendas de uso turístico deben respetar las condiciones del programa de vivienda que establece la normativa.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## SINTESIS

**TERCERA. - Se reitera la definición de acceso independiente del PEH sin caer en la cuenta que eso hace inviable el acceso. Propuesta n°8 Ap: 1.2 y 1.3.**

## Información de Firmantes del Documento



Se ha trasladado la definición de acceso independiente del PEH, modificando el art. 7.1.4.4 de las NNUU. Sin embargo, por la definición que hace el Código Civil y la LPH es materialmente imposible dar acceso a un local sin utilizar elementos comunes puesto que toda la piel exterior del edificio es un elemento común.

De igual forma en la PRIMERA SUGERENCIA, reiteramos la **SUGERENCIA de derogar el PEH justificándose en el traslado de su contenido normativo a las NNUU. En su defecto, esta referencia debería eliminarse por completo.**

#### VALORACIÓN

Para evitar posibles problemas interpretativos, se procederá a modificar el apartado 4 del artículo 7.1.4 (propuesta nº8, régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), para aclarar que, en edificios de uso residencial, el concepto de acceso independiente de los locales implica no utilizar elementos comunes **"de circulación"** del edificio.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración. Se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (P8. Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos) para aclarar que, en edificios de uso residencial, el concepto de acceso independiente de los locales implica no utilizar elementos comunes **"de circulación"** del edificio.**

#### SINTESIS

**CUARTA. - Aparente contradicción entre arts.7.6.3 bis 11 y 12 (se permite como uso complementario en Anillos 1 y 2, terciario en su clase de hospedaje, en planta inferior a la baja, baja y primera) y el 7.6.3 bis 13 (se permite en Anillo 3 en cualquier planta) con uno de los objetivos de la propuesta 13. Eliminación de la exigencia de acceso independiente para las VUTs.**

En este punto consideramos que puede llevar a confusión entender como planta inferior a la baja el sótano. La confusión se produce por la concurrente definición de "planta inferior a la baja" y "sótano" o "semisótano" (arts.6.6.15 y 8.2.9). No obstante, la VUT puede implantarse en planta inferior a la baja en edificios existentes en 1997 pero NO en edificaciones construidas con licencia referida al marco del PGOU 1997 puesto que ninguna vivienda (primera condición de existencia de una VUT) o estancia vividera puede situarse en planta inferior a la baja (art.7.3.8.3).

En realidad, lo que se homogeniza es sólo una de las condiciones de implantación, la de exigencia de acceso independiente que, en todo el término municipal, no es exigible para el terciario en su clase de hospedaje, cuando en el edificio hay uso residencial y aquél se implanta en planta inferior a la baja, baja y primera.

Actualmente, en el Anillo 3 y fuera de los anillos según la norma zonal, el uso terciario en su clase de hospedaje se puede implantar en cualquier planta y no se exige acceso independiente. Esto causa que la homogeneización sea sólo parcial.

No existen estudios de impacto que apoyen la justificación de extender la exigencia de acceso independiente para implantaciones de VUTs sobre planta primera en todo el ámbito del término municipal, con lo que la medida propuesta, al constituir una restricción al libre establecimiento de los servicios supondría una clara contravención de la Directiva 2006/123 y de la doctrina del TJUE, principalmente la **sentencia de 22 de septiembre de 2020, que viene a centrar el tratamiento normativo de los alquileres turísticos en viviendas dentro del ámbito de la Directiva de Servicios.**

#### Información de Firmantes del Documento



Cualquier normativa, incluso un instrumento de planeamiento urbanístico, deberá cumplir con los estándares de la Directiva 2006/123, es decir, en el caso de introducir un régimen de autorización o medidas que restringen el libre establecimiento del servicio, las medidas deberán 1) responder a la necesidad de un interés general justificado necesitado de protección; 2) ser adecuadas para dicho fin y no discriminatorias; 3) ser proporcionadas al objetivo perseguido (la razón de interés general alegada como justificación de la medida), lo que obliga a los Estados miembros (y sus administraciones), de existir varias opciones regulatorias que cumplan los anteriores requisitos, a optar por la menos restrictiva al libre establecimiento.

Una normativa que exige que las personas que deseen prestar el servicio de arrendamiento inmobiliario realicen un trámite ante una autoridad competente para obtener de ella un acto formal que les permita acceder a esa actividad de servicios y ejercerla, debe considerarse que establece un «régimen de autorización», en el sentido del artículo 4, punto 6, de la Directiva 2006/123. Tal régimen, por su propia naturaleza restrictiva de la libre prestación del servicio de que se trata, reúne las condiciones enunciadas en el artículo 9, apartado 1, de esa Directiva de Servicios, a saber, no ser discriminatorio, estar justificado por una razón imperiosa de interés general y ser proporcionado, y también que los criterios de concesión de las autorizaciones contempladas en este régimen sean conformes con el artículo 10, apartado 2, de la citada Directiva, esto es, que reúnan las características de no ser discriminatorios, estar justificados por una razón imperiosa de interés general, ser proporcionados a dicho objetivo de interés general, claros, inequívocos y objetivos, ser hechos públicos con antelación y ser transparentes y accesibles.

Con estos antecedentes y si con los estudios de impacto realizados, la propuesta de ordenación pormenorizada del uso del servicio terciario en su clase de hospedaje regulada en el PEH determinó que cumplieran al objetivo perseguido la liberación del ámbito del Anillo 3 de la exigencia de acceso independiente, no entendemos la justificación que cabe ahora para establecer un sistema más restrictivo que el anterior, que además se extiende al resto del municipio sin apoyo en estudios de impacto que justifiquen la existencia de la misma presión que se alegaba en los estudios realizados para el Distrito Centro.

Respecto al argumento de la eliminación de las molestias en relación con la existencia de una VUT en un edificio residencial, las comunidades de propietarios ya disponen de un instrumento, el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal que permite, por mayoría de tres quintas partes, limitar o condicionar la actividad de viviendas de uso turístico en el edificio. Los registradores de la propiedad han comenzado a inscribir acuerdos en los que se prohíbe la existencia de viviendas de uso turístico en el edificio, aun cuando el tenor literal del precepto no contempla expresamente el término prohibición. Además, el artículo 7.2 LPH permite a las comunidades de propietarios accionar para obtener el cese de la actividad cuando resulta molesta o dañosa para la comunidad. Al existir ya esta vía para atajar los problemas de convivencia y molestias que se puedan ocasionar, la propuesta debería ser considerada desproporcionada.

Por ello, proponemos la **SUGERENCIA de que, manteniéndose a las VUTs dentro del uso de hospedaje, se suprime con carácter general la exigencia de acceso independiente con la siguiente modificación del artículo 7.6.3bis:**

**Artículo 7.6.3bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad.**

Suprimir el apartado iv) en los apartados 11, 12 y el apartado iii) en el apartado 13, manteniendo la limitación a planta baja, inferior a la baja y primera en los términos propuestos en los Anillos 1 y 2.

**Artículo 7.1.4** Cuando el régimen de usos compatibles admita el uso terciario en la clase de hospedaje como uso compatible no se exigirá acceso independiente desde el exterior, cualquiera que sea su situación en el edificio.

**Artículo 7.1.5** En ningún caso se admitirán locales de usos terciarios recreativo o terciario comercial sobre viviendas.



## VALORACIÓN

**CUARTA. - *Aparente contradicción entre arts.7.6.3 bis 11 y 12 (se permite como uso complementario en Anillos 1 y 2, terciario en su clase de hospedaje, en planta inferior a la baja, baja y primera) y el 7.6.3 bis 13 (se permite en Anillo 3 en cualquier planta) con uno de los objetivos de la propuesta 13. Eliminación de la exigencia de acceso independiente para las VUTs.***

***En realidad, lo que se homogeniza es sólo una de las condiciones de implantación, la de exigencia de acceso independiente que, en todo el término municipal, no es exigible para el terciario en su clase de hospedaje, cuando en el edificio hay uso residencial y aquél se implanta en planta inferior a la baja, baja y primera. Actualmente, en el Anillo 3 y fuera de los anillos según la norma zonal, el uso terciario en su clase de hospedaje se puede implantar en cualquier planta y no se exige acceso independiente. Esto causa que la homogeneización sea sólo parcial.***

En la actualidad, por aplicación del artículo 7.1.4.4 y de los criterios del acuerdo 15 de la CS, en el ámbito exterior al PEH, en edificios de uso residencial, los locales (incluidos los de terciario hospedaje) requieren de acceso independiente. Esta regla general tiene dos excepciones cuando la implantación no se realice mediante obras de nueva edificación o reestructuración general:

- 1.- En planta baja los locales no requieren de acceso independiente.
- 2.- En plantas inferiores a la baja y primera los locales de uso de terciario oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas no requieren acceso independiente.

Es exclusivamente en el Anillo 3 del PEH donde se admite el uso terciario hospedaje sin acceso independiente en plantas inferiores a la baja, baja y primera.

La propuesta de Avance planteaba unificar el tratamiento del uso terciario hospedaje con el del uso terciario oficinas y el de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas y, a la vez, igualarlo al del Anillo 3 del PEH.

No obstante, tras el estudio de las sugerencias y de lo señalando en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por no incorporar variaciones respecto del PEH en lo que al acceso independiente se refiere.

**- *Tras reiterar argumentos relativos a la libertad de establecimiento y a la posibilidad de que las comunidades de propietarios decidan si admiten o no el uso en los edificios propone que, manteniéndose a las VUTs dentro del uso de hospedaje, se suprima con carácter general la exigencia de acceso independiente con la consiguiente modificación del artículo 7.6.3bis, del artículo 7.1.4 y del artículo 7.1.5.***

Los argumentos y la sugerencia no van a ser objeto de valoración. Estas cuestiones han quedado resueltas en las Sentencias del TSJM, que han constatado que la defensa del uso residencial en la ciudad es un argumento relevante y justificado para establecer condiciones al uso de hospedaje.

Respecto del acceso independiente, como se ha señalado, tras el estudio de las sugerencias y de lo indicado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por no incorporar variaciones respecto del PEH en lo que al acceso independiente se refiere.

El PG97 se preocupa de regular los usos en la ciudad de la forma más adecuada para el interés general. Estos acuerdos los podrán adoptar las CCPP a efectos civiles, cuando decidan imponer su voluntad por encima de lo admitido en la normativa urbanística.

### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorporan al documento de la MPG las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.**

## SINTESIS

**QUINTA. - Incluir las VUTs existentes en el municipio de Madrid antes de la entrada en vigor del PEH dentro del concepto de "uso existente".**

Conforme a la definición que daba de las VUTs el entonces vigente artículo 2.2 y atendiendo a que la actividad de alojamiento turístico se ejercía de forma habitual cuando se desarrollaba por "un periodo mínimo de tres meses continuados durante el año natural" (ex artículo 3.2 Decreto 79/2014), el Ayuntamiento de Madrid categorizaba como uso residencial dentro del PGOU, a los inmuebles donde se ejercía la actividad turística de VUT, tal como consta en diversos documentos de la Gerencia de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid. Por consiguiente, estos inmuebles podían ejercer dicha actividad sin necesidad de tramitar un cambio de uso y siendo la cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación el único título habilitante de carácter municipal necesario. (ex artículo 17.6 Decreto 79/2014). De este modo, aquellos inmuebles que ejercían la actividad turística de VUT por un período superior a tres meses, con "Declaración Responsable de Inicio de Actividad" presentada ante la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, inscritos en el Registro de Empresas Turísticas y cumpliendo con el resto de requisitos que marcaba la normativa sectorial autonómica, no pudieron realizar ante el Ayuntamiento de Madrid el cambio de uso (artículo 8.1.6 PGOU), de residencial a uso terciario, ni ejercer la actividad con autorización municipal hasta la entrada en vigor del PEH.

Antes de la publicación del Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid nº 349, la posición del Ayuntamiento era que el alquiler con fines turísticos de una vivienda no afectaba al uso residencial. Así venía pronunciándose la Agencia de Actividades en un informe emitido con motivo de una consulta urbanística planteada en relación con la definición de viviendas de uso turístico del Decreto 79/2014, de 10 de julio "La actividad de viviendas de uso turístico debe ser encuadrable en el uso urbanístico residencial y, con independencia de la necesidad de exigir de ella el cumplimiento de la normativa sectorial, singularmente en materia de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente, no le será exigible ninguna otra licencia distinta de la de primera ocupación o la cédula de habitabilidad de la vivienda."

El Acuerdo de 23 de enero de 2018 eximía a las VUTs de cumplir con la exigencia de acceso independiente lo que suponía que una instrucción interna contradijera las NNUU del PG que exige acceso independiente a los usos complementarios, salvo para el uso terciario oficinas y otros servicios terciarios de carácter sanitario. Tampoco establecía limitaciones a su ubicación lo que implicaba una contradicción con el encaje en el uso de servicio terciario en su clase de hospedaje definido en PG97.

Con motivo de los inicios de los trabajos del PEH, el mismo día 1 de febrero de 2018, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid acuerda suspender el otorgamiento de licencias para implantar el uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje, con lo que las VUTs que cumplían con las condiciones establecidas en el Acuerdo de 23 de enero de 2018, se vieron impedidas de legalizar su situación y tramitar el título municipal habilitante.

El 27 de marzo de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprueba definitivamente el Plan Especial de Hospedaje y, conforme reflejan la Memoria y el Informe de Impacto, el ámbito de aplicación del Plan Especial de Hospedaje afecta al 99 por ciento de las VUT existentes entonces en el municipio de Madrid. El PEH entra en vigor el 24 de abril de 2019. Al regularse la implantación del uso de hospedaje en parte del edificio, las VUT existentes en su ámbito de aplicación quedan sin

### Información de Firmantes del Documento



posibilidad de legalizar su situación a nivel municipal por la imposibilidad de cumplir con el requisito de acceso independiente. El PEH contiene la siguiente definición de Uso Existente (art. 5.2.a): "Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio, con licencia urbanística otorgada." Esta definición hace igualmente imposible a las VUT existentes antes de la vigencia del PEH, legalizar su situación ya que:

1º) No se proporcionó a las VUT un periodo transitorio para poder legalizar su situación mediante la obtención del título municipal habilitante, ya que se acordó la suspensión del otorgamiento de licencias de uso de suelo inmediatamente después de publicado el Acuerdo de la CS (Tema nº 349).

2º) No se proporcionó a las VUT una alternativa de legalización de su situación a nivel municipal al incluir la definición de uso existente la necesidad de contar con licencia urbanística otorgada antes de su entrada en vigor.

La propuesta planteada en el Avance no ofrece ninguna alternativa a las VUTs existentes antes de la entrada en vigor del PEH, que contaban con título habilitante conforme al procedimiento previsto en el artículo 17 del Decreto 79/2014, de 10 de julio.

Conforme a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, siempre y cuando la normativa urbanística ofrezca posibilidades al afectado para poder cumplir con los requisitos podrá tenerse por una exigencia razonable y no desproporcionada, siendo nula de pleno derecho en caso contrario. Lo anterior debe trasladarse a la materia que nos ocupa. Ha de tenerse en cuenta que, por vez primera, el Ayuntamiento contempla en sus NNUU las VUTs dentro de un uso y clase de uso urbanístico.

Si la opción finalmente elegida es incluir a las viviendas de uso turístico dentro del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje e incluir la normativa del PEH en el nuevo artículo 7.6.3 bis, debe ofrecerse a las VUT existentes antes de la vigencia del PEH una alternativa que les permita legalizar su situación.

De no ser así, se estaría incurriendo en la vulneración de los estándares de la normativa al suponer una exigencia desproporcionada y no razonable siguiendo con la anterior jurisprudencia del Tribunal Supremo, teniendo en cuenta que, anteriormente a la norma del PEH el Ayuntamiento de Madrid no contemplaba ninguna regulación sobre condiciones urbanísticas de implementación del uso de VUT en parte de la edificación.

Por ello, se propone la siguiente **SUGERENCIA de lege ferenda respecto al artículo 7.6.3bis**:

Artículo 7.6.3bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad.

5. Se definen los siguientes conceptos a los efectos de aplicación de este artículo:

a) **Uso existente:** Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio o establecimiento con título habilitante vigente a la entrada en vigor del Plan Especial de Regulación del Uso de servicios terciarios en la clase de Hospedaje.

## VALORACIÓN

Las cuestiones planteadas ya han sido valoradas en diferentes procedimientos judiciales, por lo que no cabe valorar las mismas.

El acuerdo de la CS de 23-01-2018 únicamente constata una realidad: las VUT, son una tipología del uso terciario de hospedaje, puesto que las NNUU deben someterse a la regulación autonómica, que es la que establece las tipologías del mismo.

En este sentido, antes y después del acuerdo, para el ejercicio de la actividad de VUT era necesaria licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

La sugerencia parte de una premisa errónea, al entender que es a partir del PEH cuando es necesaria licencia. El título habilitante a efectos urbanísticos respecto al ejercicio de actividades,

## Información de Firmantes del Documento



en este caso uso terciario de hospedaje, es la licencia. El artículo 151 de la LSCM señala claramente que las licencias se exigen sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte. Se trata de títulos concurrentes, no alternativos.

No es posible entender como uso existente un uso que no venga amparado por licencia o, en actividades más antiguas, por el título municipal correspondiente que autorizara la implantación.

La normativa ya existe, aunque se haya tramitado y aprobado a través del PEH. La premisa de la que se parte es que las VUT son parte del uso terciario hospedaje. Por lo tanto, no hay modificaciones en este sentido.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

**SEXTA BIS. - Incluir las VUTs existentes en el municipio de Madrid antes de la entrada en vigor del PEH como "fuera de ordenación".**

Como alternativa a la SUGERENCIA inmediatamente anterior, el Ayuntamiento de Madrid podría recoger en la modificación planteada un régimen de "fuera de ordenación" *sui generis* para los inmuebles que ejercían la actividad turística de VUT con anterioridad al PEH. Esta propuesta tiene su antecedente en la **modificación del PGOU realizada por el propio Ayuntamiento de Madrid para la homogeneización del régimen y regulación urbanística en el Barrio Administrativo de Valdemarín** mediante la asignación del régimen de la ordenanza 8.1.a) a todas las parcelas ubicadas en el Área de Planeamiento Incorporado (API) 9.14 "Valdemarín Oeste", Distrito de Moncloa-Aravaca, sometidas actualmente al régimen y regulación de la Norma Zonal "Colectiva Baja Densidad" (BOCM nº 137 de 10 de junio de 2021).

Al objeto de evitar que dicha regulación sea calificada de reserva de dispensa (artículo 64 c) LSCM), se podría, al amparo del artículo 64 LSCM) y del artículo 19.3 del *Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (en adelante RP), introducir en la presente MPG un régimen jurídico general aplicable a los "usos fuera de ordenación".

Esta propuesta no es innovadora, ya que en muchos PGOU se regula la situación de los usos existentes que quedan "fuera de ordenación" por los cambios en la ordenación urbanística. De hecho, a continuación, a modo de ejemplo, se recoge la regulación de este aspecto que hacen los PGOU de las grandes capitales de provincia de España. Hace referencia a la normativa de Bilbao, San Sebastián, Valencia, Granada, Sevilla, Zaragoza, Barcelona y Logroño.

Por ello, realizamos la **SUGERENCIA de lege ferenda de inclusión del siguiente texto:**

"Los usos existentes al tiempo de la entrada en vigor de la presente Modificación del Plan General resultantes disconformes con la nueva ordenación quedarán, desde su entrada en vigor, en la situación de fuera de ordenación regulada por el artículo 64 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y por los artículos 2.3.1 y 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid."

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

La actividad no ha quedado fuera de ordenación. Lo que se estaba realizando era una actividad económica de uso hospedaje, en una ubicación no permitida.

De esta forma no se puede plantear una solución como la adoptada en el caso de la MPG de Valdemañán, que se refiere a edificaciones construidas conforme a la legislación vigente en un determinado momento y que cuentan con licencia, aunque la ordenación de la parcela haya sido modificada con posterioridad para cumplir una Sentencia judicial que obligaba a ello.

Las normativas citadas en el escrito de sugerencias parecen referirse a actividades con licencia.

En el Ayuntamiento de Madrid, los usos existentes **con licencia** antes de la aprobación de la normativa de hospedaje pueden seguir desarrollando su actividad, si bien quedan fuera de ordenación. Lo que no se puede permitir es lo que propone la sugerencia: que usos que no han tenido la autorización municipal urbanística queden amparados por la misma.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

## V49. 78.- 20211200802. ASOCIACION GESTORES DE USO TURISTICO. ASOTUR.

### SINTESIS

#### II.- ANTECEDENTES DE NECESARIA CONSIDERACIÓN.

Con el fin de contextualizar las alegaciones que se harán, debemos referir a los siguientes antecedentes:

1º.- Desde la aprobación del PGOU de 1997 y durante muchos años, la actividad de las VUT se desarrolló bajo la creencia legítima de los operadores de que era suficiente la declaración responsable ante la Comunidad de Madrid, y que no se requería una licencia municipal.

Dicha creencia fue inducida a los operadores por las propias Administraciones Públicas (el Ayuntamiento y la Comunidad), que no cuestionaban la actividad ni exigían licencia municipal.

Siendo así, la totalidad -o la inmensa mayoría- de las VUT que operaban en Madrid habían formalizado la declaración responsable ante la Comunidad de Madrid, pero no habían solicitado ni obtenido licencia municipal, al confiar en que dicha licencia no era requerida.

2º.- La anterior situación se vio trastocada por dos acuerdos municipales de principios del año 2018. En efecto, estos acuerdos son los siguientes:

a) El acuerdo de la Comisión de seguimiento del PGOU de Madrid de 23 de enero de 2018, que, en esencia, estableció -por primera vez- un criterio interpretativo del PGOU de Madrid según el cual, debía entenderse que las viviendas que se destinan a uso turístico en las condiciones reguladas por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, se considerarán comprendidas en el Uso de Servicios Terciarios, en su clase de hospedaje.

La consecuencia de esta interpretación es que, debía considerarse exigible a las VUT una licencia urbanística de cambio de uso, sin la cual no podían operar en la ciudad de Madrid.

b) El acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 1 de febrero de 2018, que, en esencia, suspende la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de

Avance. Sugerencias P13.

38 de 95

### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:30:34  
CSV : 4N11KDAM9T276VM6





*ejecución de actividades para el uso de Servicios Terciarios en su clase de hospedaje, en cuya categoría se incluían, según la interpretación antes citada, las VUT.*

*Estos dos acuerdos se adoptaron y publicaron simultáneamente, produciendo un efecto devastador por cuanto (i) el primer acuerdo suponía situar en aparente ilegalidad a la totalidad o a la práctica totalidad de las VUT que operaban en Madrid -con declaración responsable formalizada ante la Comunidad- y (ii) el segundo acuerdo imposibilitaba regularizar las VUT existentes y adaptarse al nuevo criterio interpretativo de la normativa del PGOU.*

*Por tanto, puede afirmarse que estos acuerdos suponían de facto que en el año 2018 no existía ninguna VUT -o casi ninguna- con la licencia municipal requerida para ejercer la actividad.*

*A estos acuerdos le siguió una auténtica persecución de una legítima actividad económica de las VUT en la ciudad de Madrid, nunca antes vista para ninguna otra actividad económica.*

*3º.- La situación anterior se vio agravada todavía más, si cabe, con la tramitación y aprobación definitiva en 2019 del denominado Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje, Distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera ("PEH").*

*En efecto, el PEH estableció limitaciones y restricciones extraordinarias a la implantación de las VUT. Así, en términos generales, cabe destacar:*

*1) En cuanto a la implantación en la totalidad del edificio (art.6.1 PEH):*

- a) Se prohíbe con carácter general la implantación en parcelas con uso cualificado residencial.*
- b) Se reduce a la mínima expresión la posibilidad de implantación directa como uso alternativo.*
- c) En los pocos casos teóricamente admitidos, la implantación se condiciona a la tramitación de un plan especial de control o de protección, o se sujeta a otro tipo de límites.*

*En definitiva, este conjunto de límites y restricciones impuestos supone de facto una prohibición absoluta o quasi absoluta de implantación de VUT en todo el ámbito del PEH.*

*2) En cuanto a la implantación en parte del edificio (art.6.2 PEH):*

*A la prohibición general de implantación en parcelas con uso cualificado residencial se suma:*

- a) La restricción de acceso independiente, y*
- b) La condición limitativa de situación.*

*En definitiva, el PEH somete a las VUT a extraordinarias limitaciones y restricciones de todo tipo y condiciones, y que muchas veces comportan una prohibición de facto. Es decir, las más de las veces el PEH impone a las VUT condiciones de muy difícil o imposible cumplimiento, lo que a efectos prácticos se traduce en una prohibición de la actividad.*

*Por consiguiente, el efecto es nuevamente que se niega la presencia del sector de las VUT en la ciudad de Madrid.*

*4º.- Se nos dirá que los acuerdos municipales de 2018 y el PEH han sido confirmados por las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que han resuelto los recursos interpuestos.*

*Sin embargo, frente a ello, hay que oponer, en primer lugar, que dichos pronunciamientos no son firmes, y cuentan además con votos particulares discrepantes de algunos de los Magistrados.*

*Pero lo más importante es que la situación generada por los acuerdos municipales de 2018 y el PEH es realmente insostenible e inexplicable, toda vez que convierten de facto a Madrid en una ciudad sin presencia del sector de las VUT, lo que es realmente insólito e inconcebible.*

*Es por todo ello que, el Avance es ahora un instrumento imprescindible para corregir la situación creada por los referidos acuerdos municipales y establecer una ordenación razonable de las VUT.*

Información de Firmantes del Documento



## CONSIDERACIONES

Como se ha señalado en el principio de esta ficha, no se van a valorar todas aquellas sugerencias que tratan de reabrir un debate sobre las cuestiones debatidas y rechazadas por los tribunales y que se refieren a determinaciones de planeamiento vigentes que se están incorporando a las NNUU del PG97.

Esta mercantil interpuso dos recursos contenciosos que han finalizado:

- PO 1418-2018 TSJM. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso contra el Acuerdo de 23 de enero de 2018 de la CSPGOUM 97. Tema N.º 349, Acuerdo de 1 de febrero de 2018 de la JGCM de suspensión potestativa artículo 70.4 LSCM y Acuerdo de 26 de julio de 2018 de la JGCM, apartado 4ª relativo a la suspensión automática del artículo 70.4 LSCM. Providencia TS 25/11/2021 que inadmite el recurso de Casación.
- PO 772-2019 TSJM. Sentencia 14/01/2021 TSJM desestima el recurso interpuesto contra el Acuerdo de 27 de marzo de 2019 del Pleno, por el que se aprueba definitivamente el PEH. Dicha sentencia es firme, puesto que no se planteó recurso de casación.

## CONCLUSIÓN

No se valora la sugerencia planteada, por los motivos señalados en el apartado de consideraciones y al inicio de este documento.

## SINTESIS

### III.- IMPACTO ECONÓMICO DEL SECTOR DE LAS VUT.

*En la documentación del Avance se afirma que la propuesta 13 -que es precisamente la que afecta a la ordenación de las VUT- no tiene efectos significativos en cuanto a los ingresos y gastos.*

*Pues bien, lo primero que hay que decir es que esta afirmación ignora el gran impacto económico que tiene el sector de las VUT, y que queda afectado en el Avance por una regulación restrictiva y limitativa, que, como se verá, trata de convertir a las VUT en algo residual.*

*Para comprender el impacto económico que tiene el sector de la VUT cabe traer a colación el VI Barómetro del Alquiler Vacacional en España de 2019, de la Universidad de Salamanca.*

*Las conclusiones más importantes de este informe son las siguientes:*

- 1. El alquiler vacacional genera un gran impacto económico en el sector turístico español. Así, en 2018 las VUT generaron 4.397 Millones de Euros, de los cuales 3.260 Millones de Euros corresponden a gastos durante la estancia, y de éstos 1.098 Millones de Euros son gastos en productos y servicios en comercios de cercanía.*
- 2. En el 47,2% de los viajes realizados por los usuarios de VUT, estos sólo buscaron la modalidad alojativa VUT.*
- 3. Los usuarios de las VUT se quedan más tiempo y gastan más dinero que los usuarios de los hoteles. En concreto, el gasto de estancia por persona en los VUT es de 413.-€.*
- 4. Las familias (54,8%) y las parejas (18%) son los principales usuarios de las VUT.*

*Por tanto, las conclusiones del informe no pueden ser más claras: las VUT tiene un impacto económico extraordinario en las ciudades y en el conjunto del sector turístico español.*

*Además, es de destacar que, como revela el citado informe de la Universidad de Salamanca, un porcentaje significativo de turistas sólo buscan la modalidad alojativa de una VUT.*

## Información de Firmantes del Documento



*Por consiguiente, y contrariamente a lo que se da a entender en la documentación del Avance, la ordenación de las VUT tiene un impacto económico extraordinario en la ciudad de Madrid; y dicho impacto será negativo si se mantiene una regulación restrictiva y limitativa. Es por ello que, tras analizar a continuación la ordenación propuesta en el Avance, ASOTUR hará propuestas concretas que redundarán, sin duda, en el beneficio propio de la ciudad.*

#### CONSIDERACIONES

La MPG incorpora determinaciones que ya están en vigor y se aplican en la ciudad de Madrid porque han sido establecidas por el PEH. Es decir, el Avance no modifica la situación existente en esta materia, por lo que no tiene efectos económicos respecto de la regulación previa.

#### CONCLUSIÓN

No se valora la sugerencia planteada, por los motivos señalados puesto que se refiere a cuestiones que ya han sido desestimadas por sentencias judiciales firmes.

#### SINTESIS

##### **IV.- LA ORDENACIÓN DE LAS VUT PROPUESTA EN EL AVANCE.**

*Señala este apartado de la sugerencia que el Avance trata la ordenación de las VUT en la Propuesta 13, relativa al uso de servicios terciarios.*

*En esencia, la regulación de las VUT que propone el Avance se caracteriza por lo siguiente:*

- 1. Las VUT se consideran uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje (art. 7.6.1., apartado 2).*
- 2. Además de los requisitos de la normativa sectorial turística, las VUT deben cumplir las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección 1ª del capítulo 7.3. de las NNUU.*
- 3. Se fijan las condiciones de implantación de las VUT, debiendo distinguir a tal efecto:*

*A) Áreas centrales de la ciudad (art. 7.3.bis).*

*En este epígrafe la sugerencia reproduce el contenido del citado artículo.*

*B) Resto de la ciudad (art. 7.1.4).*

*En cuanto al resto de la ciudad, es de destacar que el Avance propone sujetar la implantación en parte del edificio a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 7.1.4, antes citado.*

#### CONSIDERACIONES

El Avance no innova, sino que recoge las determinaciones del PEH aprobado, que, a su vez, partía de lo señalado en el Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018, sobre las consideraciones de la clase de uso en la que deben entenderse comprendidas las viviendas de uso turístico.

Lo que si hace la propuesta de Avance es señalar la obligatoriedad de someterse al programa y condiciones de salubridad de las viviendas que se contemplan en la Propuesta N°9 para del uso residencial.

El Ayuntamiento no tiene competencia para determinar los tipos de alojamiento del uso de hospedaje, por ello se hace por remisión a la normativa sectorial.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

No se valora la sugerencia planteada, por los motivos señalados puesto que se refiere a cuestiones que ya han sido desestimadas por sentencias judiciales firmes.

## SINTESIS

### **V.- EL AVANCE NO TIENE EN CUENTA LAS VUT PREEXISTENTES.**

*[...] se insta a que se incorpore una disposición en la modificación del PGOU de Madrid con el fin de salvaguardar los intereses legítimos de aquellos que operaban en Madrid bajo la creencia de que no se requería licencia municipal, sino únicamente la correspondiente declaración responsable ante Turismo prevista en la normativa sectorial turística.*

*En este sentido, no puede obviarse el hecho de que la exigibilidad de la licencia municipal sólo se estableció con ocasión del acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOU de Madrid de 26 de enero de 2018, publicada en el BOAM de 1 de febrero, por lo que con anterioridad existían más que dudas razonables sobre la pertinencia de una licencia municipal.*

*A ello hay que añadir que, tras la publicación del referido acuerdo, el Ayuntamiento impidió a los operadores regularizar la situación, pues, sólo 1 día hábil después (el 5 de febrero), publicó un acuerdo de suspensión de licencias que afectaba directamente a las VUT, impidiendo de este modo que pudieran adaptarse a la novedosa interpretación del PGOU de Madrid.*

*Por todo ello, se estima que es imprescindible que el Avance y la futura Modificación del PGOU de Madrid incorpore una disposición que permita la regularización de las VUT que operaban y estaban inscritas en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la publicación oficial del acuerdo interpretativo del PGOU de Madrid.*

## VALORACIÓN

Las licencias se pueden pedir y regularizar la situación siempre que se cumplan las normas aplicables.

Antes y después de la aprobación del PEH para el ejercicio de la actividad de VUT era necesaria licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

La sugerencia parte de una premisa errónea, al entender que es a partir del PEH cuando es necesaria licencia. El título habilitante a efectos urbanísticos respecto al ejercicio de actividades, en este caso uso terciario de hospedaje, es la licencia. El artículo 151 de la LSCM señala claramente que las licencias se exigen sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte. Se trata de títulos complementarios, no alternativos.

No es posible entender como uso existente un uso que no venga amparado por licencia o, en actividades más antiguas, el título municipal correspondiente que autorizara la implantación.

La normativa ya existe, aunque se haya tramitado y aprobado a través del PEH. La premisa de la que se parte es que las VUT son parte del uso terciario hospedaje. Por lo tanto, no hay modificaciones en este sentido.

## Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## SINTESIS

### **VI.- RESULTA OPORTUNO INCLUIR LAS VUT EN EL USO RESIDENCIAL.**

*El Avance propone incluir expresamente las VUT en el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje.*

*Se nos dirá que la inclusión de las VUT en dicho uso deriva de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictadas en relación con los acuerdos municipales de 2018 y el PEH.*

*Sin embargo, lo cierto es que no existe ningún obstáculo que impida al Ayuntamiento de Madrid, en ejercicio de su potestad de planeamiento, incluir ahora a las VUT en el uso residencial. Es decir, una decisión en este sentido sería perfectamente legítima e irreprochable.*

*Por ello, ASOTUR no puede dejar de señalar que las características propias de las VUT hacen realmente oportuno que las mismas se incluyan en el uso residencial; y ello, por lo siguiente:*

*1. La actividad de vivienda de uso turístico consiste, en esencia, en la cesión o arrendamiento temporal de una vivienda realizada a través de canales de oferta turística.*

*Por tanto, puede afirmarse que no hay una diferencia sustancial (más allá del canal de comercialización) entre la actividad de las VUT y otros arrendamientos temporales de vivienda que, a no dudarlo, se consideran como uso residencial de vivienda.*

*2. La denominación y definición reglamentarias se vinculan al uso residencial de vivienda.*

*Así, el art. 2 del Decreto 79/2014 define las viviendas de uso turístico como "pisos, apartamentos o casas ..., amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato".*

*3. También se vinculan al uso residencial de vivienda los requisitos significativos exigidos.*

*Así sucede en la normativa sectorial turística. Pero es que, además, si lo plantea también el propio Avance, que prevé que, además de los requisitos derivados de la normativa sectorial turística, las VUT deben cumplir las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección 1ª del capítulo 7.3. de las NNUU del PGOU.*

*4. Confirma lo anterior el Código Técnico de Edificación (CTE) y los comentarios al mismo del Ministerio de Fomento.*

*En este punto, cabe recordar que el propio acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOU de Madrid de 23 de enero de 2018 se hace eco de estos comentarios, destacando:*

*"a los efectos de la aplicación de la normativa técnica de accesibilidad del Código Técnico de Edificación y de la seguridad en caso de incendio, han de tenerse en cuenta los comentarios realizados por el Ministerio de Fomento acerca de que las viviendas de uso turístico se someten en el Código Técnico de Edificación al tratamiento de vivienda, ya que carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio y Documento Básico de Utilización y Accesibilidad el hecho de que la vivienda sea usada de manera temporal o habitual. En este sentido, no será exigible una doble escalera o sectorización particular respecto de las viviendas"*

## Información de Firmantes del Documento



Es decir, las normas de “seguridad” y “accesibilidad” exigidas a las VUT son las mismas que las de cualquier otra vivienda, lo que abunda en la oportunidad de su inclusión en el uso residencial, y no en el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje.

5. Finalmente, existe otro dato del CTE que avala la oportunidad de incluir las VUT en el uso residencial.

Este dato es el siguiente: el CTE define el “uso residencial vivienda” como aquel destinado a “alojamiento permanente”, contraponiéndolo al “uso residencial público” cuyo destino sería el “alojamiento temporal”. Sin embargo, el propio Ministerio de Fomento concluye en sus comentarios a los documentos base del CTE que la actividad de vivienda de uso turístico no constituye en sí misma ninguna alteración del uso residencial de vivienda, que, por tanto, se mantiene con independencia de si el alojamiento en la vivienda es “permanente” o meramente “temporal”.

Así, en el Documento Base de Seguridad y Utilización (DBSUA) se puede leer lo siguiente:

**“Uso Residencial Público.**

Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

**Viviendas unifamiliares y apartamentos utilizados bajo un régimen turístico**

La referencia que hace la definición a “apartamentos turísticos” alude a establecimientos tipo aparthotel dotados con los servicios y zonas comunes que se citan en la definición, no a apartamentos normales que se gestionan bajo un régimen que, aunque se considere turístico por la administración competente, carece de relevancia para los objetivos de los documentos DB SI y DB SUA, por lo que se consideran uso Residencial de Vivienda. Con el mismo criterio, las viviendas unifamiliares utilizadas bajo un régimen turístico se consideran dicho uso.

Conforme a lo anterior, la conversión a un régimen turístico de viviendas de un edificio de viviendas existente únicamente se considera cambio de uso cuando se dan los supuestos del párrafo anterior, es decir, cuando se incorporen los servicios y zonas comunes propios de un uso Residencial Público. Todo ello, tanto si se trata de algunas viviendas o apartamentos de un edificio, como si se trata de la totalidad.

**Uso Residencial Vivienda.**

Edificio o zona destinada a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de piso o de apartamentos, etc.”

Por tanto, con ello se demuestra el perfecto encaje de las VUT en el uso residencial, y en definitiva la oportunidad y conveniencia de que el Avance considere su inclusión en dicho uso.

Como hemos avanzado, sería una decisión del planificador legítima, irreprochable y coherente.

## CONSIDERACIONES

Los argumentos y la sugerencia no van a ser valorados, dado que las cuestiones que plantea han quedado abordadas y desestimadas en las Sentencias del TSJM que han constatado la legalidad de los Acuerdos adoptados sobre el tipo de uso en el que deben entenderse incluidas las viviendas de uso turístico y que la defensa del uso residencial en la ciudad es un argumento relevante y justificado para establecer condiciones a este uso de hospedaje.

## CONCLUSIÓN

No se valora la sugerencia planteada, por los motivos señalados puesto que se refiere a cuestiones que ya han sido desestimadas por sentencias judiciales firmes.

### Información de Firmantes del Documento



## SINTESIS

### VII.- SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LAS VUT EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

Respecto de la implantación de las VUT en edificio exclusivo, el Avance propone con carácter general el mantenimiento de la regulación limitativa y prohibitiva contenida en el PEH.

Excepcionalmente, en caso de parcelas con uso cualificado residencial, el Avance propone que se admita en edificaciones con uso existente residencial si los usos no residenciales existentes alcanzan un porcentaje igual o superior al 66% de la superficie del edificio.

Sin embargo, se estima que la implantación en edificio exclusivo debería admitirse con independencia del porcentaje de usos no residenciales que existan en el edificio; o al menos en todos aquellos casos en los que no existen viviendas ocupadas por residentes habituales.

Es decir, hay casos de edificios en los que las viviendas existentes se destinan a un arrendamiento temporal (no turístico), o bien están vacantes, de modo que no constituyen residencia habitual del propietario o inquilino. En estos supuestos, no existe razón que justifique la prohibición de implantación de las VUT, dado que no se afecta a viviendas de residentes.

En definitiva, en estos supuestos no se aprecian inconvenientes para permitir la actividad en régimen de edificio exclusivo. Por el contrario, esta propuesta presenta las siguientes ventajas:

- 1) En esta modalidad no hay interferencia alguna entre residentes habituales y usuarios turísticos.
- 2) No hay afectación ni se ve reducido el número de viviendas destinadas a residencia habitual, pues aplicaría a supuestos de viviendas destinadas a arrendamiento temporal o vacantes.
- 3) Es una opción razonable para reincorporar las VUT a la realidad de la ciudad, tras su "expulsión" de facto por efecto de los acuerdos municipales de 2018 y del PEH aprobado.

Hay que decir que, la implantación de las VUT en régimen de edificio exclusivo es la modalidad que se ha acogido en algunas ciudades para compatibilizar razonablemente los derechos de los residentes y el acceso a la vivienda con el legítimo ejercicio de la actividad de las VUT.

En este sentido, cabe señalar que el PEUAT de Barcelona del año 2017 admitió con carácter general la implantación de las VUT en edificio completo (en compatibilidad con otros usos que no fuesen de residencia) cuando se acredita que a fecha 1 de julio de 2015 (fecha del acuerdo de suspensión potestativa de licencias previo a la formulación del PEUAT) no existen personas residentes en el edificio en el que se va a implantar la actividad. Además, esta ordenación concreta ha sido avalada por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

Por consiguiente, en el caso de Madrid, podría admitirse perfectamente la implantación de la actividad VUT en régimen de edificio completo cuando se acredita que no existen residentes a la fecha de publicación de la información pública del Avance objeto de estas alegaciones.

De este modo, quedaría plenamente garantizado que no se reduce el parque de viviendas destinadas a residencia habitual.

Por todo ello, se propone que se admita la actividad VUT en régimen de edificio exclusivo con independencia del porcentaje de usos no residenciales existentes en el edificio; o al menos cuando se constate que no existen en el edificio viviendas ocupadas por residentes habituales.

## VALORACIÓN

No se considera adecuado atender a la sugerencia planteado, puesto que modificar en el sentido propuesto la definición de edificio residencial hecha por PEH, se desvirtuaría parte de sus determinaciones, cuando el criterio de la MPG es la de incorporar el PEH a las NNUU, aunque con ciertas matizaciones para su mejora, sin alteraciones en su regulación y objetivos.

### Información de Firmantes del Documento



A la vista de otras sugerencias, se optado por suprimir la referencia, contemplada en la propuesta de Avance, al respecto de la implantación del uso terciario hospedaje en edificios residenciales mayoritariamente terciarizados. En este sentido se procederá a modificar la redacción propuesta en el artículo 7.6.3 bis para eliminar la referencia a la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en los edificios residenciales en los que los usos no residenciales existentes alcancen un porcentaje igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio, incorporando sin modificación el PEH en este aspecto.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

##### **VIII.- SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LAS VUT EN PARTE DEL EDIFICIO.**

*Avance propone admitir, para intervenciones distintas a nueva planta, ampliación y reestructuración general, la implantación sin acceso independiente en planta baja y primera, siempre que no existan viviendas en la planta inferior a la que se implante la VUT.*

*Está condición se quiere hacer extensiva a todas las Normas Zonales y Ámbitos de Planeamiento como condición general regulada en el artículo 7.1.4, según la propuesta nº 8 del Avance.*

*Pues bien, en relación con esta propuesta concreta, es interés de ASOTUR resaltar que, de acuerdo con las consideraciones del propio Avance, no se aprecia inconveniente o obstáculo alguno para que se admitan las VUT en plantas superiores a la primera, siempre y cuando no existan viviendas en las plantas inferiores del edificio donde se implanten las VUT.*

*En efecto, el inconveniente que aprecia el Avance en relación con la implantación de las VUT en parte del edificio es las "posibles" molestias en los edificios de viviendas; y para evitar dicha "posible" afectación, el propio Avance ya prevé que la implantación de las VUT quedé condicionada a que en las plantas inferiores del edificio no existan viviendas.*

*Siendo así, no debe haber obstáculo para admitir las VUT también en plantas superiores a la primera, en los supuestos en que se constate que no existen viviendas en las plantas inferiores.*

*En definitiva, en el caso de implantación en parte del edificio, debería admitirse la actividad VUT en aquellas plantas del edificio en las que no existan por debajo viviendas de residentes.*

#### VALORACIÓN

Aunque la propuesta de Avance planteaba modificar algunas determinaciones sobre el acceso independiente en planta baja y primera, tras el estudio de las sugerencias y de lo señalando en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por no incorporar variaciones respecto del PEH sobre la regulación en lo que al acceso independiente se refiere.

#### Información de Firmantes del Documento





#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

##### **IX.- OTRAS CONSIDERACIONES.**

*A las anteriores consideraciones hay que añadir que las pretendidas "posibles" molestias a residentes no pueden servir para establecer límites y restricciones tan extraordinarias a la actividad.*

*Máxime teniendo en cuenta que el Ayuntamiento de Madrid tiene en sus manos la adaptación de medidas menos restrictivas para paliar las pretendidas "posibles" molestias que pudieran producirse. En este sentido, se estima que podría aprobar una ordenanza que incluyese medidas como la implantación de sensores de ruido, la obligatoriedad de un número de teléfono de atención y asistencia 24 horas al día o, en general, otras medidas que abundasen en la ya normal convivencia entre la actividad de los VUT y los vecinos residentes.*

#### VALORACIÓN

La regulación de la posibilidad del uso terciario hospedaje cuando se plantea en localizaciones de uso cualificado residencial, tiene como finalidad preservar el uso residencial en la ciudad.

Las NNUU establecen la normativa relativa a las posibilidades de implantación de los usos en la ciudad, pero no regulan las condiciones en las que deben desarrollarse los mismos, por lo que las medidas que se plantean para evitar las molestias derivadas de la coexistencia de las VUT con el uso residencial no pueden ser reguladas en las mismas.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

**V50. 79.- 20211200827. MADRID ALOJA (ASOCIACION DE VIVIENDAS DE ALQUILER TURISTICO).**

**PREVIA. - páginas 1-10.**

#### SINTESIS

En este apartado se hacen una serie de consideraciones generales y expositivas, con opiniones sobre la regulación establecida por el PEH.

#### Información de Firmantes del Documento



#### CONSIDERACIONES

Como se ha señalado en el principio de esta ficha, no se van a valorar todas aquellas sugerencias que tratan de reabrir un debate sobre cuestiones debatidas y rechazadas por los tribunales y que se refieren a determinaciones de planeamiento vigentes que se están incorporando en las NNUU del PG97.

#### CONCLUSIÓN

No se valora la sugerencia planteada, por los motivos señalados puesto que se refiere a cuestiones que ya han sido desestimadas por sentencias judiciales firmes.

#### PRIMERA Sinopsis de la estructura de nuestras sugerencias: páginas 12 a 15.

#### SINTESIS

**PRIMERA Sinopsis de la estructura de nuestras sugerencias: páginas 12 a 15.**

#### CONSIDERACIONES

Este apartado enuncia cuestiones que se van a tratar en los siguientes apartados de las sugerencias, por lo que se analiza cada una en el apartado que se trata.

#### CONCLUSIÓN

No procede valorar lo señalado en este apartado, ya que se limita a enunciar lo que más adelante se desarrolla.

#### SEGUNDA Contradicciones de la MPG y sugerencias propuestas. páginas 16 a 40.

#### SINTESIS

**1.- Se integra la normativa del PEH en el articulado de las NNUU, pero no se modifica ni se deroga el PEH como planeamiento de desarrollo del PG97, entrando en contradicción con su preámbulo y artículo 4.3. .... 16**

*Aunque en la memoria se dice que se trata de "incorporar" las determinaciones del PEH a las NNUU, mejorando aspectos de la regulación y extendiendo la aplicación de alguno de sus contenidos para unificar criterios de ordenación del resto de la ciudad que hasta ahora se regula por las determinaciones generales de las NNUU, y ello hará que no sea preciso modificar el primero, lo cierto es que no se deroga, por lo que continuará en vigor produciendo el efecto contrario al que se pretende en lo que se refiere a claridad y simplicidad normativa.*

*Teniendo en cuenta que el preámbulo del PEH expone:*

#### Información de Firmantes del Documento



“El presente Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH), incorpora normas urbanísticas específicas y particulares para el ámbito de aplicación definido en ellas.

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter preferente en dicho ámbito sobre la norma zonal u ordenanza particular del área de planeamiento correspondiente. Las Normas Urbanísticas (NN UU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM 97) serán aplicables con carácter subsidiario para todas aquellas consideraciones no contempladas expresamente en las presentes Ordenanzas Particulares.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas urbanísticas del Plan General de 1997 y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán las de estas últimas sobre las primeras.

y su art. 4:

Art. 4. Interpretación de la documentación. – En la interpretación de la documentación del Plan Especial se atenderá:

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en su Memoria.
2. En caso de discrepancias entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. Las Normas de este Plan son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 6 y 7 de las NN UU del PGOUM, regulan las condiciones a que han de sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

Estas normas serán de aplicación con carácter general en todo el ámbito del Plan Especial, así como las Normas Urbanísticas del PGOUM con carácter subsidiario para todas aquellas consideraciones no contempladas expresamente en las presentes Ordenanzas Particulares.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán las de estas últimas sobre las primeras.” (el subrayado es nuestro).

El PEH va a seguir prevaleciendo sobre las normas urbanísticas. Se dará el cruce entre dos normas reglamentarias, independientemente del momento en que se hayan aprobado. Así, tendremos una repetición de normas entre el PEH y las NNUU, con las diferencias introducidas por la MPG, pero sin que éstas últimas sean aplicables en caso de contradicción. No es que se hayan “desplazado” las normas de un lugar a otro del marco normativo, es que se han “quasi” repetido, lo que es aún peor desde la perspectiva de la claridad normativa y la seguridad jurídica.

Ya hubo controversia por la distorsión que estos preceptos del PEH introducían en la interpretación sistemática e integral del planeamiento urbanístico municipal poniéndose en cuestión si las antinomias que se producían entre NNUU y PEH eran sólo aparentes, puesto que el PEH podría considerarse no aplicable atendiendo a criterios de jerarquía y de competencia. De jerarquía en cuanto el PEH era un instrumento de planeamiento de desarrollo y las NNUU eran parte del planeamiento general. De competencia porque mientras las NNUU del PG97 habían sido aprobadas definitivamente por la Comunidad de Madrid, el PEH lo había sido por el Ayuntamiento de Madrid.

Hoy, resueltas esas controversias en primera instancia, se pueden plantear otras nuevas. Las antinomias reales sobre las que se podría discutir y que, por tanto, provocarían cierta inseguridad jurídica tendrían que ver con los principios de temporalidad y especialidad, dando lugar a antinomias de segundo grado cuya resolución siempre sería discutible.

Según el principio de temporalidad “lex posterior derogat prior” podría argumentarse que la modificación de las NNUU, al ser posterior al PEH, llevaría implícita la prevalencia de las normas que

#### Información de Firmantes del Documento



*incorpora la primera sobre las del segundo. Pero los reglamentos autónomos, y tanto el PG97 como el PEH participan de esta naturaleza, tienen vocación de perpetuidad. En esta situación, la declaración de prevalencia que hizo el PEH tanto en su preámbulo como en su art.4 era atemporal y es aplicable tanto al texto de las NNUU existente en el momento de su aprobación como al nuevo texto propuesto por la modificación puntual.*

*No obstante, es el principio o criterio de especialidad el que se ha impuesto y ha hecho prevalecer las normas del PEH, instrumento de planeamiento de desarrollo, frente a las NNUU del PGOU, instrumento de planeamiento general. Si ello ha sido así, sería muy difícil sostener ahora que, sin mayor justificación, se enerva el principio de especialidad y se vuelve al de temporalidad, haciendo lo contrario.*

*Para complicar aún más la resolución de las antinomias, la parte normativa del PEH no se traslada literalmente a las NNUU, sino que se hacen modificaciones en ese traslado sin decir expresamente que aquéllas prevalecerán sobre el PEH "no modificado".*

*Si lo que se quería era simplificar los textos normativos, más bien se ha hecho lo contrario pues ahora habrá que tener presente el texto de las NNUU anterior al PEH, el PEH y el texto de las NNUU posterior al PEH. Y ya se puede avanzar que la interpretación conjunta va a ser muy compleja en algunos casos.*

*Si lo que se quería era avanzar hacia una mayor seguridad jurídica, el aumento en el margen interpretativo del sistema normativo y una cierta quiebra en su coherencia, podrían hacer fracasar el intento.*

*La STS 206/2021 de 16/02/2021 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo resolvía el recurso de casación planteado, entre otros, por el Ayuntamiento de Madrid respecto de la relación entre el PGOU de Madrid y el PPRI del APR 07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde". El TS hubo de resolver las antinomias que se producían entre el PGOU, la Ley 9/2001 LSCM y el RDLeg 2/2008 en cuanto a dotación de viviendas protegidas y del PGOU con un PPRI en cuanto al requisito formal de preexistencia de informe sobre recursos hídricos. En nuestro caso, la fricción no se produce entre el PGOU y un PPRI sino entre el primero y un Plan Especial, el PEH. El razonamiento del TS no era simple y ha dado pie a un debate que la Revista de Urbanismo de Lefevre ha recogido bajo la dirección de D.Dimitry Berberoff Ayuda (Magistrado de la Sala III del TS). Recoge las opiniones sobre la relación entre el planeamiento general y el planteamiento de desarrollo respecto de las que señala que, si bien no son coincidentes, muestran un contenido común, la dificultad de discernir en algunos casos sobre la norma legal o reglamentaria aplicable sobre un palmo de terreno, en materia urbanística, cuando son más de una las que se proyectan en él.*

*No debería promoverse la dificultad de interpretación y el incremento de la inseguridad jurídica provocando la vigencia de la MPG y, al mismo tiempo, la ultravigencia del PEH. Y tampoco debería suscitarse la entrada en conflicto de la MPG con cualesquiera otros planeamientos de desarrollo, puesto que, si se aboga por la prevalencia de las NNUU respecto del PEH, habría de abogarse también sobre la prevalencia de las NNUU respecto de todos aquellos.*

*Entendemos pues, necesario, reconducir la prevalencia de normas entre el PGOU y el PEH mediante una fina cirugía que no afecte a otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.*

*Por todo ello, realizamos la siguiente:*

**SUGERENCIA:** *Se propone modificar el PEH ELIMINANDO EL PREÁMBULO y modificando el art.4 párrafo 3 con el siguiente texto:*

Información de Firmantes del Documento



*“3. Las Normas de este Plan son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 6 y 7 de las NN UU del PGOUM, regulan las condiciones a que han de sujetarse los edificios y usos en función de su localización.*

*Estas normas serán de aplicación con carácter general en todo el ámbito del Plan Especial, excepto cuando las Normas Urbanísticas del PGOUM establezcan un régimen más o menos restrictivo.*

*En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán las de las primeras sobre éstas últimas.”*

*O bien, para mayor claridad, derogar el PEH mediante su radical modificación justificando ésta en el traslado de su contenido normativo a las NNUU.*

*Como la tramitación de la MP del PGOU será más larga que la de la modificación/derogación del PEH, bien puede demorarse la eficacia de ésta última hasta la publicación de la MPG (de acuerdo con el art.39 ap. 1 y 2 de la Ley 39/2015) o bien puede demorarse la publicación de la modificación/derogación del PEH para hacerla coincidir con la de la MPG.*

### VALORACIÓN

En este apartado de la sugerencia se plantea la problemática de la incorporación de las determinaciones del PEH en las NNUU, partiendo de la teoría de la vigencia de ambos textos urbanísticos y de las dificultades de interpretación por la coexistencia de estos.

El artículo 61.3 de la LSCM señala que los Planes de Ordenación Urbanística tendrán vigencia indefinida. No obstante, este precepto debe ponerse en relación con el artículo 67, que señala las formas de modificación del planeamiento, y el 64.1 de la LSCM, que señala los efectos de la entrada en vigor de los planes urbanísticos.

El PEH supone una regulación específica del uso terciario de hospedaje en los anillos que este determina. Lo que se hace ahora es integrar su contenido en las NNUU para que no sea necesario acudir a dos textos normativos diferenciados y quede integrada en las propias normas toda la regulación relativa al mismo.

Esta incorporación es posible conforme a la regulación señalada. Una vez que entre en vigor la propuesta de modificación de las NNUU, el PEH quedará superado por la normativa que estas establezcan y será directamente aplicable la regulación que establezcan las NNUU.

Para evitar equívocos, en el documento que se someta a aprobación inicial se señalará de forma expresa que, tras la aprobación definitiva y publicación de la MPG de las NNUU, el PEH dejará de estar en vigor, puesto que se aplicará directamente la normativa incorporada en las mismas.

### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. En el documento que se someta a aprobación inicial se señalará de forma expresa que, tras la aprobación definitiva y publicación de la MPG de las NNUU, el PEH dejará de estar en vigor, puesto que se aplicará directamente la normativa incorporada en las mismas.

#### Información de Firmantes del Documento



## SINTESIS

**2.- No existe justificación suficiente para incluir las viviendas co-living en el uso residencial en su clase residencia (antes residencia comunitaria) y categoría de residencia compartida y no hacerlo con las VUT. Tampoco se ha contemplado la posibilidad de que un co-housing tenga en su interior una VUT. ... 22**

Ya se reconoce en la Memoria (pág. 3/34 de la Propuesta 9) que, respecto de la alternativa elegida para la regulación del co-living:

### Inconvenientes:

- Al poder implantarse el co-living en cualquier situación, pueden presentarse problemas de convivencia en los edificios existentes por la posible rotación de ocupantes.
- La implantación sin limitación del co-living podría llevar a desplazar al uso residencial tradicional del centro y a una modificación social de éste.
- Posible conflicto entre dos productos muy similares, el co-living y el terciario en su clase de hospedaje, sometidos a condiciones de implantación diferentes.

Se está evidenciando aquí un tratamiento discriminatorio prohibido por la Directiva de Servicios, la cual, conforme al concepto de Servicios de su artículo 4 se aplica también a las situaciones de co-living, no justificándose las diferencias en las condiciones de implantación. Sobre todo, si tenemos en cuenta que no existe limitación en cuanto a su ubicación en edificio residencial en el caso del co-living.

En la realidad, no existe diferencia entre el alquiler vacacional de todas las estancias de un co-living por una misma persona o grupo y el realizado por los mismos contratantes, con idéntico objeto a efectos de la convivencia vecinal. En todo caso, no se puede medir objetivamente si existe más rotación de usuarios e impacto un co-living que una VUT.

Puede suceder, y no será improbable, que la totalidad de un co-living se dedique a alquiler turístico por varias personas que vayan alternando y sucediéndose en la ocupación. No sería una VUT porque no encajaría aparentemente en la definición que hace el Decreto 29/2019 que dio nueva redacción al Decreto 7972014, que en su artículo 2.2. dice:

“2. Definición de vivienda de uso turístico: tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.”

De hecho, el requisito de que sean cedidas en su TOTALIDAD puede darse en el co-living y en el co-housing tanto más, si se considera la cesión de la totalidad en sentido amplio pues la norma autonómica no dice que esa cesión haya de hacerse a una sola persona.

Sin embargo, el co-living se inserta, a efectos de clasificación de usos, en una nueva categoría de la clase residencia comunitaria -que pasa a llamarse clase residencia-, la residencia compartida. Y el co-housing se integra, mediante la modificación de superficies mínimas y otras características de la edificación, en la clase vivienda.

Por otro lado, nada se ha variado respecto de las condiciones que ha de reunir un piso, estudio, apartamento o casa con carácter previo a convertirse en una VUT. Y no existe regulación específica en el CTE para este uso, a diferencia de lo que sí ocurre con la clase residencia.

### Información de Firmantes del Documento



La única razón que existe para la inclusión de las VUT en el uso de servicio terciario en su clase hospedaje es la definición de las NNUU vigentes porque éstas identifican el alojamiento permanente con el uso residencial y el temporal con el de servicios terciarios.

Todas las sentencias que han avalado esa inclusión han tomado como punto de partida normativo el propio texto de las NNUU, como también lo han hecho los acuerdos de la CS.

La propuesta nº 13, en su apartado 1.2 establece la siguiente problemática:

- Las NNUU no recogen la figura de las viviendas de uso turístico (en adelante VUT) en ningún uso. Son los Acuerdos de la CS nº349 y 363 los que aclaran su correspondencia con el uso terciario hospedaje.
- Ausencia de condiciones para las VUT, salvo lo recogido en los citados acuerdos de la CS sobre la remisión a las condiciones del PEH, incluido lo referente al acceso independiente.

Y, para solventarla, se propone:

- Integrar las VUT en el uso terciario hospedaje, con las condiciones establecidas en la normativa sectorial, si bien, en función del nivel de intervención y del uso original respecto de su programa y condiciones de salubridad, se someterán a las de las viviendas que se contemplan en la propuesta N°9 para del uso residencial.

Como se ve, al final se declara lo obvio, que el programa y las condiciones de salubridad de las VUT son los mismos que los de la clase vivienda. La única diferencia es la temporalidad o permanencia del alojamiento. Aunque si se escarba un poco más ni siquiera aparece tan nitida. Si el propietario arrendase con fines turísticos una parte de la vivienda o del co-living, ya no estaríamos ante una VUT según la normativa sectorial. E incluso sin poder simultanear alojamientos temporales turísticos o de otra índole con alojamientos permanente, porque eso ya no sería una VUT..

Sin embargo, los problemas que se pretendía atajar con el PEH, centrifugando desde el centro las VUT, mitigando las molestias a los residentes habituales, eliminando un factor de aumento de los precios de alquiler y evitando la gentrificación de los anillos, seguirían persistiendo.

Como ventajas se afirma:

- Se establece definitivamente el uso urbanístico en el que quedan integradas las VUT, manteniendo la línea establecida en los Acuerdos de la CS y en los pronunciamientos jurisprudenciales sobre ellos.
- Se aclaran las condiciones en cuanto al programa y condiciones de salubridad que deben cumplir las viviendas de uso turístico.

La primera ventaja enunciada, desde una perspectiva conservadora, puede apreciarse, pero no se resuelve bien el carácter mixto que tiene el uso de VUT. La segunda, supone la confesión de que era necesario vincular de alguna manera, en cuanto a ciertas condiciones y a las VUT se refiere, los usos de servicio terciario en su clase de hospedaje y el uso residencial.

¿Es esa la única solución posible? Hemos de afirmar que no. Si lo fuera, el TS (STS 1550/2020 de 19/11/2020) no habría confirmado la Modificación Pormenorizada del PGOU de Bilbao (Acuerdo Pleno 25/01/2018) y habría dicho que incluir la VUT dentro de la calificación de Equipamiento no era adecuado porque debía hacerse a Terciario de Hospedaje.

El mismo TS ha avalado la inclusión de las VUT en **Equipamiento** (Bilbao) y en Terciario-Hospedaje (Madrid), al igual que lo han hecho los respectivos TSJ de ambas comunidades autónomas. No hay ninguna contradicción en ello puesto que las normas reglamentarias que ha examinado, si bien distintas, son coherentes con el resto del planeamiento de un municipio y de otro.

#### Información de Firmantes del Documento



Como en el planeamiento general existe un alto grado de discrecionalidad es posible, sin incurrir en causa de nulidad, adoptar distintas soluciones para resolver un mismo problema o conseguir un determinado modelo de ciudad.

Al final, sobre los inconvenientes de la propuesta, la memoria afirma que “NO SE APRECIAN” y es en este punto donde debemos mostrar nuestra mayor discrepancia.

No se aprecian inconvenientes porque se dejan de lado algunos de los que creó el PEH, que se dan por asumidos:

a) Con la inclusión de las VUT en el uso Terciario-Hospedaje se provoca la necesidad de tramitar un cambio de uso para un inmueble que fue proyectado cumpliendo las normas del uso Residencial y, con ello, una cierta irreversibilidad del uso que se quiere regular y atemperar, petrificando en el tiempo la dedicación de los inmuebles y dificultando su retorno al uso que se estima más deseable.

b) Tratando de forma similar casos muy distintos dentro del uso terciario-hospedaje, se regulan condiciones de ubicación iguales para VUT, hostales, pensiones, casas de huéspedes, etc. Poco tiene que ver la forma de ocupación, el impacto en el edificio o vecindario e incluso la tipología de una VUT con el resto de alojamientos temporales. Lo único que tienen en común es que son eso, alojamientos temporales. Con el corsé de la regulación del uso terciario-hospedaje para todos es muy difícil, si no imposible, en la actual redacción, tratar cada alojamiento de acuerdo con su dispar impacto urbanístico.

c) Al incluir las VUT en el uso terciario-hospedaje se provoca que en algunas normas zonales, APES y APIs, se impida ese tipo de alojamiento en vivienda unifamiliar. Por un lado, la implantación de una VUT en vivienda unifamiliar no provoca casi ninguno de los efectos negativos que justifican el PEH y, por otro, la vivienda unifamiliar es un inmueble de características idóneas para su uso turístico.

Existen al menos dos opciones para encuadrar las VUT, el uso terciario-hospedaje y el uso residencial. La primera, que es la que ha elegido hasta ahora el Ayuntamiento se basa en el carácter TEMPORAL del alojamiento, no en que la mayor o menor duración provoque, en esta tipología, una mayor o menor necesidad de infraestructuras ni un modelo distinto de ocupación de la ciudad. No son criterios puramente urbanísticos sino de respeto al literal de las normas urbanísticas que ahora, precisamente, se quieren modificar. Sin embargo, el planeamiento de 1997 no podía prever las VUT, como tampoco podía prever el co-living y el co-housing.

Si se acepta eso, no hay mucha justificación para acoger sólo unas nuevas formas de alojamiento y no todas.

Si prescindimos de la temporalidad y nos fijamos en parámetros más urbanísticos y en la legislación sectorial (turismo, edificación, etc), una VUT tiene más que ver con una vivienda que con una pensión o con un hotel. Incluso puede tener mucho más que ver con una pensión, el co-living. Pero el co-living se sitúa en el uso residencial y la VUT no.

No sería necesario forzar las NNUU para encajar las VUT en terciario-hospedaje, pero seguir exigiéndoles el cumplimiento de las condiciones técnicas del uso residencial, puesto que es mucho más sencillo incluirlas en el uso residencial y excluirlas, como excepción, del terciario-hospedaje.

Ello no implicaría imposibilitar la fijación de condiciones de implantación de las VUT si el interés general lo requiriese pues se podría acudir a la figura de los usos prohibidos para, dejando incólume todo lo demás del PEH que se traslada a las NNUU, no interferir en la regulación exterior a sus anillos.

#### Información de Firmantes del Documento





**SUGERENCIA:** Se propone incluir las VUT en el uso residencial, clase vivienda, en una categoría nueva: vivienda uso turístico que, a su vez, tendría los tipos uso turístico en vivienda colectiva y uso turístico en vivienda unifamiliar. Al mismo tiempo, las VUT se excluirían del uso terciario de hospedaje.

Ventajas:

- Mediante la regulación de Usos Prohibidos, tanto en los anillos del PEH (que también serían referencia para las nuevas clases del uso residencial) como en las normas zonales u ordenanzas de APEs, APIs y APRs, se podría limitar la implantación de VUT con los mismos objetivos del PEH (moderados por la actual MP) sin interferir en la regulación de usos compatibles y autorizables del PEH (ahora incluida en la MP) para el resto de la clase Terciario-Hospedaje.
- Se evitaría la dicotomía entre la regulación sobre condiciones de la edificación del uso residencial y las condiciones de uso del uso terciario-hospedaje.
- Se permitiría la reversibilidad, sin necesidad de licencia, tan sólo mediante comunicación, entre el uso vivienda y el uso vivienda turística.
- Se tratarían tipologías distintas, con distintos impactos en la ciudad, de forma distinta y adecuada a cada una. Poco tienen que ver hoteles, hostales y pensiones, por ejemplo, con VUTs.
- Se evitarían conflictos derivados del derecho a convertir un local en vivienda con el de convertir una vivienda en VUT en planta primera. (Ver. F.4)
- Se evitarían conflictos derivados del derecho a convertir una vivienda en VUT en planta baja, en inferior a la baja y en primera y provocados por la secuencia temporal en el ejercicio de los mismos.

La modificación respecto de la definición de usos sería la siguiente:

### CAPÍTULO 7.3. USO RESIDENCIAL

#### Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)608

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas y temporal en los casos previstos en este artículo por su identidad tipológica y funcional.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Clase vivienda: Destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

- i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
- ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

o Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

...

o La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

#### Información de Firmantes del Documento



*o Será necesario tramitar previamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.*  
*o Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos podrán, en su caso, establecer condiciones adicionales a las anteriores.*

*iii) Vivienda Uso turístico: Cuando el alojamiento es temporal y dedicado al uso turístico según la normativa sectorial. Dentro de esta categoría se distinguen dos tipos:*

- a) En vivienda colectiva cuando el alojamiento se produce en una vivienda colectiva según lo definido en la categoría i).*
- b) En vivienda unifamiliar cuando el alojamiento se produce en una vivienda unifamiliar según lo definido en la categoría ii).*

#### CAPÍTULO 7.6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

##### Artículo 7.6.1 Definición y clases (N-1)

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

a) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas excepto los casos previstos en el art.7.3.1.

*Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia.*

#### VALORACIÓN

La propuesta de Avance no contempla los formatos de organización del uso terciario de hospedaje, por ser un **alojamiento temporal** que se regula por sus propias normas, tanto urbanísticas como sectoriales, en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid.

Al analizar la sugerencia, parece que el problema de fondo son los requisitos de implantación y el concepto de asociar un nuevo término, el co-living, a una modalidad de alojamiento temporal, de terciario hospedaje, para lo que se remite a lo que determina la regulación de la Comunidad de Madrid, ya que la propuesta de Avance no contiene las formas de alojamiento temporal, por ser terciario hospedaje y no un uso residencial.

No se niega la existencia de diferentes modalidades de **alojamiento temporal** (con independencia de la finalidad de la temporalidad), que son las definidas por la CM. Pueden encontrarse ofertas de alojamiento temporal que, en su distribución y configuración de espacios, se asemejen a las nuevas propuestas de uso residencial que por este motivo, ser residencial, tiene vocación de permanente, como las denominadas en la propuesta de Avance "residencias compartidas", pero no pueden asimilarse ni igualarse a ellas, ya que responden a modelos de alojamiento distintos, los destinados a rotación de los destinados a estancia permanente.

La propuesta de avance contempla en su articulado, solo, las modalidades del uso residencial, de **carácter permanente** conforme a las definiciones del Plan General, y entre ellas, tres modalidades de residencia:

#### Información de Firmantes del Documento



- A) Aquella en las que la residencia es compartida, la unidad de alojamiento no es una vivienda, sino un dormitorio y baño, compartiendo los espacios destinados a estancia, trabajo y ocio, sin que, necesariamente, a los usuarios o residentes les unan vínculos de cualquier carácter. Esta figura es la que podría identificarse con el COLIVING, aunque este término no responde a un concepto claro y único, ni existe en nuestra ciudad con esa denominación.
- B) La vivienda colectiva donde dispone de todos los elementos y dotaciones para el uso residencial, y todo ello es espacio privativo, que debe disponer de un mínimo de 40 m<sup>2</sup>.
- C) La vivienda colectiva, en la que las viviendas privativas son de dimensiones más reducidas que las establecidas con carácter general, porque parte de la superficie de esta se localiza en las zonas comunes (zonas de estancia y relación entre las personas que la habitan), que tienen dimensiones más amplias que en un edificio tradicional. Cada vivienda tiene que cumplir condiciones mínimas establecidas en la propuesta de Avance, que para este caso es más flexible que la vivienda individual, reduciendo el mínimo de 40 a 30m<sup>2</sup>. Esta es la figura que podría identificarse con el COHOUSING, aunque este término no responde a un concepto claro y único, ni existe en nuestra ciudad con esa denominación.

El primer caso, se denomina "residencia compartida", el segundo "vivienda colectiva tipo 1" y el tercero "vivienda colectiva tipo 2".

Por lo tanto, las edificaciones que se destinan a **alojamiento temporal** de personas, es decir con una rotación frecuente y estancias de duración reducida, ya sea con finalidad turística o de otro tipo (salud, trabajo, formación, etc.), no pueden entenderse incluidas en esta regulación residencial; se tratará en estos casos de un uso terciario de hospedaje y se regula por sus propias normas, en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid.

R4

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

**3.- Se reitera la definición de acceso independiente del PEH, sin caer en la cuenta de que eso hace inviable el acceso. Propuesta nº8 Ap: 1.2 y 1.3.**

Se ha trasladado la definición de acceso independiente del PEH, modificando el art. 7.1.4.4 de las NNUU:

##### **Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2) (ACTUAL)**

...

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas. Las clases de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

#### Información de Firmantes del Documento



#### Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2) (MPG)

...

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, **sin utilizar elementos comunes del edificio**, o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. Como excepción a la condición anterior, cuando la implantación se realice mediante obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, no se exigirá acceso independiente si el uso complementario se dispone en planta baja. Tampoco se exigirá acceso independiente en situaciones de planta inferior a la baja y planta primera para las clases de uso de terciario oficinas, terciario hospedaje y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.

5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo, terciario hospedaje o terciario comercial, sobre viviendas

6. Podrán disponerse varias actividades, perteneciente al mismo o distinto uso, clase, categoría o tipo, en un mismo local, siempre que las distintas actividades sean admitidas por el régimen de usos de la norma zonal u ordenanza particular correspondiente y se respeten todas las condiciones normativas, tanto urbanísticas como sectoriales, que sean aplicables a cada una de ellas, y en los aspectos que sean diferentes, las más exigentes.

Por la definición que hace el CCivil y la LPH es materialmente imposible dar acceso a un local sin utilizar elementos comunes puesto que toda la piel exterior del edificio es un elemento común.

**SUGERENCIA:** Se propone suprimir "sin utilizar elementos comunes del edificio".

#### VALORACIÓN

No se refiere directamente al artículo 7.6.3 bis, pero para evitar posibles problemas interpretativos, respecto al concepto de acceso independiente: se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (propuesta nº8, régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), para aclarar que en edificios de uso residencial el concepto de acceso independiente de los locales implica no utilizar elementos comunes de circulación del edificio.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (P8, régimen, clasificación y condiciones generales de los usos)**, para aclarar que en edificios de uso residencial el concepto de acceso independiente de los locales implica no utilizar elementos comunes de circulación del edificio.

#### SINTESIS

**4.- Si un local se convierte en vivienda pasa a tener uso residencial y, en ese caso, el uso terciario en su clase de hospedaje que pudiera haberse implantado sobre él quedaría impedido, como impedido queda la conversión en vivienda si previamente hay un uso terciario en su clase de hospedaje sobre el local. Siendo algunos tipos de la clase hospedaje regulados en su conformación física (programa y higiene) por las condiciones del uso residencial en su clase de vivienda y siendo muy conveniente su reversibilidad desde el uso terciario a residencial, la incompatibilidad absoluta que se establece no parece razonable. Propuesta nº8 Ap: 1.3. en relación con Propuesta 10**

#### Información de Firmantes del Documento



**El Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2)**

...

5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo, terciario hospedaje o terciario comercial, sobre viviendas

**Artículo 7.3.12. Condiciones de uso para la transformación.**

4. No podrán transformarse en vivienda los locales que tengan sobre ellos otros destinados a usos terciario recreativo, terciario hospedaje o terciario comercial, según lo establecido en el artículo 7.1.4.5.

...

Artículo 7.3.14. Condiciones de las viviendas. Las viviendas resultantes de la transformación respetaran todas las condiciones establecidas en la Sección 1º "Condiciones de las viviendas" de este Capítulo.

**SUGERENCIA.** - Este problema se resolvería si se atiende la sugerencia 2 pero, si no se hace, aún podría modificarse el art.7.1.4.5 como sigue:

"Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2)

...

5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo, terciario hospedaje o terciario comercial, sobre viviendas, excepto si se sitúan en planta baja y primera."

**VALORACIÓN**

Las NNUU no señalan las tipologías del uso terciario de hospedaje, se remiten a la regulación sectorial de la Comunidad de Madrid, que es la competente para ello.

Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalando en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por no incorporar variaciones respecto del PEH en lo que al acceso independiente se refiere.

Por lo tanto, en la propuesta de aprobación inicial se modificará el apartado 5 del artículo 7.1.4, (P8, régimen, clasificación y condiciones generales de los usos) excluyendo a los locales de uso terciario hospedaje de la imposibilidad de situarse sobre viviendas.

**CONCLUSIÓN**

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificará el apartado 5 del artículo 7.1.4 (P8, régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), excluyendo a los locales de uso terciario hospedaje de la imposibilidad de situarse sobre viviendas.**

**Información de Firmantes del Documento**



SINTESES

**5.- Aparente contradicción entre arts.7.6.3 bis 11 y 12 (se permite como uso complementario en Anillos 1 y 2, terciario en su clase de hospedaje, en planta inferior a la baja, baja y primera) y el 7.6.3 bis 13 (se permite en Anillo 3 en cualquier planta) con uno de los objetivos de la propuesta 13. Eliminación la exigencia de acceso independiente para las VUTs.**  
..... 30

*(La exigencia de acceso independiente que contempla el PEH para los dos primeros anillos limita de manera significativa la implantación del uso terciario en su clase de hospedaje en edificios existentes. Además, es contradictoria con la posibilidad prevista para el tercer anillo de no exigencia de acceso independiente para las implantaciones en aquellas situaciones admitidas para los usos complementarios. El ámbito del PEH es menor que el término municipal y la determinación sobre acceso no independiente en el tercer anillo entra en contradicción con la regulación del ámbito exterior al PEH por las NNUU, que exigen acceso independiente a los usos complementarios, salvo para el uso terciario oficinas y otros servicios terciarios de carácter sanitario.) y con una de las ventajas aducidas (Se mantendrán los anillos a efectos de compatibilidad del uso terciario hospedaje, pero se homogenizarán las condiciones de implantación en los tres anillos y en el resto del término municipal y se eliminarán las contradicciones actuales).*

*Puede llevar a confusión entender como planta inferior a la baja el sótano. La confusión se produce por la concurrente definición de "planta inferior a la baja" y "sótano" o "semisótano" (arts.6.6.15 y 8.2.9). No obstante, la VUT puede implantarse en planta inferior a la baja en edificios existentes en 1997 pero NO en edificaciones construidas con licencia referida al marco del PGOU 1997, puesto que ninguna vivienda (primera condición de existencia de una VUT) o estancia vividera puede situarse en planta inferior a la baja (art.7.3.8.3).*

*Efectivamente, el artículo 6.2 apartado C del PEH, en su apartado 2, para las parcelas con uso cualificado Residencial permitía la implantación de uso terciario en su clase de hospedaje en parte de la edificación en cualquier situación y sin acceso independiente en dos supuestos:*

- *en edificios cuyo uso existente sea distinto al residencial, excepto en la Norma Zonal 8 y Colonias Históricas.*
- *en edificios cuyo uso existente sea residencial, con independencia de la Norma Zonal o Áreas de Planeamiento en las que se encuentren, en las situaciones donde se admitan otras clases de uso terciario en régimen de complementario.*

*En realidad, lo que se homogeniza es sólo una de las condiciones de implantación, la de exigencia de acceso independiente que, en todo el término municipal, no es exigible para el terciario en su clase de hospedaje, cuando en el edificio hay uso residencial y aquél se implanta en planta inferior a la baja, baja y primera. Ello se hace mediante la reforma del art.7.1.4., que queda así:*

[...]

*En el anillo 3 y fuera de los anillos según la norma zonal, el uso terciario en su clase de hospedaje se puede implantar en cualquier planta y no se exige acceso independiente. Pero va a ser difícil que se cumpla la condición del apartado 5 si no se trata de un edificio terciarizado. En efecto, la homogenización es sólo parcial.*

**SUGERENCIA: DE MANTENERSE A LAS VUT DENTRO DEL USO DE HOSPEDAJE, DEBE SUPRIMIRSE CON CARÁCTER GENERAL LA EXIGENCIA DE ACCESO INDEPENDIENTE.**

**ANTECEDENTES: Problemática detectada:**

Información de Firmantes del Documento



El Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018 eximia a las VUTs de cumplir con la exigencia de acceso independiente. Tampoco establecía limitaciones a su ubicación.

El Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018 se publica en el BOAM núm. 8084, de **1 de febrero**.

Con motivo de los inicios de los trabajos del Plan Especial de Hospedaje, **el mismo día 1 de febrero de 2018** la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid acuerda suspender el otorgamiento de licencias para implantar el uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje, con lo que las VUT que cumplían con las condiciones establecidas en el Acuerdo de 23 de enero de 2018, se vieron impedidas de legalizar su situación y tramitar el título municipal habilitante. El Acuerdo de la Junta de Gobierno se publica en el BOAM num. 8086, de 5 de febrero.

Esta moratoria se mantiene a pesar de que el TSJ acoge en segunda instancia el recurso de apelación interpuesto por Madrid Aloja contra la desestimación en primera instancia de la medida cautelar de alzamiento de la suspensión que se había solicitado. La resolución del TSJ llega cuando ya se había producido la aprobación inicial del PEH y no sirve para evitar el efecto pretendido por el anterior equipo de gobierno del Ayuntamiento, por lo que, en la práctica, no pudo concederse ningún título municipal habilitante para las VUTs a pesar de cumplir con las condiciones del Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018.

El 27 de marzo de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprueba definitivamente el PEH. Conforme reflejan la Memoria y el Informe de Impacto, el ámbito de aplicación del PEH afecta al 99 por ciento de las VUTs existentes entonces en el municipio de Madrid. El PEH entra en vigor el 24 de abril de 2019, fecha de su publicación en el BOCM (BOCM núm. 95). Al regularse la implantación del uso de hospedaje en parte del edificio, las VUTs existentes en su ámbito de aplicación quedan sin posibilidad de legalizar su situación a nivel municipal por la imposibilidad de cumplir con el requisito de acceso independiente, cuya definición, además, afecta a los elementos comunes del edificio (art. 5.2d PEH, Definición de acceso independiente: Acceso desde el espacio de uso público hasta los locales donde se implante el uso de hospedaje, sin utilizar elementos comunes del edificio residencial.)

El PEH se tramita con apoyo en el estudio de impacto que la Junta de Gobierno de distrito Centro encarga a la Consultora Red2Red "Análisis del Impacto de las Vivienda de Uso Turístico en el distrito Centro". También forma parte del Expediente el estudio denominado "La Oferta de Alojamiento Turístico en Madrid, Características y Distribución Territorial", estudio encargado por el AGDUS.

A pesar de tratarse de un plan especial para la ordenación pormenorizada del uso de hospedaje en el ámbito de aplicación, la Memoria de Análisis de Impacto se centra en el caso de las VUTs y su impacto como establecimiento de alojamiento de hospedaje en parte de la edificación.

Uno de los objetivos que persigue el PEH, y que reitera el nuevo artículo 7.6.3bis del Avance de la MPG, "es preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, limitando la expulsión del uso residencial y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje."

A su vez, la Propuesta nº 13 del Avance de la MPG, en relación con el acceso independiente, detecta las siguientes problemáticas:

- La exigencia de acceso independiente que contempla el PEH para los dos primeros anillos limita de manera significativa la implantación del uso terciario hospedaje en edificios existentes. Además, es contradictoria con la posibilidad prevista para el tercer anillo de no exigencia de acceso independiente para las implantaciones en aquellas situaciones admitidas para los usos complementarios.
- El ámbito del PEH es menor que el término municipal y la determinación sobre acceso no independiente en el tercer anillo entra en contradicción con la regulación del ámbito exterior al PEH por las NNUU, que exigen acceso independiente a los usos complementarios, salvo para el uso terciario oficinas y otros servicios terciarios de carácter sanitario.

#### Información de Firmantes del Documento



La Propuesta del Avance para solucionar los problemas detectados propone el siguiente tratamiento:

1º) **El artículo 7.6.3bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad, en las que queda limitada la implantación del uso de la clase de hospedaje en parte de la edificación en los siguientes términos:**

a) Para el Anillo 1:

- En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, **en cualquier situación.**
- En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos C y D, **en cualquier situación.**
- En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A y B, **en planta inferior a la baja, baja y primera.**

b) Para el Anillo 2:

- En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en nivel de uso E, Norma Zonal 8 y Colonias Históricas, **en cualquier situación.**
- En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos B, C y D, **en cualquier situación.**
- En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A, **en planta inferior a la baja, baja y primera.**

c) Para el Anillo 3:

- En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en nivel de uso E, Norma Zonal 8 y Colonias Históricas, **en cualquier situación.**
- En edificios cuyo uso existente sea el residencial, excepto en nivel de uso E, Norma Zonal 8 y Colonias Históricas, **en cualquier situación.**

2º) **El artículo 7.1.4, cuyos apartados 4 y 5:**

- **Mantienen la exigencia del acceso independiente para las situaciones superiores a planta primera en todo el término municipal**
- **Establecen una restricción a la implantación del uso de hospedaje en todo el término municipal:** "En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo, terciario hospedaje o terciario comercial, sobre viviendas."

#### INCONVENIENTES DETECTADOS:

- La propuesta planteada en el Avance no ofrece ninguna alternativa a las VUTs existentes antes de la MPG que se encuentren, en las situaciones descritas, y en ubicaciones sobre planta primera.
- No existen estudios de impacto que apoyen la justificación de extender la exigencia de acceso independiente para implantaciones de VUTs sobre planta primera en todo el ámbito del término municipal, con lo que la medida propuesta, al constituir una restricción al libre establecimiento de los servicios supondría una clara contravención de la Directiva 2006/123 y de la doctrina del TJUE, principalmente la **sentencia de 22 de septiembre de 2020, que viene a centrar el tratamiento normativo de los alquileres turísticos en viviendas dentro del ámbito de la Directiva de Servicios.**

El TJUE analizó en este caso dos cuestiones prejudiciales planteadas en el caso de dos empresas francesas que realizaban alquiler turístico en vivienda y es particularmente importante esta sentencia porque analiza los preceptos de la Directiva que resultan implicados en esta materia y que son:

- el artículo 4.6: sobre el concepto de régimen de autorización;
- el artículo 9: sobre la justificación de medidas restrictivas al libre establecimiento de los alquileres turísticos;
- y el artículo 10: sobre los requisitos relativos a las condiciones de concesión de las autorizaciones.

En concreto, desde el Tribunal del Estado francés se hacían al TJUE las siguientes preguntas:

1º) Si estamos ante la prestación de un servicio en el sentido contemplado en la Directiva: A la luz de la definición de su objeto y de su ámbito de aplicación con arreglo a sus artículos 1 y 2, ¿se aplica

#### Información de Firmantes del Documento





la Directiva 2006/123 [...] al arrendamiento a título oneroso, incluso no profesional, de un inmueble amueblado destinado a uso de vivienda que no constituye la residencia principal del arrendador, de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo a clientes de paso que no fijan en él su domicilio, habida cuenta, en particular, de los conceptos de “prestadores” y de “servicios”?

A esta primera pregunta, el TJUE contestó afirmativamente: una actividad de arrendamiento de un bien inmueble como la descrita, ejercida a título individual por una persona jurídica o por una persona física, está comprendida en el concepto de «servicio», en el sentido del artículo 4, punto 1, de la Directiva 2006/123, teniendo en cuenta que la Directiva se aplica a actividades enormemente variadas y en constante evolución, entre las que se encuentran los servicios relacionados con los inmuebles, así como los relacionados con el turismo.

Añadiendo que, en cuanto a las exclusiones del ámbito de aplicación de la Directiva 2006/123, de los requisitos tales como [...] normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural, “solo están comprendidas en el ámbito de aplicación de la Directiva 2006/123 las formalidades administrativas, los requisitos y, por tanto, las normativas de los Estados miembros que regulan específicamente el acceso a una actividad de servicios o a una categoría particular de servicios, y el ejercicio de tal actividad, en el sentido del artículo 2, apartado 1, de dicha Directiva, en relación con su artículo 4, punto 1.

En el caso de autos, procede señalar que, si bien es cierto que la normativa controvertida en el litigio principal pretende garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento a largo plazo a precios asequibles y, como tal, puede considerarse comprendida en el ámbito de la ordenación del territorio y, en particular, en el del urbanismo, no lo es menos que no es objeto de ella cualquier persona indistintamente, sino, más concretamente, aquellas que tienen la intención de prestar determinados tipos de servicios, como los de arrendamiento de inmuebles amueblados usados como vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuados de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo.

En consecuencia, cualquier normativa, incluso un instrumento de planeamiento urbanístico deberá cumplir con los estándares de la Directiva 2006/123, es decir, en el caso de introducir un régimen de autorización o medidas que restringen el libre establecimiento del servicio, las medidas deberán:

- 1) responder a la necesidad de un interés general justificado necesitado de protección;
- 2) ser adecuadas para dicho fin y no discriminatorias;
- 3) ser proporcionadas al objetivo perseguido (la razón de interés general alegada como justificación de la medida), lo que obliga a los Estados miembros (y sus administraciones), de existir varias opciones regulatorias que cumplan los anteriores requisitos, a optar por la menos restrictiva al libre establecimiento.

2º) En caso de respuesta afirmativa a la cuestión anterior, si la normativa aplicable en Francia (el artículo L. 631-7 del Código de la Construcción y de la Vivienda) constituye un régimen de autorización de la citada actividad, “en el sentido de los artículos 9 a 13 de la Directiva 2006/123 [...], o únicamente un requisito sujeto a los artículos 14 y 15 [de esta Directiva]”

También la respuesta del TJUE a esta pregunta fue afirmativa, ya que la normativa francesa obliga a las personas propietarias de un inmueble situado en un municipio de más de 200.000 habitantes y que deseen arrendarlo de forma reiterada y durante breves períodos a clientes de paso que no fijan en él su domicilio, a obtener una autorización previa de cambio de uso emitida por el alcalde del municipio en el que esté ubicado ese inmueble, autorización que puede estar supeditada a una compensación en forma de transformación accesoria y concomitante en vivienda de inmuebles que tengan otro uso.

De este modo, tal normativa exige que las personas que deseen prestar ese servicio de arrendamiento inmobiliario se sometan a un procedimiento que tiene como efecto obligarlas a realizar un trámite ante una autoridad competente para obtener de ella un acto formal que les permita acceder a esa actividad de servicios y ejercerla.

Por lo tanto, debe considerarse que establece un «régimen de autorización», en el sentido del artículo 4, punto 6, de la Directiva 2006/123.

#### Información de Firmantes del Documento



3º) Si resultaran aplicables los artículos 9 a 13 de la Directiva 2006/123: ¿Debe interpretarse el artículo 9, letra b), de dicha Directiva en el sentido de que el objetivo referido a la lucha contra la escasez de vivienda destinada a alquiler constituye una razón imperiosa de interés general que permite justificar una medida nacional que somete a autorización, en determinadas zonas geográficas, el arrendamiento de inmuebles amueblados destinados a uso de vivienda de forma reiterada durante breves períodos de tiempo a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio?

En caso afirmativo, ¿es proporcionada esa medida en relación con el objetivo perseguido?

En este punto, la doctrina del TJUE establecida en torno a la interpretación de la Directiva declara que la conformidad de un régimen nacional de autorización con los requisitos establecidos por dicha Directiva presupone, en particular, que tal régimen, por su propia naturaleza restrictivo de la libre prestación del servicio de que se trata, reúne las condiciones enunciadas en el artículo 9, apartado 1, de esa Directiva, a saber, no ser discriminatorio, estar justificado por una razón imperiosa de interés general y ser proporcionado, y también que los criterios de concesión de las autorizaciones contempladas en este régimen sean conformes con el artículo 10, apartado 2, de la citada Directiva, esto es, que reúnan las características de no ser discriminatorios, estar justificados por una razón imperiosa de interés general, ser proporcionados a dicho objetivo de interés general, claros, inequívocos y objetivos, ser hechos públicos con antelación y ser transparentes y accesibles.

Y 4º) Si resultara aplicable, estaríamos ante un régimen de doble autorización: "¿Se opone el artículo 10, apartado 2, letras d) y e), de la Directiva [2006/123] a una medida nacional que somete a autorización el arrendamiento de un inmueble amueblado destinado a uso de vivienda "de forma reiterada", durante "breves períodos de tiempo", a "clientes de paso que no fijan en él su domicilio"? ¿Se opone el artículo 10, apartado 2, letras d) a g), de la Directiva [2006/123] a un régimen de autorización que prevé que las condiciones para la concesión de la autorización se fijen mediante acuerdo de la junta municipal a la luz de los objetivos de diversidad social en función, en particular, de las características de los mercados de la vivienda y de la necesidad de no agravar la escasez de vivienda?"

También aquí, la respuesta del TJUE fue afirmativa, sentando la siguiente doctrina interpretativa: El artículo 10, apartado 2, de la Directiva 2006/123 debe interpretarse en el sentido de que **no se opone a una normativa nacional por la que se establece un régimen que supedita a autorización previa el ejercicio de determinadas actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda, que se basa en criterios como que el inmueble en cuestión se arriende «de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo a clientes de paso que no fijan en él su domicilio» y que encomienda a las autoridades locales la facultad de precisar, en el marco fijado por dicha normativa, las condiciones de concesión de las autorizaciones previstas por tal régimen, a la vista de objetivos de diversidad social y en función de las características de los mercados locales de la vivienda y de la necesidad de no agravar la escasez de viviendas, acompañándolas, si fuera necesario, de una obligación de compensación en forma de transformación accesoria y concomitante en viviendas de inmuebles con otro uso, siempre que tales condiciones de concesión sean conformes con los requisitos establecidos por esa disposición y que esa obligación pueda satisfacerse en condiciones transparentes y accesibles.**

A pesar de que la Directiva 2006/123 puede invocarse como ley aplicable con efectos directos ante los tribunales españoles, se encuentra transpuesta en el derecho estatal español, recogiendo sus principios y preceptos en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado y en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

- De nuevo se vuelve a incurrir en los mismos problemas que se quieren solventar con esta MPG en el ámbito de la implantación del uso de servicio terciario en su clase de hospedaje en parte de la edificación. No existe viabilidad técnica para poder mantener una VUT sobre planta primera y a la vez cumplir con la condición de ejecutar un acceso independiente desde la vía pública sin utilizar elementos comunes del edificio.

Información de Firmantes del Documento



• Si con los estudios de impacto realizado, la propuesta de ordenación pormenorizada del uso del servicio terciario en su clase de hospedaje regulada en el PEH determinó que cumplieran al objetivo perseguido la liberación del ámbito del Anillo 3 de la exigencia de acceso independiente, ahora no hay justificación alguna que se alegue ahora para establecer un sistema más restrictivo que además se extiende al resto del municipio sin apoyo en estudios de impacto que justifiquen la existencia de la supuesta presión que se alegaba en los estudios realizados para el Distrito Centro y que nunca respondió veramente a la realidad.

• La exigencia general de acceso independiente supone limitar con carácter general la implantación de VUT, en todo el municipio de Madrid, a las plantas baja, primera e inferior a la baja, sin que se haya alegado razón imperiosa de interés general fundada. En este sentido, debemos traer a colación lo declarado por el Tribunal Supremo en la **Sentencia de 20 de noviembre de 2019 (Ordenanza Bilbao)**:

"La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es sólo una potestad, sino que constituye, además, un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan, como señala el artículo 156.d) del Reglamento de Planeamiento. Estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que pueden demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público. Esta doctrina tradicional, y consolidada por la jurisprudencia de esta Sala, sobre el ejercicio del "ius variandi" no está exenta de límites. Así, los contornos dentro de los cuales se ha de mover la decisión del planificador son, quizás el más significativo, la proscripción de la arbitrariedad, pues la decisión tiene un carácter discrecional, pero nunca arbitrario, de modo que resultan de aplicación las técnicas tradicionales del control de los actos discrecionales, como el control de los hechos determinantes, la motivación y no incurrir en desviación de poder. Además, ha de ajustarse en tal planificación al interés público que constituye el epicentro de toda su actuación, siempre tomando en consideración la función social que constitucionalmente cumple el derecho de propiedad, ex artículo 33.2 de la CE".

• No existe tampoco razón imperiosa de interés general alegado que justifique la limitación del apartado 5 del artículo 7.1.4, el cual además entra en manifiesta contradicción con la definición de VUT conforme a la normativa sectorial.

• Existe una clara contradicción al establecer la compatibilidad de los usos residenciales existentes en un edificio con el uso terciario en su clase de hospedaje en cualquier situación para los niveles de usos B, C y D, que determinará en la práctica la imposibilidad de su implantación, por la necesidad de cumplir con las normas del CTE en edificios de vivienda colectiva en manzana cerrada, debido a la exigencia de acceso independiente.

**TEXTO QUE SE SUGIERE:**

- **Artículo 7.6.3bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad.**

(...)

**Suprimir el apartado iv) en los apartados 11, 12 y el apartado iii) en el apartado 13, manteniendo la limitación a planta baja, inferior a la baja y primera en los términos propuestos en los Anillos 1 y 2.**

- **Artículo 7.1.4 Cuando el régimen de usos compatibles admita el uso terciario en la clase de hospedaje como uso compatible no se exigirá acceso independiente desde el exterior, cualquiera que sea su situación en el edificio.**
- **Artículo 7.1.5 En ningún caso se admitirán locales de usos terciarios recreativo o terciario comercial sobre viviendas.**



#### VENTAJAS:

- Se flexibiliza el régimen hasta ahora existente en el ámbito de los Anillos, permitiéndose la implantación de VUT, si bien manteniéndose la limitación a las plantas bajas, primera e inferior a las bajas en los Anillos 1 y 2, en concordancia con los objetivos perseguidos por el Plan Especial de Hospedaje.
- Se mantiene la línea establecida entre los Acuerdos de la CS y los pronunciamientos jurisprudenciales sobre ellos, pero **además, se respeta la línea jurisprudencial establecida por el TS y el TJUE con relación a los estándares de la Directiva 2006/123, puesto que se proporciona a las VUT preexistentes una alternativa para legalizar su situación a nivel municipal.**
- Se establece una coordinación con la normativa sectorial (Ley 1/1999, de 1 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, Decreto 79/2014, de 10 de julio, de regulación de los AT y VUT en la Comunidad de Madrid, y Ley 9/2001, de 12 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) en cuanto a la definición de VUT.
- Se mantiene una coordinación con los criterios preexistentes del Ayuntamiento en el tratamiento de los alquileres turístico vacacionales, junto con el hecho cierto de no contemplarse con anterioridad en las NNUU del Plan General a las viviendas de uso turístico como tal uso urbanístico, pero a la vez manteniendo el valor como norma reglamentaria del Plan Especial de Hospedaje como instrumento de planteamiento específico para la ordenación pormenorizada de los usos, en consonancia con los últimos pronunciamientos jurisprudenciales del TSJ de Madrid (Sentencias 14 de enero de 2021).
- No hay tratamiento discriminatorio con las VUT que se implanten en un futuro conforme a las normas urbanísticas que se aprueben finalmente, ya que se plantea un régimen que permite la implantación si bien limitándolo en las zonas donde el impacto puede ser mayor.
- Se permitirá la legalización de situaciones preexistentes resolviendo con ello posibles situaciones de alegalidad.
- Se dota al sistema de una seguridad jurídica muy demandada por los propietarios de VUT que contribuiría a disminuir la conflictividad judicial.

#### VALORACIÓN

Una de las medidas fundamentales para preservar el uso residencial es impedir la ubicación del uso terciario de hospedaje en los edificios cuyo uso cualificado sea residencial.

Sin perjuicio de lo que recogía el acuerdo de la CS de 23-01-2018, las NNUU desde su origen han impedido la ubicación del uso terciario en plantas diferentes a la baja y primera sin acceso independiente.

El PEH sigue esta línea y así se mantendrá en la propuesta de aprobación inicial de la MPG y respecto a lo señalado en el Avance. En la propuesta para aprobación inicial de la MPG de las NNUU respecto al requisito de acceso independiente, únicamente se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (propuesta nº8, régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), ya que se propone la aclaración de que **en edificios de uso residencial el concepto de acceso independiente de los locales implica no utilizar elementos comunes de circulación del edificio.**

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



#### SINTESIS

**6.- Posibilidad de implantación en planta inferior a la baja sin tener en cuenta el cumplimiento del programa de vivienda exigible cuando las viviendas no son compatibles con la normativa del PG97 en planta inferior a la baja, por debajo de cota de rasante a calle.**  
..... 40

Puede llevar a confusión entender como planta inferior a la baja el sótano. La confusión se produce por la concurrente definición de "planta inferior a la baja" y "sótano" o "semisótano" (arts.6.6.15 y 8.2.9). No obstante, la VUT puede implantarse en planta inferior a la baja en edificios existentes en 1997 pero NO en edificaciones construidas con licencia referida al marco del PGOU 1997, puesto que ninguna vivienda (primera condición de existencia de una VUT) o estancia vividera puede situarse en planta inferior a la baja (art.7.3.8.3).

#### VALORACIÓN

Las viviendas no pierden su condición por destinarse al uso terciario de hospedaje, pero la implantación del uso está sujeto a licencia o declaración responsable que autorice la misma puesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 151 de la LSCM, "1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte."

Resulta coherente que aun cuando se vaya a destinar una vivienda a uso terciario hospedaje, ésta deba cumplir el programa mínimo de vivienda. Por ello, la propuesta de Avance señala la obligatoriedad de someterse al programa y condiciones de salubridad de las viviendas que se contemplan en la Propuesta N°9 para del uso residencial.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

#### TERCERA Sugerencia con carácter subsidiario. Página 40 a 44.

#### SINTESIS

**SUGERENCIA: INCLUIR LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DENTRO DEL USO TERCIARIO EN SU CLASE DE HOSPEDAJE ESPECIAL.**

#### ANTECEDENTES: [...]

La propuesta planteada en el Avance es integrar las VUT en el uso terciario en su clase de hospedaje, con las condiciones establecidas en la normativa sectorial, si bien, en función del nivel de intervención y del uso original respecto de su programa y condiciones de salubridad, se someterán a las de las viviendas que se contemplan en la propuesta N°9 para del uso residencial.

En función de dicha propuesta, se han detectado en el Avance las siguientes Ventajas:

#### Información de Firmantes del Documento



“• Se establece definitivamente el uso urbanístico en el que quedan integradas las VUT, manteniendo la línea establecida en los Acuerdos de la CS y en los pronunciamientos jurisprudenciales sobre ellos.  
• Se aclaran las condiciones en cuanto al programa y condiciones de salubridad que deben cumplir las viviendas de uso turístico.  
No se han apreciado Inconvenientes.”

**Inconvenientes que plantea la Propuesta de Avance:**

- 1) No se ha tenido en cuenta en la propuesta que partimos de la inexistencia de regulación ya detectada previamente, es decir, las NNUU no recogen la figura de las VUT en ningún uso, por lo tanto, cualquier regulación que se plantee debe contemplar los estándares de la Directiva de Servicios y cumplir los requisitos del artículo 5 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre.
- 2) Las VUT, por su propia naturaleza de viviendas, entran en clara contradicción, una y otra vez, con la definición del hospedaje de las NNUU del PG. No se solucionan todos los problemas con la mera inclusión en la definición del uso de hospedaje porque el artículo 6 del Decreto 79/2014, permite al propietario de una vivienda de uso turístico compaginar esta actividad con el de servir dicha vivienda para su residencia permanente.
- 3) Que la actividad de vivienda de uso turístico sea habitual, no quiere decir que sea permanente. Es decir, la declaración responsable de VUT que se presenta en Turismo permite destinar la vivienda al uso turístico, pero no excluye a su propietario de destinarla a otro tipo de alquileres (temporales, o LAU).
- 4) Se obliga a la inclusión de las normas del PEH, con los inconvenientes adicionales que ello plantea, ya que el propio artículo 7.6.3 bis introduce unas modificaciones al texto de un Plan Especial, sin que se haya modificado o derogado por otro Plan Especial, no se aclara si dicho Plan Especial continúa vigente ni aclarar tampoco la aplicación como texto preferente del articulado del Plan Especial de Hospedaje (artículo 4.3 PEH).

**TEXTO QUE SE SUGIERE:**

Artículo 7.6.1. Definición y clases (...)

2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

a) Hospedaje: Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas en las modalidades de hoteles, hostales, hoteles-apartamentos, pensiones, casas de huéspedes y apartamentos turísticos.

El hospedaje como clase de uso especial para las viviendas de uso turístico: Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas en su definición conforme a la normativa sectorial vigente.

Atendiendo a la especialidad de la modalidad de alojamiento temporal en las viviendas de uso turístico, se remite a su regulación a las normativas sectoriales de aplicación sometidas a las condiciones del uso residencial en cuanto a programa y condiciones de salubridad, no siendo de aplicación el contenido del artículo 7.6.3. bis al ser una clase de hospedaje especial.

**VENTAJAS:**

• Se establece definitivamente el uso urbanístico en el que quedan integradas las VUT, manteniendo la línea establecida en los Acuerdos de la CS y en los pronunciamientos jurisprudenciales sobre ellos. Tanto los Acuerdos de la CS como los pronunciamientos jurisprudenciales en lo que inciden es en la necesidad de contar con título municipal habilitante distinto de la declaración responsable de Turismo. La concepción de las VUT como uso terciario obliga a la obtención de dicho título municipal habilitante, acabando también con las imprecisiones del Decreto que no comprende las situaciones en las que no es el propietario el que realiza la actividad, sino un tercero.

• El título municipal habilitante permite al Ayuntamiento de Madrid controlar el número de licencias de viviendas turísticas existentes en su municipio, con lo que se facilita la seguridad jurídica, la seguridad a los residentes del edificio en el que se ubique, contribuye a una mejor imagen del turismo en la ciudad ya que se facilita el control del alojamiento por los organismos correspondientes en materia de protección de consumidores y usuarios.

Información de Firmantes del Documento



- El encaje en un uso propio dentro del Uso de Servicios Terciarios permitiría su inclusión en la Ordenanza de Apertura de Actividades Económicas e incluso establecer una regulación mediante ordenanza de los estándares medioambientales específicos en materia de protección acústica, gestión de residuos, tasas de actividad, etc.
- Las VUT salen del ámbito del Plan Especial de Hospedaje, cuyas normas se acomodan mejor al uso de hospedaje tradicionalmente considerado, el de los hoteles, hostales, pensiones y apartamentos turísticos.
- No habría necesidad de incluir excepciones en la normativa urbanística. Está implícita en la definición de vivienda de uso turístico tanto su ubicación en un edificio de vivienda colectiva como la necesidad de que reúnan las condiciones del programa de vivienda ya que lo son.
- Se adecúa a los últimos pronunciamientos del Tribunal Supremo y del TJUE que vienen centrando la cuestión en la actividad de prestación del servicio, y no tanto en la definición del tipo de alojamiento (temporal, corta, media estancia).
- En cuanto a la ventaja de eliminar las molestias de la existencia de una VUT en un edificio residencial, las comunidades de propietarios ya disponen de un instrumento, el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal que permite, por mayoría de tres quintas partes, limitar o condicionar la actividad de viviendas de uso turístico en el edificio. Los registradores de la propiedad han comenzado a inscribir acuerdos en los que se prohíbe la existencia de viviendas de uso turístico en el edificio, aun cuando el tenor literal del precepto no contempla expresamente el término prohibición. Además, el artículo 7.2 LPH permite a las comunidades de propietarios accionar para obtener el cese de la actividad cuando resulta molesta o dañosa para la comunidad.
- Se adecúa el tratamiento en las normas urbanísticas con el tratamiento en la normativa sectorial, lo que proporciona seguridad jurídica al titular de la actividad.
- Se adecúa el tratamiento en las normas urbanísticas con el tratamiento de la actividad en materia tributaria, lo que proporciona seguridad jurídica al titular de la actividad.

#### CONSIDERACIONES

Los argumentos contenidos en la sugerencia no van a ser valorados, dado que las cuestiones que plantea han sido abordadas y desestimadas en las Sentencias del TSJM que han constatado la legalidad de los Acuerdos adoptados sobre el tipo de uso, en el que deben entenderse incluidas las viviendas de uso turístico, y que la defensa del uso residencial en la ciudad es un argumento relevante y justificado para establecer condiciones al uso de hospedaje.

#### CONCLUSIÓN

No se valora la sugerencia planteada, por los motivos señalados al inicio de este documento.

**CUARTA Incluir las VUTs existentes en el municipio de Madrid antes de la entrada en vigor del PEH dentro del concepto de “uso existente”. Página 44 a 50.**

#### SINTESIS

**ANTECEDENTES:** [...]

**PROPUESTA DEL AVANCE:** El Avance de la MPG, mantiene en la Propuesta nº 13, la misma definición de uso existente, si bien se ha variado del término licencia al término título habilitante.

**Artículo 7.6.3.bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad:** (...)

Avance. Sugerencias P13.

69 de 95

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:30:34  
CSV : 4N11KDAM9T276VM6



5. Se definen los siguientes conceptos a los efectos de aplicación de este artículo:  
a) *Uso existente: Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio o establecimiento con título habilitante vigente de naturaleza urbanística.*

**INCONVENIENTE:**

*La propuesta planteada en el Avance no ofrece ninguna alternativa a las VUTs existentes antes de la entrada en vigor del PEH.*

*Estas VUTs contaban con título habilitante conforme al procedimiento previsto en el artículo 17 del Decreto 79/2014, de 10 de julio.*

*Según la exposición de motivos del Decreto 79/2014, de 10 de julio, la regulación que se plantea en dicha norma obedece a la necesidad de "paliar los efectos de la inmersión en el ámbito turístico de una sobreoferta descontrolada de viviendas destinadas al uso turístico," a lo que hay que añadir "la necesidad de acabar con situaciones de intrusismo y competencia desleal constantemente denunciadas por las asociaciones del alojamiento" y, en todo caso, "poner freno a una oferta que podría estar ejerciendo una actividad opaca a las obligaciones fiscales que son exigibles al resto de los establecimientos turísticos".*

*El Decreto, pues, contiene los elementos necesarios para regular la actividad estableciéndose un sistema de autorización, el de la declaración responsable, que se encuentra definida en el artículo 21 de la Ley de Ordenación del Turismo como: "el documento suscrito por la persona titular de una actividad empresarial o profesional en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante la vigencia de la actividad." La misma definición que recoge el actual artículo 155.2 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, como título habilitante.*

*Y, correspondiendo al legislador autonómico la competencia para definir la vivienda de uso turístico, opta por la definición que se contiene en el artículo 2.2 "Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio."*

*Y con ello surge el problema al intentar encajar el hecho de que la actividad se realice en un piso, estudio, apartamento o casa, en la regulación de los usos urbanísticos donde tradicionalmente se encajan los establecimientos destinados a prestar hospedaje.*

*Como dice la Exposición de motivos de la legislación de Cantabria, "este tipo de alquiler presenta determinadas características específicas que les diferencia del resto de alojamientos turísticos tradicionales, al tratarse de un alquiler entre particulares en donde la vivienda no ha sido construida o adquirida específicamente para un ejercicio profesional de la actividad."*

*Este procedimiento de habilitación para el inicio de la actividad de vivienda de uso turístico era admitido por el Ayuntamiento antes del Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018, por cuanto que, con anterioridad a esa fecha, el criterio mantenido era radicalmente opuesto. Es decir, considerar que las VUTs por el hecho de ser alquiladas con dichos fines, no tenían por qué tramitar un cambio de uso. En una temprana Sentencia del TSJ de Madrid (25 de octubre de 2012), el TSJ al referirse a las viviendas turísticas vacacionales, entonces reguladas en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales, se refiere a la distinción clara entre éstas y los Apartamentos Turísticos:*

*«...» Por tanto se trata de realidades totalmente diferentes, y mientras los apartamentos turísticos constituyen un bloque o edificio dedicado a dicho menester, las viviendas vacacionales turísticas son*

Información de Firmantes del Documento





viviendas normales y corrientes, que no tienen que formar parte de un edificio dedicado al mismo fin, que se alquilan a transeúntes, y mientras aquéllos apartamentos tienen una regulación concreta, extensa y pormenorizada en el citado Real Decreto, la regulación de las viviendas turísticas se limita a lo expuesto, de forma que si la norma no exige más, no cabe exigir más.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2020 analizó el articulado del Decreto de Galicia de regulación de las viviendas turísticas, en cuyo texto se incluía la necesidad de acreditar la legalidad urbanística. La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia presentó recurso impugnando este Decreto y, en cuanto a dicho requisito, se impugnaba por considerar que suponía una clara restricción al libre establecimiento de los servicios.

El Tribunal Supremo desestimó este motivo de impugnación, declarando lo siguiente:

"Finalmente, en su última alegación concreta, la parte demandante impugna los apartados 2.e) y 4 del artículo 41. Del tenor de la argumentación se deduce, sin embargo, que lo realmente impugnado en este caso es el número 4º del apartado 2.e). La recurrente arguye que la exigencia de acreditación de que la vivienda no incumple la normativa urbanística es injustificada y desproporcionada. El texto de ambos apartados es el que sigue:

"Artículo 41. Régimen de ejercicio de la actividad

2. La declaración responsable contendrá: [...]

e) La posesión de la siguiente documentación: [...]

4º. Licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad o certificado final de obras expedido por personal técnico competente en el que se acredite que se ejecutaron obras de conformidad con la licencia municipal otorgada, o certificado municipal que acredite que la edificación reúne las condiciones técnicas y urbanísticas para su destino a vivienda, o informe del órgano municipal o autonómico competente, acreditativo de que no se adoptaron medidas de restauración de la legalidad urbanística o ambiental."

"4. La condición de vivienda de uso turístico impide a la persona titular alegar a condición de domicilio a efectos de impedir la actuación inspectora de las autoridades competentes."

La sentencia recurrida desestimó esta alegación con el siguiente fundamento:

" UNDÉCIMO. - Sobre la acreditación de la legalidad urbanística.

Refiere la CNMC que podrían encontrarse con limitaciones las viviendas construidas en la década de los 80 o anteriores, derivadas de lo que dispone el artículo 41.2.e) del Decreto y el apartado 4 del mismo precepto.

2. La declaración responsable contendrá:

e) La posesión de la siguiente documentación:

4º. Licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad o certificado final de obra expedido por personal técnico competente en el que se acredite que se ejecutaron las obras de conformidad con la licencia municipal otorgada, o certificado municipal que acredite que la edificación reúne las condiciones técnicas y urbanísticas para su destino a vivienda, o informe del órgano municipal o autonómico competente, acreditativo de que no se adoptaron medidas de restauración de la legalidad urbanística o ambiental.

Como señala el Letrado de la Xunta las opciones son múltiples, el precepto siempre ofrece alternativas para acreditar las condiciones de la vivienda para destinarla al uso turístico, por lo que aunque carezca de licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad, siempre sería posible aportar un certificado municipal sobre que la construcción reúne las condiciones para su utilización como vivienda." (fundamento de derecho undécimo)

Debe desecharse también esta alegación, pues no parece que la acreditación de la legalidad urbanística de la vivienda sea una exigencia ajena al ejercicio de una actividad económica consistente en la explotación comercial de dicha vivienda. Por otra parte, la disposición contempla diversas posibilidades para cumplir con este requisito, que la Sala de instancia interpreta en un sentido amplio y flexible, atendiendo a que la finalidad consiste en asegurar que la vivienda está en condiciones de ser dedicada a su uso como alojamiento turístico, lo que constituye una exigencia razonable y no desproporcionada."

#### Información de Firmantes del Documento



Por lo tanto, conforme a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que se acaba de citar, siempre y cuando la normativa urbanística ofrezca posibilidades al afectado para poder cumplir con los requisitos podrá tenerse por una exigencia razonable y no desproporcionada, siendo nula de pleno derecho en caso contrario.

La anterior debe trasladarse a la materia que nos ocupa. Ha de tenerse en cuenta que, por vez primera, el Ayuntamiento contempla en sus NNUU las VUTs dentro de un uso y clase de uso urbanístico.

Si la opción finalmente elegida es incluir a las viviendas de uso turístico dentro del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje e incluir la normativa del PEH en el nuevo artículo 7.6.3 bis, debe ofrecerse a las VUT existentes antes de la vigencia del PEH una alternativa que les permita legalizar su situación, si no se estaría incurriendo en la vulneración de los estándares de la normativa al suponer una exigencia desproporcionada y no razonable siguiendo con la anterior jurisprudencia del Tribunal Supremo, teniendo en cuenta que, anteriormente a la norma del PEH el Ayuntamiento de Madrid no contemplaba ninguna regulación sobre condiciones urbanísticas de implementación del uso de VUT en parte de la edificación.

**SUGERENCIA.** Texto que se sugiere:

Artículo 7.6.3bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad.

(...)

5. Se definen los siguientes conceptos a los efectos de aplicación de este artículo:

a) **Uso existente:** Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio o establecimiento con título habilitante vigente a la entrada en vigor del Plan Especial de Regulación del Uso de servicios terciarios en la clase de Hospedaje.

**VENTAJAS:**

- Se establece una concordancia con la normativa del Plan Especial de Hospedaje al ajustar el ámbito temporal al de la entrada en vigor del PEH.
- Se mantiene la línea establecida entre los Acuerdos de la CS y los pronunciamientos jurisprudenciales sobre ellos, pero, además, se respeta la línea jurisprudencial establecida por el TS y el TJUE con relación a los estándares de la Directiva 2006/123, puesto que se proporciona a las VUT preexistentes una alternativa para legalizar su situación a nivel municipal.
- Se establece una coordinación con la normativa sectorial (Ley 1/1999, de 1 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, Decreto 79/2014, de 10 de julio, de regulación de los AT y VUT en la Comunidad de Madrid, y Ley 9/2001, de 12 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) en el tratamiento de la declaración responsable de inicio de actividad como título habilitante.
- Se mantiene una coordinación con los criterios preexistentes del Ayuntamiento en el tratamiento de los alquileres turístico vacacionales, junto con el hecho cierto de no contemplarse con anterioridad en las NNUU del Plan General a las viviendas de uso turístico como tal uso urbanístico, pero a la vez manteniendo el valor como norma reglamentaria del Plan Especial de Hospedaje como instrumento de planteamiento específico para la ordenación pormenorizada de los usos, en consonancia con los últimos pronunciamientos jurisprudenciales del TSJ de Madrid (Sentencias 14 de enero de 2021).
- No hay tratamiento discriminatorio con las VUT que se implanten en un futuro conforme a las normas urbanísticas que se aprueben finalmente, ya que lo que se plantea es una solución a un problema de falta de regulación municipal del fenómeno de las VUT con anterioridad al Plan Especial de Hospedaje resolviendo con ello posibles situaciones de alegalidad.
- Se dota al sistema de una seguridad jurídica muy demandada por los propietarios de VUT que contribuiría a disminuir la conflictividad judicial.

Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

Antes y después de la aprobación del PEH, para el ejercicio de la actividad de VUT era necesaria licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

La sugerencia parte de una premisa errónea, al entender que es a partir del PEH cuando es necesaria licencia. El título habilitante a efectos urbanísticos respecto al ejercicio de actividades, en este caso uso terciario de hospedaje, es la licencia. El artículo 151 de la LSCM señala claramente que las licencias se exigen sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte. Se trata de títulos complementarios, no alternativos.

No es posible entender como uso existente un uso que no venga amparado por licencia o en actividades más antiguas. el título municipal correspondiente que autorizara la implantación.

La normativa ya existe, aunque se haya tramitado y aprobado a través del PEH. La premisa de la que se parte es que las VUT son parte del uso terciario hospedaje. Por lo tanto, no hay modificaciones en este sentido.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada. por los motivos señalados en la valoración.

## QUINTA INTRODUCCIÓN EN LA MPG DE UN RÉGIMEN JURÍDICO PARA LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO PREEXISTENTES AL PEH. Página 50 a 57.

### SINTESIS

#### ANTECEDENTES:

*En el documento de Avance no se aborda la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles que están desarrollando una actividad de VUT, los cuales ya venían ejerciendo dicha actividad conforme a la normativa sectorial autonómica y con cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación municipal, con anterioridad al PEH, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante BOCM) nº 95 de 23 de abril de 2019 ; y al Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante CS) de 21 de mayo de 2019, publicado en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid (en adelante BOAM) de 7 de junio de 2019 y que, por sus características urbanísticas y edificatorias, no pueden adaptarse a dichas disposiciones.*

*Al objeto de determinar la situación jurídica de dichos inmuebles, se debe examinar los antecedentes normativos y las resoluciones administrativas adoptados por el Ayuntamiento de Madrid respecto a la implantación y ejercicio de la actividad de alojamiento turístico.*

*1. Decreto 79/2014 de 10, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, publicado en el BOCM nº 180, el 31 de julio de 2014*

*Conforme a la definición que daba de las VUTs el entonces vigente artículo 2.2 y atendiendo a que la actividad de alojamiento turístico se ejercía de forma habitual cuando se desarrollaba por "un período mínimo de tres meses continuados durante el año natural" (ex artículo 3.2 Decreto 79/2014), el Ayuntamiento de Madrid categorizaba como uso residencial dentro del PGOU, a los inmuebles donde se ejercía la actividad turística de VUT, tal como consta en diversos documentos de la Gerencia de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid. Por consiguiente, estos inmuebles podían*

Avance. Sugerencias P13.

73 de 95

### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:30:34  
CSV : 4N11KDAM9T276VM6



*ejercer dicha actividad sin necesidad de tramitar un cambio de uso y siendo la cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación el único título habilitante de carácter municipal necesario. (ex artículo 17.6 Decreto 79/2014).*

*2. Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018, publicado en el BOAM el 1 de febrero de 2018.*

*Conforme a dicha instrucción del Ayuntamiento de Madrid se daban dos situaciones jurídicas diferentes:*

*2.1. Las VUTs que ejercían la actividad parcialmente o por un período inferior a tres meses, se categorizaban como uso residencial dentro del PGOU, por lo que su situación jurídica y las condiciones urbanísticas exigidas eran similares al anterior punto.*

- *Deben considerarse comprendidas en el uso residencial las viviendas que se destinen a la actividad turística directamente por sus propietarios, en condiciones diferentes a las reguladas en el Decreto 79/2014: parcialmente y/o por tiempo inferior a tres meses al año.*

*2.2. Las VUTs que ejercían la actividad en su totalidad y por un período superior a tres meses, estaban categorizadas como uso terciario, en su clase de hospedaje, dentro del PGOU, por lo que los inmuebles que ejercían la actividad turística de VUT debían contar con título habilitante para implantar y ejercer dicha actividad, siendo sometido a una serie de criterios urbanísticos. Señalar que, además, en caso de la VUT se implantara en parte de un edificio, no era necesario contar con acceso independiente ni exclusivo diferente.*

En consecuencia, en el caso de que la clase de uso de hospedaje en la modalidad de viviendas de uso turístico se implante en un edificio, sin que se trate de un uso extendido al edificio entero, no ha de requerirse acceso independiente ni exclusivo diferente del de las otras viviendas.

*Señalar que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 1 de febrero de 2018, es decir, el mismo día que se publicó en el BOAM este Acuerdo de la CS, suspendió la realización de actos de uso del suelo, de construcción y de ejecución de actividades respecto al uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje, de conformidad con el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM). Posteriormente, la Junta de Gobierno Local de 28 de julio de 2018 volvió a suspender la realización de actos de uso del suelo, de construcción y de ejecución de actividades respecto al uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje en el ámbito del PEH, sustituyendo esta suspensión a la anterior (BOCM nº 196, de 1 de agosto de 2018). A continuación, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 24 de enero de 2019 (BOCM nº 30, de 5 de febrero de 2019) acordó ampliar, por un plazo de un año, la suspensión del otorgamiento de licencias urbanística afectadas por el acuerdo de la Junta de Gobierno de 26 de julio de 2018. Finalmente, con la aprobación del PEH esta suspensión continuada de la realización de actos de uso del suelo, de construcción y de ejecución de actividades respecto al uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje, quedo sin efecto.*

*Por consiguiente, aquellos inmuebles que ejercían la actividad turística de VUT por un período superior a tres meses, con "Declaración Responsable de Inicio de Actividad" presentada ante la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, inscritos en el Registro de Empresas Turísticas y cumpliendo con el resto de requisitos que marcaba la normativa sectorial autonómica, no pudieron realizar ante el Ayuntamiento de Madrid el cambio de uso (artículo 8.1.6 PGOU), de residencial a uso terciario, ni ejercer la actividad con autorización municipal hasta la entrada en vigor del PEH.*

Información de Firmantes del Documento



3. Decreto 29/2019, 9 abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, publicado en el BOCM el 12 de abril de 2019

Este Decreto modificó sustancialmente varios aspectos de la regulación relativa a las VUTs. En lo que aquí importa, modificó el anterior concepto de "habitualidad" en el ejercicio de la actividad turística de VUT, pasando de tener una definición de carácter temporal, a exigir el cumplimiento de dos requisitos (artículo 2.3 Decreto 79/2014) "exigidos de modo cumulativo: uno, la publicidad de la actividad en los canales de oferta de la actividad, y dos, la presentación de la preceptiva declaración responsable de inicio de actividad." (Sentencia nº 794/2021, de 10 de junio de 2021, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Octava).

Por consiguiente, los inmuebles que son publicitados como oferta para alojamiento turístico y que tengan presentada una "Declaración Responsable de inicio de actividad" ejercen la actividad de VUT. A la luz de este cambio normativo, las condiciones de implantación y ejercicio de la actividad de alojamiento turístico en el ámbito del Ayuntamiento de Madrid quedan sin una regulación normativa expresa, ya que el Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018 definía las situaciones jurídicas conforme a una normativa sectorial autonómica derogada.

Una vez sintetizados los antecedentes normativos y las distintas resoluciones administrativas adoptados por el Ayuntamiento de Madrid, se deben señalar que, si bien el PEH tiene como objeto la regulación de la implantación del uso terciario, en su clase de hospedaje, en un parte del municipio de Madrid, éste carece de toda referencia directa a los inmuebles que ejercen la actividad turística de VUT. Es el Acuerdo de la CSPGOU de 21 de mayo de 2019, publicado en el BOAM el 7 de junio de 2019, el que incluye a todos los inmuebles que ejercen la actividad turística de VUT dentro del uso terciario, en su clase hospedaje del PGOU:

"Deben considerarse comprendidas en el uso Servicios Terciarios en su clase de Hospedaje, las viviendas que se destinen al uso turístico en las condiciones reguladas en la normativa sectorial vigente. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer dicha actividad, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística aplicable.

La implantación del uso terciario en su clase de hospedaje ocupando parte de un edificio de uso residencial, está sujeta a las condiciones reguladas por el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje, incluida la exigencia del acceso independiente. A los efectos de aplicación de esta exigencia, se entiende como edificio de uso residencial cualquier edificio cualificado para ese uso en el que esté implantada una o varias viviendas, en todo o en parte del edificio, en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación excepto como uso asociado".

Por consiguiente, a la vista de lo expuesto, el PEH no ha previsto un régimen jurídico para las VUTs existentes (artículo 5.2 a) PEH) a la aprobación del citado instrumento de planeamiento. En concreto, se está haciendo referencia a:

- a) Los inmuebles que ejercían la actividad turística de VUT con anterioridad al Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018, que tenían un uso residencial y a los que el Ayuntamiento de Madrid no les exigía licencia urbanística para implantarse, siéndole la cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación el único título habilitante de carácter municipal necesario para desarrollar su actividad, pero en la actualidad, por sus características, no pueden adaptarse al PEH.
- b) Los inmuebles que ejercían la actividad turística de VUT con posterioridad al Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018 y anterioridad al PEH, que tenían un uso residencial, por desarrollar su actividad por período inferior a tres meses, y a las que el Ayuntamiento de Madrid no se les exigía licencia urbanística para implantarse y que por sus características no pueden adaptarse al PEH.
- c) Los inmuebles que ejercían la actividad turística de VUT con anterioridad al PEH que, conforme al Acuerdo de la CS de 23 de enero de 2018, debían considerar comprendidas en el uso de servicios terciarios, en su clase de hospedaje, por lo que debería obtener título habilitante para implantar y ejercer este, pero debido a los sucesivos acuerdos de suspensión cautelar de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid (1 de febrero y 28 de julio de 2018 y 24 de enero de 2019) no han podido obtenerlo y que por sus características no pueden adaptarse al PEH.

#### Información de Firmantes del Documento



A este respecto, se debe señalar que las disposiciones del PGOU tienen un carácter subsidiario para todas aquellas consideraciones no contempladas en virtud del artículo 3 PEH. Por lo que, si bien el PGOU, en su Capítulo 2.3 "Incidencia de Planeamiento sobre las situaciones preexistentes" no contempla expresamente las situaciones jurídicas que los cambios en la ordenación urbanística producen respecto a los usos existentes, solo lo hace expresamente para los edificios existentes (artículo 2.3.1 PGOUM), al amparo del artículo 7.2.3.2 e) PGOU cabe interpretar que los usos existentes con anterioridad al nuevo instrumento de planeamiento "podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 2.3".

Por lo tanto, por analogía normativa, a los inmuebles que ejercían la actividad turística de VUT con anterioridad al PEH les podría ser de aplicación lo dispuesto en dicho Capítulo 2.3 del PGOU para el "fuera de ordenación relativa" (artículos 2.3.2 b) y 2.3.3.2 PGOUM).

De hecho, el Ayuntamiento de Madrid podría recoger en la modificación planteada un régimen de "fuera de ordenación" sui generis para los inmuebles que ejercían la actividad turística de VUT con anterioridad al PEH. Esta propuesta tiene su antecedente en la **modificación del PGOU realizada por el propio Ayuntamiento de Madrid para la homogeneización del régimen y regulación urbanística en el Barrio Administrativo de Valdemarín** mediante la asignación del régimen de la ordenanza 8.1.a) a todas las parcelas ubicadas en el Área de Planeamiento Incorporado (API) 9.14 "Valdemarín Oeste", Distrito de Moncloa-Aravaca, sometidas actualmente al régimen y regulación de la Norma Zonal "Colectiva Baja Densidad" (BOCM nº 137 de 10 de junio de 2021). En concreto, esta modificación del PGOU recoge lo siguiente:

**Artículo 2.1. Situación de fuera de ordenación.**—Las instalaciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de la presente Modificación del Plan General resultasen disconformes con la nueva ordenación quedarán, desde la entrada en vigor de la misma, en la situación de fuera de ordenación regulada por el artículo 64.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y por los artículos 2.3.1 y 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid.

El régimen de obras y usos aplicable a los edificios en esta situación será el previsto por el citado artículo 64.b) y preceptos legales concordantes con el mismo, así como por el artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid, sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente.

Hay que recordar a los redactores de esta propuesta de Avance, que en este caso de Valdemarín se dejan más de 1.600 viviendas en fuera de ordenación relativo con un carácter especial muy amplio a efectos de su ordenación.

No obstante, al objeto de evitar que dicha regulación sea calificada de reserva de dispensa (artículo 64 c) LSCM), se podría, al amparo del artículo 64 LSCM y del artículo 19.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RP), introducir en la presente MPG un régimen jurídico general aplicable a los "usos fuera de ordenación".  
[...]

#### SUGERENCIA:

Se debe introducir en la MPG una regulación jurídica que expresamente contemple la situación de los inmuebles donde se ejercía la actividad turística de VUT con anterioridad al PEH, siendo el texto propuesto a incluir el siguiente:

"Los usos existentes al tiempo de la entrada en vigor de la presente Modificación del Plan General resultantes disconformes con la nueva ordenación quedarán, desde su entrada en vigor, en la situación de fuera de ordenación regulada por el artículo 64 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del

#### Información de Firmantes del Documento



Suelo de la Comunidad de Madrid y por los artículos 2.3.1 y 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid.”

#### VALORACIÓN

Se remite a lo señalado en el apartado anterior en lo relativo a que antes y después de la aprobación del PEH, para el ejercicio de la actividad de VUT, era necesaria licencia o declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

Solo podrá respetarse el ejercicio del uso terciario hospedaje en los casos en los que la actividad estuvieran funcionando con licencia a la entrada en vigor del PEH y la implantación en aquellos casos en los que, aun quedando afectadas por la nueva ordenación, tuvieran aprobado un planteamiento que permitiera el uso terciario de hospedaje (artículo 2 del PEH).

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

#### V51. 80.- 20211200835. JULIO TOUZA SACRISTAN.

#### SINTESIS

*-En relación con el artículo 7.6.3.bis de incorporación del Plan Especial de Hospedaje (PEH), dado que se plantean pequeñas modificaciones sobre el mismo, se considera excesivo que se siga manteniendo el límite de necesidad de Plan Especial para la implantación de usos hoteleros en edificios de protección nivel 3 Parcial o sin protección en los casos que, por su régimen de usos, el PGOU originalmente así lo permitía para edificio exclusivo. Esto ha generado un aumento notable de las tramitaciones de Planes Especiales cuyo efecto real es que ni se tramitan ni avanzan, provocando un atasco y una limitación de uso notable, que no existía en el PGOU. Es una ocasión para corregir este exceso de limitación de uso impuesto por el PEH.*

*-Por otro lado, se considera un error el permitir que el uso hotelero se pueda implantar sin acceso alternativo en edificios existentes, aunque sea sólo a nivel de planta baja y primera. Una de las cosas más positivas del PEH fue el limitar la implantación descontrolada de los mal llamados apartamentos turísticos (que en el fondo es un uso terciario encubierto), determinando que, por su actividad, deben disponer de un acceso diferenciado, protegiendo así a los propietarios de edificios residenciales que estaban viendo sus edificios con “terciarizaciones atomizadas” y de cuestionable legalidad. Esta separación de usos sigue siendo deseable en cualquier circunstancia, y no parece una mejora el admitir una “puerta abierta” incluso en un caso tan aparentemente inocuo como el de las plantas bajas y primeras de un edificio, puesto que, si siguen compartiendo accesos con las viviendas, el conflicto de uso entre residentes y huéspedes está garantizado.*

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

1.- El PEH que la propuesta de Avance incorpora, modificó el régimen de implantación del uso terciario hospedaje en su ámbito, separándose en lo que se consideró oportuno y necesario para su finalidad de protección de uso residencial del régimen establecido originariamente en las NNUU.

En cuando a la exigencia de plan especial en edificios no catalogados y en los catalogados en nivel 3, lo indicado en la sugerencia no es correcto. Los planes especiales de protección solo se contemplan en el PEH, y en la propuesta de Avance que lo incorpora, para los edificios catalogados en niveles 1 y 2.

En los edificios no catalogados y en los catalogados en nivel 3, en determinados supuestos, el uso terciario hospedaje se considera uso autorizable, cuya implantación en la actualidad queda sujeta a la aprobación de un PECUAU, que en la propuesta de Avance se sustituye por el ERIU, instrumento técnico que carece del carácter de figura de planeamiento.

2.- Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de Avance, recogiendo sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido (en los anillos 1 y 2 con acceso independiente en todas las plantas y en el anillo 3 sin acceso independiente en las plantas en las que se admitan otras categorías del uso terciario como complementario); a su vez, en el resto del término municipal se mantienen las condiciones actuales.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada, en los términos que señala la valoración. **En el documento de aprobación inicial se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis para que las determinaciones sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, queden en los mismos términos en los que fue aprobado el PEH. Asimismo, se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (Propuesta nº8) eliminado, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

**V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.**

## SINTESIS

*1.- Si bien el documento de Modificación plantea la posibilidad de mezclar usos en un mismo local y además plasma en norma la viabilidad de implantar usos complementarios en edificios de uso exclusivo sigue siendo demasiado rígido a nuestro entender en la posibilidad de mezclar usos, particularmente en plantas por encima de la baja y primera.*

## Información de Firmantes del Documento





*Sería importante que la premisa debiera ser que todo aquello que no esté expresamente prohibido, pueda estar permitido, y que un mismo edificio pueda combinar Residencial en las plantas superiores y Terciario en el resto, siempre sin incrementar aprovechamientos, con accesos independientes para cada uso y cumpliendo con toda la normativa sectorial de aplicación, en particular incendios y accesibilidad.*

*2.-El documento de Modificación da encaje a nuevas formas de convivencia, como el **Coliving** y el **Cohusing**, dentro del Uso Residencial, las Viviendas Turísticas, dentro del uso Terciario de Hospedaje, o el senior living, dentro del nuevo concepto de Vivienda Dotacional. Sin embargo, no hace referencia expresa a las nuevas formas de trabajo. Estimamos que debería hacer referencia expresa al concepto de Coworking como una nueva categoría dentro del uso terciario de oficinas. El modelo Coliving en coexistencia con el coworking va a tener un impacto importante en un futuro inmediato, por ello es importante que cada actividad quede "encajada" convenientemente en el régimen de usos del Plan General y que éste sea lo más flexible posible.*

#### 1.1. Terciario Recreativo y Otros Servicios Terciarios. Aforo y Tipos

- *Mantener la definición de aforo contenida en la Instrucción, aprobada por Decreto de 30 de enero de 2014 del Delegado del Área de Gobierno de Seguridad y Emergencias, sobre la sistematización y racionalización de la normativa y de los criterios aplicables para la determinación del aforo (BOAM 05-02-2014).*
- *No igualar el aforo con la ocupación teórica admisible. Además, se solicita no derogar la Instrucción.*
- *Sustituir la definición de aforo del Acuerdo 51 de la CS del año 1998 por la definición de aforo recogida en la Instrucción, publicada en el BOAM en el año 2014. Entendemos que la definición de aforo contemplada en la Instrucción está más actualizada y se ajusta más a la casuística real de los locales de espectáculos públicos y actividades recreativas.*

#### 1.2. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

- *Incluir en la categoría de espectáculos las actividades de bares especiales, discotecas y salas de fiesta, aunque no cuenten con zona de actuaciones o escenario independiente.*
- *Incluir la interpretación del artículo 7.6.2, de forma que no haya limitaciones de tipo urbanísticos en los locales en los que se hayan realizado obras de reestructuración o de nueva edificación.*

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

### VALORACIÓN

**1. La viabilidad de implantar usos complementarios en edificios de uso exclusivo sigue siendo demasiado rígido a nuestro entender en la posibilidad de mezclar usos, particularmente en plantas por encima de la baja y primera.**

Como uso complementario, el uso residencial es incompatible con cualquier otro uso, para preservar las necesarias condiciones de reposo y descanso requeridas para este uso y porque sería contrario a lo previsto en el artículo 6.6.18.b, que solo admite la mezcla de usos no residenciales en edificio exclusivo.

**2. El documento de Modificación no hace referencia expresa a las nuevas formas de trabajo. Estimamos que debería hacer referencia expresa al concepto de Coworking como una nueva categoría dentro del uso terciario de oficinas. El modelo Coliving en coexistencia con el coworking va a tener un impacto importante en un futuro inmediato, por ello es importante que cada actividad quede "encajada" convenientemente en el régimen de usos del Plan General y que éste sea lo más flexible posible.**

Los espacios de trabajo colaborativo encajan perfectamente en la definición de la clase de oficinas del uso terciario del artículo 7.6.1.2.c) de la propuesta de Avance, por lo que se considera innecesario hacer mención expresa a ellos.

### Información de Firmantes del Documento



En cuanto al modelo que denomina *coliving*, el mismo resulta perfectamente compatible con la existencia de espacios comunes destinados al trabajo de los residentes, espacios que formarán parte del uso residencial.

**1.1. TERCIARIO RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS. AFORO Y TIPOS.**

En relación con la Instrucción, aprobada por Decreto de 30 de enero de 2014 del delegado del Área de Gobierno de Seguridad y Emergencias, sobre la sistematización y racionalización de la normativa y de los criterios aplicables para la determinación del aforo, que admite que el aforo del local sea inferior a la ocupación máxima teórica de cálculo mediante sistemas de control de aforos, se considera que la posición correcta es la que contempla el acuerdo nº51 de la CS y la que ha incorporado la propuesta de Avance en el artículo 7.6.1.3, haciendo coincidir el aforo con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio.

**1.2. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.**

**Punto 1. Incluir en la categoría de espectáculos las actividades de bares especiales, discotecas y salas de fiesta, aunque no cuenten con zona de actuaciones o escenario independiente.**

Para la inclusión de actividades en la categoría de espectáculos de la clase de terciario recreativo de la propuesta de Avance, se han seguido los criterios del acuerdo nº183 de la CS y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la CM, por lo que no se encuentran razones para modificarla.

En todo caso, el listado de actividades tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que debe interpretarse a la luz de lo establecido en el Catálogo y en sus posibles modificaciones futuras.

**Punto 2. Incluir la interpretación del artículo 7.6.2, de forma que no haya limitaciones de tipo urbanísticos en los locales en los que se hayan realizado obras de reestructuración o de nueva edificación.**

No hay razón para no aplicar a las obras de reestructuración y de nueva edificación las limitaciones normativas impuestas a los tipos de las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, puesto que estos se establecen por su distinto impacto urbanístico y no por el tipo de obra con la que se implante la actividad.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**V65. 106.- 20211204278. ASOC. EMPRESARIAL DE HOSTELERIA DE LA CM LA VIÑA.**

**SINTESIS**

**SEGUNDA. - PROPUESTA N°13 USO DE SERVICIOS TERCIARIOS.**

**Artículo 7.6.1 e) para los Otros servicios terciarios manifestamos nuestro apoyo a la alternativa 1 de las que se plantean, que supone ampliar los aforos para los tipos de los establecimientos tipo I bares especiales y discotecas, tipo II bares y restaurantes y tipo III espectáculos, a un aforo máximo de 75 personas, 175 personas y 400 personas, respectivamente.**

Información de Firmantes del Documento



Así mismo, insistimos en que dicho aforo pueda ser ampliado sin que se considere modificación de licencia, ya que se trata de una adaptación de la licencia en cuanto a su permiso administrativo que debe permitir realizarse sin que afecte al resto de condiciones autorizadas del local.

La alternativa 2 de las propuestas no supone ningún cambio sobre la situación actual.

De igual forma apoyamos el mantener la definición de aforo contenida en la Instrucción, aprobada por Decreto de 30 de enero de 2014 del delegado del Área de Gobierno de Seguridad y Emergencias, sobre la sistematización y racionalización de la normativa y de los criterios aplicables para la determinación del aforo (BOAM 05-02-2014). Por tanto, no igualar el aforo con la ocupación teórica admisible.

A los efectos de la Instrucción, se entiende por aforo y ocupación las siguientes definiciones:

- Aforo: Número máximo de personas autorizadas por la Administración a permanecer dentro de un local, recinto o establecimiento durante el desarrollo de la actividad autorizada en su licencia o documento administrativo equivalente.

En caso de que el local, recinto o establecimiento se estructura en varias plantas o salas o zonas claramente diferenciadas, el aforo total es la suma de los aforos autorizados en cada una de las plantas.

- Ocupación: Número de personas que puede contener un local, recinto o establecimiento en función de la actividad o uso que en él se desarrolle.

La ocupación se calcula tomando como referencia las densidades de ocupación establecidas en la tabla 2.1 del DB SI 3, aplicadas a la superficie útil pisable o por unidad de elemento (por ejemplo, por unidad de asiento, máquina recreativa, etc.), salvo cuando sea previsible una ocupación mayor que la resultante de aplicar dichas densidades de ocupación, en cuyo caso deberá aplicarse la previsible, o cuando sea exigible una ocupación menor en aplicación de alguna disposición legal.

No obstante, el Acuerdo 51 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid define el aforo a efectos de aplicación de la normativa del Plan General, de la siguiente manera:

- Aforo: Máximo número de personas que teóricamente puede contener el edificio o local. Para su cuantificación se estará a lo dispuesto en la normativa de seguridad vigente.

Durante la vigencia de las medidas derivadas del COVID, la reducción de aforo no ha implicado una disminución de la superficie de los locales (mediante tabicado u otra solución), sino simplemente se ha procedido a redistribuir los espacios con el mobiliario. Asimismo, la celebración de eventos especiales en espacios públicos, como las campanadas en la Plaza Mayor o la festividad de San Isidro, conllevan controles y limitación del aforo máximo.

Por tanto, la realidad de la limitación del aforo en España ha estado vinculada con el concepto de AUTOLIMITACIÓN, el cual debería ser incluido a la hora de determinar los aforos, tal como establece la Instrucción.

La aplicación del Acuerdo 51 de la CS durante el COVID hubiera implicado la imposibilidad de la reducción de aforo sin tabicar los locales o reducir la superficie de público. Proponemos sustituir la definición de aforo del Acuerdo 51 de la CS del año 1998 por la definición de aforo recogida en la Instrucción, publicada en el BOAM en el año 2014. Entendemos que la definición de aforo contemplada en la Instrucción está más actualizada y se ajusta más a la casuística real de los locales de espectáculos públicos y actividades recreativas.

- No derogar la citada Instrucción que establece los criterios aplicables para la determinación del aforo.
- Abogar por la Alternativa 1, eliminado el condicionante de no poder aumentar la superficie.

#### Información de Firmantes del Documento



- *La Alternativa 2 no aporta novedades con respecto a la situación actual, más allá de la agrupación de los tipos IV, V y VI en el tipo IV, por lo que se conservaría la rigidez actual de los Tipos existentes.*

**ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:** *Incluir en la categoría de espectáculos las actividades de bares especiales, discotecas y salas de fiesta, aunque no cuenten con zona de actuaciones o escenario independiente.*

*El DB SI 3 contempla una densidad de ocupación específica para las zonas de espectadores de pie y de espectadores sentados, así como para las zonas de público en discotecas. Por tanto, las actividades en las que se desarrollen espectáculos como bares especiales y las discotecas y salas de fiestas, cuenten o no con un espacio claramente diferenciado destinado al escenario, tendrán un aforo mayor y deben encuadrarse en la categoría de espectáculos.*

- *Incluir la interpretación del artículo 7.6.2, de forma que no haya limitaciones de tipo urbanísticos en los locales en los que se hayan realizado obras de reestructuración o de nueva edificación.*

## VALORACIÓN

### **OTROS SERVICIOS TERCIARIOS.**

La sugerencia se muestra conforme con la opción adoptada en la propuesta de Avance en cuanto a la nueva agrupación y dimensionado de los Tipos.

Respecto al incremento de aforo, la propuesta de Avance contempla que en las actividades existentes se podrá aumentar su aforo respecto del autorizado en licencia para igualarlo a la ocupación calculada según la normativa de seguridad en caso de incendio, siempre que no se incremente su superficie y se respeten las condiciones establecidas en los documentos básicos DB SUA y DB Si del CTE.

En relación con la Instrucción, aprobada por Decreto de 30 de enero de 2014 del delegado del Área de Gobierno de Seguridad y Emergencias, sobre la sistematización y racionalización de la normativa y de los criterios aplicables para la determinación del aforo, que admite que el aforo del local sea inferior a la ocupación máxima teórica de cálculo mediante sistemas de control de aforos, se considera que la posición correcta es la que contempla el acuerdo nº51 de la CS y la que ha incorporado la propuesta de Avance en el artículo 7.6.1.3, haciendo coincidir el aforo con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio.

### **ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**

Para la inclusión de actividades en la categoría de espectáculos de la clase de terciario recreativo de la propuesta de Avance, se han seguido los criterios del acuerdo nº183 de la CS y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la CM, por lo que no se encuentran razones para modificarla. En todo caso, el listado de actividades tiene carácter enunciativo y no limitativo, Y debe interpretarse a la luz de lo establecido en el Catálogo y en sus posibles modificaciones futuras.

No hay razón para no aplicar a las obras de reestructuración y de nueva edificación las limitaciones normativas impuestas a los tipos de las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, puesto que estos se establecen por su distinto impacto urbanístico y no por el tipo de obra con la que se implante la actividad.

## Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

## V67. 108.- 20211161605. COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACIÓN DE FINCAS DE MADRID.

### SINTESIS

*Con la propuesta Alternativa 1 se admite la implantación del uso terciario hospedaje como alternativo o autorizable, según los casos, en edificio exclusivo cuando la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio.  
Con ello, se desprotege el resto de la superficie restante destinada al uso residencial.  
Asimismo, se pretende flexibilizar parcialmente el uso terciario de hospedaje en planta baja sin acceso independiente y en primera en caso de no existir viviendas en planta baja.  
Con ello no se evitan las molestias, el uso abusivo de los elementos e instalaciones comunes del edificio y la inseguridad del resto de los ocupantes de las viviendas que se encuentran destinadas al uso residencial.  
Ausencia de criterios objetivos en cuanto a la existencia residual de viviendas, aunque se encuentren en desuso.  
Por todo ello, abogamos por la alternativa nº 2.*

### VALORACIÓN

#### **Edificio exclusivo:**

La propuesta de Avance no modifica el PEH en lo referente a la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en los edificios de uso no residencial. En cuanto a la implantación en edificio exclusivo en edificios mayoritariamente terciarizados (con más del 66% de su superficie destinada a usos terciarios existentes), se ha considerado aclarar la normativa para permitir implantar directamente el uso terciario hospedaje en estos edificios, según se contempla en el artículo 8.1.32, puesto que, en todo caso, la implantación podría hacerse en dos fases: en la primera transformando el edificio a otra clase de uso terciario y, en la segunda, transformándolo a la clase de terciario hospedaje.

#### **Acceso independiente:**

Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de Avance, recogiendo sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido (en los anillos 1 y 2 con acceso independiente en todas las plantas y en el anillo 3 sin acceso independiente en las plantas en las que se admitan otras categorías del uso terciario como complementario); a su vez, en el resto del término municipal se mantienen las condiciones actuales.

### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. En el documento de aprobación inicial se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis para que las determinaciones sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, queden en los mismos términos en los que fue aprobado el PEH. Asimismo, se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (Propuesta nº8) eliminado, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas, por los motivos señalados en la valoración.

## V75. 119.- FP2 20211265265. MANUEL GONZALEZ PEREZ.

### SINTESIS

**Expone:** Con referencia a la nueva normativa urbanística sobre las viviendas turísticas aprobada a finales de julio de 2021 por el Ayuntamiento de Madrid, que

- 1.-que resulta una legislación restrictiva que impide el libre ejercicio de una actividad legítima, ejerciendo el mismo servicio en distintas ciudades resulta mucho más razonable la de otras ciudades y coloca a la ciudad de Madrid en inferioridad de condiciones respecto a este tipo de turismo que difícilmente vendrá a la ciudad de Madrid, al encontrarse con que deben gastar más para obtener el mismo servicio que en otras ciudades.
- 2.-Va en contra del principio de libre competencia al favorecer de manera escandalosa la actividad de las grandes cadenas hoteleras y de los hostales.
- 3.-Supondrá una reducción de ingresos considerable para la ciudad.
- 4.-El carácter retroactivo de la ley produce indefensión y va contra principios generales del derecho y principios constitucionales, y podría ser recurrido ocasionando daños económicos a la ciudad.
- 5.-La gentrificación de la ciudad está ocasionada por la proliferación descontrolada de hoteles en el centro de Madrid y no por los pisos turísticos, que aportan escasas camas a la oferta general.

**Sugiere:** Una revisión de la normativa, que la haga más justa y protectora para el pequeño inversor y empresario, de manera que no vean conculcados sus legítimos derechos a competir en un mercado libre, algo que se produce con esta normativa.

### VALORACIÓN

Los argumentos de la sugerencia no van a ser valorados, dado que las cuestiones que plantea han quedado abordadas y desestimadas en las Sentencias del TSJM que han constatado que la defensa del uso residencial en la ciudad es un argumento relevante y justificado para establecer condiciones al uso de hospedaje.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.

### Información de Firmantes del Documento



V77. 83.- 20211200969. SILVIA GÓMEZ GONZALEZ. TOLESANTA. 87.- 20211201220. ART BUILDING, S.A.

**SUGERENCIA 83:** Al inicio la sugerencia se refiere a dos edificios concretos, uno en la plaza Santa Ana, 6 de su propiedad y otro en la calle Toledo, 77 de la que es copropietaria. Ambos tienen asignado uso residencial. A partir de su situación sugieren modificaciones en la P13.

**SUGERENCIA 87:** se refiere a otro inmueble (calle Flor Alta de Madrid, 6). Salvo una cuestión relativa a la catalogación que se contesta expresamente, la sugerencia es idéntica y se contesta en la 83.

## SINTESIS

### I. ANTECEDENTES:

La sugerencia comienza señalando que TOLESANTA, S.L. es propietaria de un edificio situado en la Plaza Santa Ana, 6 y copropietaria de un edificio situado en la calle Toledo, 77. Ambos edificios, según el PG97, tienen asignado un uso residencial.

La mayoría de las viviendas existentes en ambos edificios están destinadas a su cesión a terceros con fines turísticos, para lo cual cumplió en su momento con las determinaciones del Decreto 79/2014, de 10 de julio, de regulación de los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid.

Se refieren a la **Propuesta nº13** del Avance de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante MPG), para el Plan Especial de Hospedaje (en adelante PEH), edificio de viviendas es aquel en el que está implantado el uso residencial sin indicar porcentajes, por lo que no es posible la implantación en edificio exclusivo del uso terciario hospedaje en edificios que mayoritariamente están terciarizados si queda alguna vivienda residual.

Hacen referencia al Acuerdo de la CS 349 de 23 de enero de 2018 y al Acuerdo de 1 de febrero de 2018 de suspensión del otorgamiento de licencias para implantar el uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje para la formación del PEH, que hicieron desaparecer las posibilidades de instar ante la Agencia de Actividades y ante Urbanismo, el cambio de uso que nos hubiera permitido la obtención del título municipal habilitante para ejercer la actividad, que en cualquier caso dudan que se hubiera podido otorgar dado que se trata de edificios en el anillo 1.

Ahora, la modificación que se plantea en la Propuesta nº 13 se fundamenta en que la definición contenida en el PEH plantea una contradicción con el artículo 8.1.32 de las NNUU, sobre terciarización de un edificio, al entender que tal circunstancia se produce cuando, siendo en origen el uso principal el residencial, la superficie existente destinada a usos terciario supere el 66% de la superficie del edificio.

Así, el Artículo 8.1.32 de las NNUU actuales, establece:

Otras condiciones de uso (N-2) 862 863 1. "**Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulta que usos complementarios o autorizables pueden llegar a ocupar una superficie cuyo porcentaje supere al 66% del edificio, será posible su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.** Esta posibilidad tendrá el carácter de autorizable, y por tanto queda sujeta a las mismas limitaciones que para este tipo de usos contempla el artículo 7.2.3.2. c. En cualquier caso serán de aplicación las limitaciones de superficie para los usos comerciales que en el art. 8.1.30 se determina".

Señalan que la Propuesta no aclara qué debe entenderse por uso terciario implantado a los efectos de entender que el edificio está terciarizado. Si lo que se entiende es el uso terciario implantado con licencia urbanística municipal, debemos poner de manifiesto la gran discriminación que se produce en nuestro caso particular (que seguramente no será el único), ya que:

Primero, una vez interpretado por la CS la inclusión de las viviendas turísticas en el uso de hospedaje y establecidas las excepciones lógicas en el caso de las viviendas turísticas **se nos impidió la posibilidad de acomodar nuestra situación a los nuevos requisitos urbanísticos.**

Y, Segundo, con la aprobación del PEH **desapareció completamente dicha posibilidad**, pues el PEH impidió la implantación del uso terciario en su clase de hospedaje con carácter general en los edificios con uso residencial existente en el ámbito del Anillo 1 y en el Anillo 2.

## Información de Firmantes del Documento



## II. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA PLANTEADA.

En la **Propuesta nº8 del Avance de la MPG**, sobre el régimen, clasificación y condiciones de los usos se contiene las modificaciones en el artículo 7.2.8.

El PEH, prevé la implantación de este uso en edificio exclusivo en parcelas con uso cualificado Residencial, en determinadas condiciones. Reproduce la sugerencia las del Anillo 1 y 2.

El nuevo **artículo 7.6.3 bis**, denominado "Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad" supone la inclusión en el Plan General de las normas del Plan Especial de Hospedaje, aunque con algunas modificaciones.

Está previsto, a estos efectos, la aplicación con carácter general, de la posibilidad de consolidar el uso terciario en el edificio en el caso de que se den las circunstancias del artículo 8.1.32 de las NNUU, permitiéndose así la terciarización del edificio en los casos en los que el uso terciario existente supere en un 66 por ciento la superficie total del edificio.

Sin embargo, este planteamiento, por lo que respecta a nuestra situación, plantea los siguientes inconvenientes:

- Si el concepto de edificio terciarizado debe entenderse sólo para las situaciones existentes con licencia de cambio de uso a terciario otorgada o pendiente de otorgar en el edificio, nos encontraríamos ante una modificación que no va a variar nada en la práctica, en relación con la normativa del PEH, ya que con las condiciones establecidas en el artículo 6.2 del PEH para la implantación del uso de hospedaje en parte de la edificación en los ámbitos de los Anillos 1 y 2 resulta imposible dicha implantación por la exigencia generalizada del acceso independiente, por lo que no va a existir en la práctica ningún supuesto que pueda acogerse a la consolidación del uso terciario por estar destinándose al menos el 66 por ciento de su superficie a dicho uso.
- La propuesta planteada, no ofrece ninguna alternativa a las VUT existentes en un mismo edificio, antes de la MPG, que se encuentren en esta situación, en las situaciones descritas.
- Sin embargo, si puede constatarse que dichas VUT se han venido destinando al uso de hospedaje con título habilitante inscrito en la Dirección General de Turismo, podría aplicarse dicha consolidación de uso terciario para permitir la terciarización del edificio.
- La propuesta de MPG plantea unas condiciones de implantación más estrictas que las que establece el PEH para las situaciones en Anillo 1 y Anillo 2, que se refieren a la situación de la implantación del uso de hospedaje como uso autorizable, en parcelas con uso existente residencial, con nivel de usos C (B y C en el Anillo 2), y nivel de protección 3 o sin catalogar. No hemos encontrado en el texto publicado en el Expediente Administrativo ninguna justificación que sustente este empeoramiento de condiciones.
- La propuesta de MPG libera de la prohibición a las parcelas Dotacionales, que con el PEH no podían destinarse a la implantación del uso de hospedaje en edificio exclusivo. No existen estudios de impacto que apoyen dicho cambio en la regulación. En cualquier caso, no se aporta justificación que apoye por qué se anula la prohibición respecto de las parcelas dotacionales y se mantiene respecto de las parcelas con uso residencial existente, nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- Según el grafiado de parcelas del PG, las parcelas que se encuentran en las situaciones donde está prohibido la implantación del uso de hospedaje (nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar) supera en mucho mayor número que el de las parcelas con uso existente residencial donde sí se permite prohibición de destinar un edificio exclusivo al uso de hospedaje, no existiendo informes de impacto que apoyen esta diferencia de tratamiento, que supone un cambio fundamental con respecto al régimen existente hasta la entrada en vigor del PEH, ya que los informes de impacto que se aportaron durante la tramitación del PEH se centraron en la incidencia de las VUT no en el destino de edificios exclusivos al hospedaje.
- La prohibición al propietario de un edificio exclusivo de destinarlo al uso de hospedaje constituye una vulneración del derecho a la propiedad privada y una restricción al libre establecimiento de los servicios supondría una clara contravención de la Directiva 2006/123 y de la doctrina del TJUE (criterios establecidos, entre otras, en Sentencia de 22 de septiembre de 2020).

### Información de Firmantes del Documento





- Alertamos de las posibles situaciones de alegalidad que se van a plantear a la vista de la diferencia de regulación propuesta en la MPG con relación a las situaciones de co-living, dentro del uso residencial, puesto que ambas actividades pueden realizarse en edificio de vivienda colectiva y manzana cerrada lo que puede provocar implantaciones de uso de hospedaje realizadas en fraude de ley con escasas posibilidades de control al realizarse en edificio exclusivo.
- El co-living puede adoptar la forma de un alquiler temporal, es decir, no tiene que ser necesariamente un alquiler para uso de habitación o vivienda permanente. No se encuentra justificación a la posibilidad de establecer este uso en parcelas con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar, sin limitación alguna ya que está contemplado en la MPG dentro del uso residencial, y mantener la prohibición para el uso de hospedaje en las mismas situaciones.
- Es contradictorio el texto de la letra b) del Apartado 2 del artículo 7.2.8 (Propuesta nº 8 de la MPG) con el mantenimiento de la prohibición de la implantación del uso de hospedaje en edificio exclusivo en parcelas con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar, ya que por aplicación de dicho artículo, aunque se llegara a la consideración de edificio exclusivo, se permitirá completar las plantas baja y primera con uso de hospedaje admitido como complementario aunque se supere el límite del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada.
- Si se permite la anterior excepción, incluso en los Anillos 1 y 2, no se encuentra justificación a que, manteniendo la prohibición hasta ahora existente en el PEH de destinar al uso de hospedaje las parcelas con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar, se garantizará el objetivo del apartado 1 del nuevo artículo 7.6.3 bis.

### III. SUGERENCIA:

A la vista de los antecedentes expuestos y la problemática detectada, planteamos como SUGERENCIA la modificación de los siguientes apartados del texto del artículo 7.6.3 bis concretados a la desaparición de las limitaciones existentes en el PEH con respecto a la posibilidad de destinar un edificio exclusivo, con uso residencial, al uso terciario de hospedaje:

#### TEXTO QUE SE SUGIERE:

**Artículo 7.6.3bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad.**

(...) **Apartado 8. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 1:**

a) **Uso alternativo:**

(...) iii) **En parcelas con edificaciones cuyo existente sea el residencial, con nivel de uso C y nivel de protección 3 o sin catalogar.**

c) **Uso autorizable:**

(...) iii) **En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A o B y nivel de protección 3 o sin catalogar.**

d) **Uso prohibido: En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos E.**

(...) **Apartado 9. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 2:**

a) **Uso alternativo:**

(...) iii) **En parcelas con edificaciones cuyo existente sea el residencial, con nivel de uso B o C y nivel de protección 3 o sin catalogar.**

c) **Uso autorizable:**

(...) iii) **En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar.**

d) **Uso prohibido: En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos E y nivel de protección 3 o sin catalogar.**

(...) **Apartado 10. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 3:**

a) **Uso alternativo:**

(...) iii) **En parcelas con edificaciones cuyo existente sea el residencial, sin frente a un eje terciario, y nivel de protección 3 o sin catalogar.**

#### Información de Firmantes del Documento



Con la anterior Sugerencia de modificación del texto, entendemos que se conseguirían las siguientes VENTAJAS:

- Una mayor flexibilización del régimen hasta ahora existente en el ámbito de los Anillos, permitiéndose la implantación de VUT en edificio exclusivo.
- Se mantiene la línea establecida entre los Acuerdos de la CS y los pronunciamientos jurisprudenciales sobre ellos, pero, además, se respeta la línea jurisprudencial establecida por las recientes Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2020 y 26 de enero de 2021.
- Por otro lado, se cumplen los estándares europeos, delimitados por la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020 y la Directiva 2006/123, puesto que se proporcionaría a las viviendas turísticas preexistentes a esta MPG la alternativa que no tuvimos para legalizar nuestra situación a nivel municipal.
- Se permite respetar una coordinación con la normativa sectorial (Ley 1/1999, de 1 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, Decreto 79/2014, de 10 de julio, de regulación de los AT y VUT en la Comunidad de Madrid, y Ley 9/2001, de 12 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) en cuanto a la definición de lo que es una vivienda de uso turístico.
- Se mantiene una coordinación con los criterios preexistentes del Ayuntamiento en el tratamiento de los alquileres turísticos vacacionales, junto con el hecho cierto de no contemplarse con anterioridad en las NNUU del Plan General a las viviendas de uso turístico como tal uso urbanístico, pero a la vez manteniendo el valor como norma reglamentaria del Plan Especial de Hospedaje como instrumento de planeamiento específico para la ordenación pormenorizada de los usos, en consonancia con los últimos pronunciamientos jurisprudenciales del TSJ de Madrid (Sentencias 14 de enero de 2021).

En definitiva, consideramos que al permitir la legalización de situaciones preexistentes se cumple un importante interés general en evitar posibles situaciones de alegalidad que desencadenarían una notable litigiosidad, dotándose a la vez al sistema de la tan ansiada seguridad jurídica que llevamos pidiendo los afectados por esta situación, por lo que entendemos que no puede hablarse en este caso de tratamiento discriminatorio con respecto a las viviendas turísticas que se implanten en un futuro conforme a las normas urbanísticas que se aprueben formalmente, ya que se plantea un régimen que permite la implantación si bien limitándolo en las zonas donde el impacto puede ser mayor.

#### A ESE AYUNTAMIENTO SOLICITO:

1º. - Que teniendo por presentado en tiempo y forma el presente escrito, lo admita y tenga por formulada la presente Sugerencia en tiempo y forma, tomándola en consideración y admitiéndola, procediéndose a corregir el texto propuesto en el texto definitivo para aprobación del Avance de la modificación de las NNUU del PG97, expediente 135-2021-00796, de conformidad con el artículo 56 de la LSCM.

2º. - Que se considera oportuno y necesario, por los motivos anteriormente indicados, que por parte del Ayuntamiento de Madrid se me tenga como interesada en este Expediente y se me notifiquen de forma individualizada todos los trámites que ocurran en el Expediente.

#### VALORACIÓN

##### I. ANTECEDENTES:

**Señalan que la Propuesta no aclara qué debe entenderse por uso terciario implantado a los efectos de entender que el edificio está terciarizado.**

Los usos existentes implantados requieren contar con licencia, puesto que el concepto de uso "existente", en las NNUU, es el que está implantado con licencia u otro título habitante de naturaleza urbanística.

No obstante, analizadas otras sugerencias presentadas, se ha optado por incorporar el PEH sin modificaciones respecto de la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo, para lo que se suprimirá la referencia a la implantación en edificios residenciales mayoritariamente terciarizados contemplada en la propuesta de Avance.



## II. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA PLANTEADA.

**Regulación sobre la terciarización de un edificio en los casos en los que el uso terciario existente supere en un 66 por ciento la superficie total del edificio e inconvenientes que plantea a quienes presentan la sugerencia:**

- *Si el concepto de edificio terciarizado debe entenderse sólo para las situaciones existentes con licencia de cambio de uso a terciario otorgada o pendiente de otorgar en el edificio, nos encontraríamos ante una modificación que no va a variar nada en la práctica, en relación con la normativa del PEH, ya que con las condiciones establecidas en el artículo 6.2 del PEH para la implantación del uso de hospedaje en parte de la edificación en los ámbitos de los Anillos 1 y 2 resulta imposible dicha implantación por la exigencia generalizada del acceso independiente, por lo que no va a existir en la práctica ningún supuesto que pueda acogerse a la consolidación del uso terciario por estar destinándose al menos el 66 por ciento de su superficie a dicho uso.*
- *La propuesta planteada, no ofrece ninguna alternativa a las VUT existentes en un mismo edificio, antes de la MPG, que se encuentren en esta situación, en las situaciones descritas.*

El objeto de la propuesta es incorporar las determinaciones del PEH en las NNUU, no legalizar las situaciones que contravienen sus determinaciones y que ya eran contrarias a la normativa antes de la tramitación y aprobación del PEH puesto que la necesidad de obtener licencia para la implantación del uso terciario hospedaje en edificios cuyo uso cualificado es residencial no es una consecuencia de la aprobación del mismo sino del incumplimiento de lo recogido en la LSCM que establece que toda actividad debe implantarse previa la obtención de la correspondiente licencia o DR, según los casos y sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas que puedan ser necesarias para el desarrollo de la actividad que exija la normativa sectorial de aplicación.

- *Sin embargo, si puede constatar que dichas VUT se han venido destinando al uso de hospedaje con título habilitante inscrito en la Dirección General de Turismo, podría aplicarse dicha consolidación de uso terciario para permitir la terciarización del edificio.*

El artículo 151 de la LSCM señala que todas las actividades requieren licencia o DR, sin perjuicio de otras autorizaciones sectoriales que puedan ser necesarias. El cumplimiento de los requisitos autonómicos no legitima por sí solo para el ejercicio de esta actividad, que requiere el título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

- *La propuesta de MPG plantea unas condiciones de implantación más estrictas que las que establece el PEH para las situaciones en Anillo 1 y Anillo 2, que se refieren a la situación de la implantación del uso de hospedaje como uso autorizable, en parcelas con uso existente residencial, con nivel de usos C (B y C en el Anillo 2), y nivel de protección 3 o sin catalogar. No hemos encontrado en el texto publicado en el Expediente Administrativo ninguna justificación que sustente este empeoramiento de condiciones.*

No es más restrictivo el régimen de implantación del uso terciario hospedaje en los edificios con uso residencial y nivel de protección 3 o sin catalogar, con nivel de usos C en el Anillo 1 y niveles de usos B y C en el Anillo 2.

- *La propuesta de MPG libera de la prohibición a las parcelas Dotacionales, que con el PEH no podían destinarse a la implantación del uso de hospedaje en edificio exclusivo. No existen estudios de impacto que apoyen dicho cambio en la regulación. En cualquier caso, no se aporta justificación que apoye por qué se anula la prohibición respecto de las parcelas dotacionales y se mantiene respecto de las parcelas con uso residencial existente, nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar.*

Se ha suprimido la prohibición de implantación del uso terciario hospedaje en parcelas con calificación de dotacional, porque resultaba innecesaria, ya que, en parcelas dotacionales, en ningún caso, salvo como uso asociado y cumpliendo las condiciones establecidas para estos usos, puede implantarse un uso terciario.



• **Según el grafiado de parcelas del PG, las parcelas que se encuentran en las situaciones donde está prohibido la implantación del uso de hospedaje (nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar) supera en mucho mayor número que el de las parcelas con uso existente residencial donde sí se permite prohibición de destinar un edificio exclusivo al uso de hospedaje, no existiendo informes de impacto que apoyen esta diferencia de tratamiento, que supone un cambio fundamental con respecto al régimen existente hasta la entrada en vigor del PEH, ya que los informes de impacto que se aportaron durante la tramitación del PEH se centraron en la incidencia de las VUT no en el destino de edificios exclusivos al hospedaje.**

El PEH no regula las VUT sino el terciario hospedaje en general y preserva el uso residencial. En la ciudad existen edificaciones que tienen uso terciario en las que seguirá pudiéndose implantar el uso terciario de hospedaje.

• **La prohibición al propietario de un edificio exclusivo de destinarlo al uso de hospedaje constituye una vulneración del derecho a la propiedad privada y una restricción al libre establecimiento de los servicios supondría una clara contravención de la Directiva 2006/123 y de la doctrina del TJUE (criterios establecidos, entre otras, en Sentencia de 22 de septiembre de 2020).**

Estas cuestiones ya han sido valoradas en las Sentencias del TSJM contra el PEH, que han considerado justificada la ordenación establecida por el Ayuntamiento.

• **Alertamos de las posibles situaciones de alegalidad que se van a plantear la vista de la diferencia de regulación propuesta en la MPG con relación a las situaciones de co-living, dentro del uso residencial, puesto que ambas actividades pueden realizarse en edificio de vivienda colectiva y manzana cerrada lo que puede provocar implantaciones de uso de hospedaje realizadas en fraude de ley con escasas posibilidades de control al realizarse en edificio exclusivo.** La residencia comunitaria, tal como se ha configurado en la propuesta de Avance, es una categoría del uso residencial por su cualidad de proporcionar alojamiento permanente a sus residentes, diferenciada del uso terciario hospedaje, que proporciona alojamiento temporal a las personas.

• **El co-living puede adoptar la forma de un alquiler temporal, es decir, no tiene que ser necesariamente un alquiler para uso de habitación o vivienda permanente. No se encuentra justificación a la posibilidad de establecer este uso en parcelas con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar, sin limitación alguna ya que está contemplado en la MPG dentro del uso residencial, y mantener la prohibición para el uso de hospedaje en las mismas situaciones.** Contestado en el apartado anterior.

• **Es contradictorio el texto de la letra b) del Apartado 2 del artículo 7.2.8 (Propuesta nº 8 de la MPG) con el mantenimiento de la prohibición de la implantación del uso de hospedaje en edificio exclusivo en parcelas con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar, ya que por aplicación de dicho artículo, aunque se llegara a la consideración de edificio exclusivo, se permitirá completar las plantas baja y primera con uso de hospedaje admitido como complementario aunque se supere el límite del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada.**

Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de Avance, recogiendo sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, por lo que el supuesto indicado no podrá producirse.

• **Si se permite la anterior excepción, incluso en los Anillos 1 y 2, no se encuentra justificación a que, manteniendo la prohibición hasta ahora existente en el PEH de destinar al uso de hospedaje**



**las parcelas con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar, se garantizará el objetivo del apartado 1 del nuevo artículo 7.6.3 bis.**

Contestado en el apartado anterior.

### III. SUGERENCIA:

A la vista de los antecedentes expuestos y la problemática detectada, planteamos como SUGERENCIA la modificación de los siguientes apartados del texto del artículo 7.6.3 bis

**Propone una modificación del texto del Artículo 7.6.3bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad para que desaparezcan las limitaciones existentes en el PEH con respecto a la posibilidad de destinar un edificio exclusivo, con uso residencial, al uso terciario de hospedaje.**

Lo que se propone supone no integrar el contenido del PEH en las NNUU, que es el objetivo de la propuesta de Avance.

### A ESE AYUNTAMIENTO SOLICITO:

[...]

**2º. - Que se considera oportuno y necesario, por los motivos anteriormente indicados, que por parte del Ayuntamiento de Madrid se me tenga como interesada en este Expediente y se me notifiquen de forma individualizada todos los trámites que ocurran en el Expediente.**

Sobre esta petición la jurisprudencia del TS, entre otras en la SSTS de 30 noviembre de 2011, Rec. 5935/2008, la 17 y 18 de enero de 2005, 5 de octubre de 2005 (e incluso en sentencias anteriores del propio TS, como en las de 19 de diciembre y 25 de febrero de 1995 y 17 de octubre de 1990), señalan que en el caso de la tramitación de instrumentos de planeamiento general, como es el caso, no es obligado notificar la aprobación de los Planes urbanísticos a quienes han comparecido en el procedimiento de aprobación de los mismos, sino que basta la publicación del acuerdo de aprobación de los Planes urbanísticos en los Boletín Oficiales.

En este sentido la Sentencia, de 30 noviembre de 2011, del Tribunal Supremo, recurso 5935/2008, señala:

**"OCTAVO: [...]** Esto no obstante, es línea jurisprudencial consolidada la que declara que en la tramitación del planeamiento general no es exigible, como requisito de eficacia de los acuerdos que en dicho procedimiento se adopten, su notificación personal a cada uno de los posibles interesados o afectados por la ordenación, como se indica en las Sentencias de 11 de octubre de 2000, RC nº 2349/1998 , 10 de julio de 2002 , RC nº 3098/2000 , 20 de febrero de 2003, RC nº 8850/1999 , 1 de febrero de 2005, RC nº 8/2001 , 12 de noviembre de 2010, RC nº 2686/2006 y 12 de mayo de 2011 , RC nº 4829/2007 . [...]"

### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

**SUGERENCIA 87: Al inicio la sugerencia se refiere al edificio de la calle Flor Alta de Madrid, 6. Uso residencial, protección nivel 3 grado parcial. A partir de su situación sugieren modificaciones en la P13.**

### Información de Firmantes del Documento



## SINTESIS

### I. ANTECEDENTES:

La sugerencia comienza señalando que la ART BUILDING es propietaria de un edificio situado en la CALLE DE FLOR ALTA NÚMERO 6. También se refiere a sus condiciones de protección con nivel 3 grado parcial.

[...]

Señalan también, que se da la paradoja en su caso particular, que el edificio se encuentra enclavado en un entorno catalogado, con un edificio de gran valor histórico artístico en su linde Oeste y con un edificio de igual uso residencial, pero con nivel de protección 2 en su linde Este, sin que aparentemente exista justificación para que nuestro edificio esté grafiado en el plano de catálogo con un nivel de protección que no se ajusta a su situación real.

El PEH no tuvo en cuenta las situaciones singulares que podrían darse como es el caso particular de ART BUILDING, S.A. extendiendo una prohibición generalizada de implantación del uso terciario de hospedaje utilizando, sin ninguna justificación, la catalogación de elementos singulares como filtro de prohibición. Si uno se detiene en el análisis de la calle Flor Alta, inmediatamente detectará la ausencia total de uso residencial en esta calle, motivada por su escasa longitud y su situación paralela a la Gran Vía. El PEH no ofrece la posibilidad de dispensa de ningún tipo, lo que impide a los técnicos municipales estudiar, analizar y autorizar los casos singulares que se les puedan presentar.

### II. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA PLANTEADA. [...]

### III. SUGERENCIA: [...]

#### A ESE AYUNTAMIENTO SOLICITO: [...]

El texto del resto de la sugerencia es idéntico al de la sugerencia 83, por lo que se remite a la síntesis, valoración y conclusiones de dicha sugerencia.

## VALORACIÓN

**Edificio grafiado en el plano de catálogo con un nivel de protección que no se ajusta a su situación real.**

La catalogación de los edificios no es objeto de este expediente. En las Normas Urbanísticas del Plan General se establece que, para solicitar cualquier modificación del Catálogo de Edificios Protegidos, debe atenderse a lo contenido en el artículo 4.10.2 de las mismas, que se reproduce a continuación:

#### “Artículo 4.10.2 Modificaciones al Catálogo de Edificios (N-1)

Cuando existan indicios racionales de que en la catalogación pueda haberse cometido un error material, podrá solicitarse su modificación en la forma que aquí se determina.

Para ello, la parte interesada presentará la correspondiente solicitud acompañada de cuantos documentos considere oportunos para justificar la pretensión y siempre un reportaje fotográfico completo, planos del estado actual, estudio histórico del elemento en cuestión y memoria justificativa donde se razone el nivel y grado propuesto de acuerdo a los criterios de catalogación.  
[...]

El resto de las cuestiones planteadas en este escrito coinciden con las señaladas en la V77. 83.-20211200969 SILVIA GÓMEZ GONZALEZ TOLESANTA, por lo que se remite a la VALORACIÓN realizada en la misma.

## Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada, por los motivos señalados en la valoración.**

## AYUNTAMIENTO DE MADRID.

### A3\_AG OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

#### DIRECCIÓN GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.

#### C) EN LO RELATIVO A LA PROPUESTA Nº 13 USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS 1.1 PLAN ESPECIAL DE HOSPEDAJE (PHE):

#### SINTESIS

Se analizan tres alternativas para la incorporación del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje, en las NNUU que se propone revisar. De esas tres alternativas se propone la Alternativa 1 una vez analizadas las ventajas y desventajas de cada una.

La Alternativa 1 propone entre otras modificaciones:

*“Admitir para intervenciones distintas a nueva planta, ampliación y reestructuración general la implantación sin acceso independiente en planta baja y primera, siempre que no existan viviendas en la planta inferior a la que se implante el uso terciario hospedaje. Esta condición se extenderá a todas las NZ y ámbitos de planeamiento como condición general regulada en el artículo 7.1.4, según la propuesta N°8”*

En el propio análisis de ventajas e inconvenientes de cada una de las alternativas se establece como inconveniente en la alternativa 1 la siguiente:

- Posibles molestias en los edificios de viviendas, al permitir la implantación sin acceso independiente en los supuestos indicados, salvo en el anillo 3 en el que ya está admitido sin ninguna cautela.

Por otra parte, en el análisis de los inconvenientes de la alternativa 2 se establece:

- Se mantendría la imposibilidad actual de incorporación de viviendas turísticas en edificios existentes, salvo que dispongan de acceso independiente

Las ventajas que se plantean en ambas alternativas son similares incorporándose solamente como ventaja en la propuesta 1 la siguiente:

- Se flexibilizará parcialmente la implantación del uso terciario de hospedaje, permitiendo su disposición en planta baja sin acceso independiente y en primera en caso de no existir viviendas en planta baja, lo que abrirá una vía controlada de implantación de este uso en coexistencia con el uso cualificado residencial.

Del propio análisis que se hace de las alternativas se desprende que la desventaja de la propuesta 1 es claramente superior a la posible ventaja de la propuesta 2 por las siguientes razones:

- La calificación de “posibles” a las molestias causadas por la implantación de viviendas turísticas en planta baja y primera no se compadece con la realidad de las viviendas turísticas ya implantadas en estas plantas en las zonas más tensionadas de los anillos referidos, en las que las molestias son constantes y permanentes.

#### Información de Firmantes del Documento



- Se ha demostrado que en la evolución que ha sufrido el uso de vivienda turística en ciudades como Madrid o Barcelona la vivienda turística es incompatible con el uso residencial independientemente de la planta en la que se ubique. Estas interferencias no ocurren, sin embargo, con otros usos terciarios como los “despachos profesionales”, que funcionan exclusivamente en horario laboral y no lo hacen ni por las noches ni los fines de semanas, cuando los residentes habituales pasan más tiempo en sus viviendas y se corresponden además con las horas de descanso. Y esta afección no solo tiene que ver con los movimientos en las zonas comunes, sino con los efectos del “ruido” producido por una población flotante cuyos horarios e intereses nada tienen que ver con los de la población residente.
- Algunos de estos usos terciarios han convivido pacíficamente en la mayor parte de los distritos centrales durante muchos años sin generar un debate social en relación a sus afecciones a los residentes. Sin embargo, los pisos turísticos han sido objeto de constantes quejas y reclamaciones y en algunos casos han ido provocando la expulsión de los residentes y la consiguiente “turistificación” de las zonas centrales, alterando el equilibrio residencia/actividad económica que había caracterizado de manera positiva a las zonas centrales de Madrid frente a la terciarización de otras ciudades europeas.
- Es importante diferenciar, por tanto, “uso urbanístico” de “actividad”. En el urbanismo moderno se deberían controlar los efectos, que dependen más del tipo de actividad, que los usos, que están en permanente evolución por la incorporación de actividades novedosas. Seguramente tiene mucho menos impacto en un edificio residencial la implantación de una empresa de diseño de software (por poner un ejemplo) que un piso turístico con una rotación a veces diaria y que se utiliza muchas veces para la organización de fiestas hasta altas horas de la madrugada.

Del propio análisis que se hace de los inconvenientes de las alternativas se deduce que la que tiene verdaderos inconvenientes es la alternativa 1 (*Posibles molestias en los edificios de viviendas*) lo que quiere decir molestias a los ciudadanos, mientras que los inconvenientes planteados a la alternativa 2 (*Se mantendría la imposibilidad actual de incorporación de viviendas turísticas en edificios existentes*) ¿a quién provoca molestias? ¿qué interés general se ve perjudicado?, sin embargo ¿qué interés particular se ve favorecido?

Si el urbanismo es la regulación de los derechos y deberes de los ciudadanos, en particular de los propietarios de suelo, para favorecer el interés general, no parece que la alternativa 1 sea la que mejor defiende estos intereses. Sin embargo, la alternativa 2 no genera ningún inconveniente y resuelve de manera armónica la integración del PHE en las nuevas NNUU, que es el objetivo principal de la propuesta 13.

#### PROPUESTA

Se propone la ALTERNATIVA 2 para dar cumplimiento a los objetivos de la propuesta 13:

**Incorporar en las NNUU un nuevo artículo 7.6.3bis que recoja la parte normativa del PEH sin modificación alguna, salvo las necesarias para cambiar las referencias al PECUAU por el ERIU y para evitar las contradicciones respecto al acceso independiente en los distintos anillos y en el resto del territorio municipal, exigiendo para ello acceso independiente en todos los casos.**

#### VALORACIÓN

Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de Avance, recogiendo sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido (en los anillos 1 y 2 con acceso

#### Información de Firmantes del Documento





independiente en todas las plantas y en el anillo 3 sin acceso independiente en las plantas en las que se admitan otras categorías del uso terciario como complementario); a su vez, en el resto del término municipal se mantienen las condiciones actuales.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. En el documento de aprobación inicial se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis para que las determinaciones sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, queden en los mismos términos en los que fue aprobado el PEH. Asimismo, se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (Propuesta nº8) eliminado, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.



#### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA N°14

USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS  
INFRAESTRUCTURALES

V12. 26.- 20211190262. LIDL SUPERMERCADOS SAU. 41.- 20211194154 CENTRO CULTURAL Y DEPORTIVO TAJAMAR S.A.

Sugerencia 26 Referida al artículo 7.10.8 y 7.9.8. Sugerencia 41 referida sólo al artículo 7.10.8 pero en términos muy similares a la 26.

#### SINTESIS

##### SUGERENCIA 26.

La sugerencia se refiere al régimen de compatibilidad de usos en la dotacional equipamiento privado y deportivo privado. Artículos 7.10.8 y 7.9.8 de las NNUU.

La regulación vigente es muy limitada y, según señalan, la única posibilidad de implantar cualquier tipo de uso lucrativo en dichas parcelas sea mediante un uso asociado, que tal y como establecen las citadas normas, deben estar vinculados jurídica y funcionalmente al mismo. Esto obliga al titular de la actividad dotacional a tener la licencia a su nombre cuando la actividad asociada la realiza un explotador ajeno al titular de la actividad dotacional.

Estiman que es necesario dar la posibilidad a estas parcelas de, sin perder su función de servicio a la población, poder explotar una pequeña parte de la edificabilidad disponible a usos compatibles que complementen tanto funcional como económicamente a la actividad dotacional.

En la propuesta de Avance, que modifica los artículos 7.9.8 y 7.10.8:

- Sigue sin existir la posibilidad de implantar usos compatibles complementarios.
- La modificación del artículo 7.10.8 se propone como uso alternativo el uso de abastecimiento alimentario, no queda claro que en dicho uso se pudiera encuadrarse el uso comercial en su categoría mediano comercio, como así se desprende del acuerdo 346 de la Comisión de Seguimiento del Plan General.

La sugerencia señala que el uso comercial, complementa a los usos dotacionales por las siguientes razones: Sinergia usuarios, Integración en el barrio y Garaje aparcamiento.

Finaliza el texto con sugiriendo dos posibles redacciones para los artículos antes citados.

**Opción 1.** En ambos artículos 7.9.8 y 7.10.8 recoger la posibilidad de implantar como usos complementarios, en un 10% de su edificabilidad, los usos servicios terciarios en sus clases comercial mediano comercio, recreativo establecimiento de comidas y bebidas tipo III y otros servicios terciarios, tanto en planta inferior a la baja, baja y primera.

**Opción 2.** Aclarar el enunciado del artículo 7.10.8 en lo referente al abastecimiento alimentario en coherencia con el acuerdo 346 de la CSPG. Quedando redactado de la siguiente manera:

Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de zona verde, deportivo, servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario que puede ser desarrollado en locales con la configuración propia de supermercado.

##### SUGERENCIA 41.

Señalan que el régimen de compatibilidad de usos para para las parcelas calificadas como uso dotacional equipamiento privado educativo es muy limitados, según el artículo 7.10.8 y que la única posibilidad de implantar cualquier tipo de uso lucrativo en dichas parcelas sea mediante un uso

#### Información de Firmantes del Documento



asociado que debe estar vinculados jurídica y funcionalmente al mismo lo que obliga al titular de la actividad educativa a tener la licencia a su nombre cuando la actividad asociada la realiza un explotador ajeno al titular de la actividad dotacional. Por ejemplo, una cafetería del centro educativo, una librería, papelería o similar.

La realidad es que la sociedad ha cambiado y es necesario dar la posibilidad a estas parcelas de, sin perder su función de servicio a la población, poder explotar una pequeña parte de la edificabilidad disponible a usos compatibles que complementen tanto funcional como económicamente a la actividad educativa.

señalan que en las parcelas dotacionales equipamiento educativo privado entendemos que la implantación de usos complementarios mejora las condiciones de las citadas parcelas por las siguientes razones: Conciliación de la vida familiar y laboral, Sinergia con la actividad empresarial, posibilita que los vecinos no tengan que desplazarse a otros barrios para disfrutar de determinadas actividades, más oferta de plazas de aparcamiento, aporte económico a los centros educativos.

Por todo lo anteriormente expuesto sugerimos la siguiente redacción para el artículo 7.10.8 de las Normas urbanísticas del PGOUM:

Se podrán implantar usos complementarios hasta 10% de la edificabilidad de la parcela para los siguientes usos:

Servicios terciarios en planta inferior a la baja, baja y primera

Recreativo establecimiento de comidas y bebidas tipo III en planta inferior a la baja, baja y primera

Otros servicios terciarios en planta inferior a la baja, baja y primera.

#### VALORACIÓN

##### **SUGERENCIA 26 y SUGERENCIA 41.**

El uso dotacional de equipamiento privado y el uso dotacional deportivo privado son usos que en sí mismos suponen un aprovechamiento lucrativo. La propuesta de Avance propone flexibilizar el régimen del uso dotacional, pero sin alterar de forma sustancial las bases establecidas por el PG97, que no admite usos complementarios en ningún uso dotacional, público o privado, y por lo tanto no se plantea modificar esta determinación.

La modificación del uso dotacional de servicios públicos no está incluida en el Avance, por lo que no procede estudiar la sugerencia planteada. **No obstante, se integrará en la propuesta de Avance el contenido del acuerdo 346 de la CS.**

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración. No obstante, se integrará en la propuesta de Avance el contenido del acuerdo 346 de la CS.**

#### Información de Firmantes del Documento



**V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.**

SINTESIS

**SÉPTIMA. -**

● **Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)**

**Apartado ii). Viviendas públicas de integración social.** Se propone permitir las viviendas públicas de integración social también de titularidad privada.

● **Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)**

**Apartado d).** Se propone permitir la implantación de viviendas de integración social y tuteladas (ya que generalmente son suelos privados) en uso cualificado industrial, no mediante un plan especial, sino mediante un Estudio de Repercusión de Implantación de Usos.

VALORACIÓN

● **Artículo 7.10.1 Categorías (N-1). Apartado ii). Viviendas públicas de integración social.**

No procede. La red de vivienda pública de integración social, por imperativo legal, tiene que ser de titularidad pública (artículos 36.2.c de la LSCM y 18.1.a del TRLSRU)

● **Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1). Apartado d). Sustituir el PE por la tramitación de un ERIU.**

No procede. Como ya se ha indicado, el ERIU, que carece del carácter de instrumento de planeamiento, tiene como exclusiva finalidad el análisis de la conveniencia de la implantación de los usos autorizables, y no es un mecanismo adecuado para valorar la implantación de viviendas dotacionales en ámbitos de usos cualificado industrial, que debe realizarse mediante un instrumento de planeamiento que justifique la idoneidad de la implantación.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.**

SINTESIS

**1.- Viviendas de integración social (VIS)**

La modificación contempla la implantación de VIS en parcelas de equipamiento básico y en parcelas de equipamiento singular. Requiere en ambos casos que el servicio competente elabore un informe que justifique dicha implantación y, en su caso, la innecesidad de la permanencia del destino anterior.

La sugerencia propone:

- Fijar un número máximo de VIS por parcela-actuación, de forma que se eviten las grandes concentraciones.
- Subrayar el carácter temporal y la naturaleza rotatoria, para cubrir las necesidades de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, en línea con lo que establece el artículo 18.1.a



del RDL 7/2015. El artículo 36.2. c.2º de la LSCM no recoge estas precisiones, sino que escuetamente se limita a mencionar las VIS dentro del apartado de las redes de servicios.

- Que el informe contemple además expresamente el impacto de la actuación sobre el reparto territorial equilibrado de la VIS.

Hacen una reflexión sobre las VIS y la mezcla de su destino con el del acceso a la vivienda de la población con ingresos medio-bajos y muy bajos para las que son más adecuadas las viviendas sociales (VPO y VPP). No son lo mismo las VIS (dotacional) y las viviendas sociales (residencial). Esa diferencia no está recogida en la LSCM.

También hacen referencia a la carga en los distritos del sur y este de viviendas destinadas a colectivos especialmente vulnerables. Las distancias sur-norte y se saldan con la creación de guetos o, cuando menos, una cierta guetización de muchos barrios del sur.

Estas sugerencias se basan en objetivos como los que siguen:

- Encajar en la normativa las VIS.
- Acotar el concepto de VIS, evitando la confusión con el concepto de vivienda social o de vivienda protegida. Una cosa es la política de vivienda (garantizar el acceso de todos/as a una vivienda) y otra la de integración social de los colectivos vulnerables.
- Materializar estrategias de reequilibrio territorial.

## VALORACIÓN

El artículo 7.10.1.1.f.ii de la propuesta de Avance recoge expresamente que las viviendas públicas de integración social "Integran la red de vivienda pública o de integración social, su titularidad es pública y su destino exclusivo es el alquiler con carácter rotatorio."

En cuanto a las estrategias de reequilibrio territorial, no son materia de las NNUU.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## SINTESIS

### 2.- Intercambiabilidad de los equipamientos.

La propuesta entraña el riesgo de constreñir la disponibilidad de suelos destinados a la red local de equipamientos, sea porque donde podría/debería ir, por ejemplo, un colegio se coloca un edificio de oficinas de la administración, sea porque donde debería/podría ir un centro cultural se coloca un museo.

En base a este somero diagnóstico, estamos en desacuerdo con la opción de abrir la puerta a la posibilidad de dar tijeletas a los suelos de equipamientos. Sugerimos:

Propuesta de modificación	Sugerencia
<b>Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N- 2)</b> 1. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una	<b>Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N- 2)</b> 1. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una



## Información de Firmantes del Documento



compatibilidad de clases, que permite su cambio sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.

2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:

a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como usos alternativos el de zona verde y el de equipamiento, el cual se regulará en los mismos términos establecidos para el uso deportivo en el artículo 7.9.6.

b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrán disponerse como usos alternativos los de zona verde, deportivo, servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.

c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como usos alternativos los de zona verde, deportivo, equipamiento, y servicios de la administración pública.

d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de zona verde, deportivo, equipamiento, servicios infraestructurales y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.

El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.

#### Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento Básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento Singular (ES) y, cuando se justifique su necesidad, la implantación de un Equipamiento Singular (ES) en una parcela destinadas a Equipamiento Básico (EB).

2. Para la sustitución de un equipamiento implantado de nivel básico o singular por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo del órgano competente de la falta de necesidad de este o de la mayor urgencia del propuesto en función de las demandas requeridas en el ámbito de implantación correspondiente.

compatibilidad de clases, que permite su cambio sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.

2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:

a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como usos alternativos el de zona verde y el de equipamiento, el cual se regulará en los mismos términos establecidos para el uso deportivo en el artículo 7.9.6.

b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrán disponerse como usos alternativos los de zona verde, deportivo, servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.

c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como usos alternativos los de zona verde, deportivo, equipamiento, y servicios de la administración pública.

d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de zona verde, deportivo, equipamiento, servicios infraestructurales y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.

El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.

#### Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento Básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento Singular (ES) y, cuando se justifique su necesidad, la implantación de un Equipamiento Singular (ES) en una parcela destinadas a Equipamiento Básico (EB).

2. Para la sustitución de un equipamiento implantado de nivel básico o singular por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo del órgano competente de la falta de necesidad de este o de la mayor urgencia del propuesto en función de las demandas requeridas en el ámbito de implantación correspondiente.



Por otra parte, sugerimos que el concepto de abastecimiento alimentario, artículo 7.11.1.1.e de las NN UU, incluya las actividades agrícolas, siempre que sean respetuosas con el medio ambiente y con el medio urbano en que se ubiquen. Con ello buscamos promover la agricultura urbana y ecológica.

El texto se transcribe en rojo y azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

**Riesgo de constreñir la disponibilidad de suelos destinados a la red local de equipamientos, sea porque donde podría/debería ir, por ejemplo, un colegio se coloca un edificio de oficinas de la administración, sea porque donde debería/podría ir un centro cultural se coloca un museo.**

Dando la vuelta a este planteamiento, se podría implantar un colegio o un centro cultural en parcelas destinadas a AAPP y a Museo. Lo determinante es que es necesario el informe que justifique la innecesidad del destino anterior y la necesidad del uso que se plantea. Precisamente porque las necesidades son cambiantes, es necesaria la flexibilización de los equipamientos.

**Que el concepto de abastecimiento alimentario, artículo 7.11.1.1.e de las NN UU, incluya las actividades agrícolas, siempre que sean respetuosas con el medio ambiente y con el medio urbano en que se ubiquen. Con ello buscamos promover la agricultura urbana y ecológica.**

La modificación del uso dotacional de servicios públicos no está incluida en la propuesta de Avance, por lo que no procede estudiar la sugerencia planteada.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

#### SINTESIS

**6.13.** En esta propuesta se flexibiliza la ampliación de dotaciones existentes sobre parcela calificada hasta un 20 %, sobre el mayor de los valores correspondientes a la superficie edificada existente o la edificabilidad de la parcela. La ampliación se realizará directamente mediante licencia, salvo que se supere alguno de los parámetros de posición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial. En caso justificado, los equipamientos de titularidad pública podrán incrementar su edificabilidad hasta un 40 % mediante plan especial.

Respecto al incremento de edificabilidad hasta el 20 % propuesto en la nueva redacción del art. 7.10.6.5, debería restringirse dicho incremento a los edificios dotacionales públicos, y no a los de gestión privada, puesto que de lo contrario se está permitiendo un incremento de aprovechamiento en la parcela, puesto que los metros cuadrados de dichos inmuebles vinculados a la actividad económica se incrementarían.

Además, se debería revisar la redacción del articulado, puesto que, si bien se indica que la ampliación de la edificabilidad hasta un 20 % de la existente no conllevará incremento de volumen en los ámbitos regulados por la Norma Zonal 1, debido a la limitación de modificación de la volumetría, esto no es

#### Información de Firmantes del Documento



así, debido a la nueva redacción del art. 4.10.6 que sí permite la modificación de la envolvente del edificio siempre y cuando la ampliación no se observe desde la vía pública. En consecuencia, existe una incongruencia en el articulado propuesto.

#### VALORACIÓN

##### **Incremento de edificabilidad hasta el 20 %.**

Las NNUU vigentes contemplan la ampliación del 20% de los equipamientos calificados, tanto públicos como privados, sometiendo la ampliación a la previa aprobación de un estudio de detalle. Para no alterar las condiciones de edificabilidad admitidas directamente por el PG 97 en los equipamientos privados existentes, se modificará la propuesta de Avance para que la documentación que se someta a aprobación inicial contemple su ampliación en los mismos términos que las NNUU en la actualidad. A su vez, para posibilitar su adaptación a las nuevas necesidades prestacionales sin necesidad de tramitar una MPG específica caso por caso, se preverá la ampliación de los equipamientos construidos con posterioridad a la aprobación del PG97, mediante la aprobación de un plan especial y sometidas a las cesiones establecidas legalmente.

**Revisar la redacción del artículo 7.10.6, ni el 4.10.6 del Avance.**  
Estos preceptos no recogen lo que se afirma en la sugerencia.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorporan al documento de la MPG** parte de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración. **En la documentación que se someta a aprobación inicial se modificará el artículo 7.10.6** manteniendo las condiciones actuales de las NNUU al respecto de la ampliación de los equipamientos privados existentes. Asimismo, en el mismo artículo, se preverá la posibilidad de ampliación de los equipamientos construidos con posterioridad a la aprobación del PG97, mediante la aprobación de un plan especial y sometidas a las cesiones establecidas legalmente.

**No se incorporan al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

**V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.**

#### SINTESIS

*Esta propuesta plantea una importante mejora de la regulación del uso dotacional de la ciudad, flexibilizando su implantación y permitiendo adaptar los destinos de las dotaciones a las necesidades cambiantes de la sociedad.*

*La propuesta de modificación aborda las siguientes cuestiones: DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS y EQUIPAMIENTO.*

#### Información de Firmantes del Documento





En el **artículo 7.7.4 .2** que regula la compatibilidad de clase dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase. Esta compatibilidad supone la desaparición de un deportivo por cualquier otro uso de los incluidos dentro del equipamiento. No es admisible la ampliación de la compatibilidad de usos equipamientos en los deportivos.

No es comprensible que dentro de las parcelas de equipamientos se admita los usos alternativos de “servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario”.

Tampoco lo es que en las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública se haya ampliado como alternativo los servicios públicos de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.

Esta flexibilidad modifica sustancialmente el concepto de lo que es el alcance de una calificación regulada por la Ley del Suelo.

No se debe permitir el intercambio de titularidades de gestión en suelos dotacionales públicos. El destino de dotacional público no es intercambiable.

Para las zonas verde se regula una compatibilización de usos tanto a nivel de implantación básico y singular que deriva en una minoración de las zonas verdes, inadmisibles por las propias determinaciones de la Ley del Suelo y por los diagnósticos de necesidades hechos en el propio Plan General vigente.

El intercambio de usos en dotacionales colectivos de implantación territorial básico rompe con el diagnóstico de necesidades específicas de ámbito local y por lo tanto de su calificación de uso cualificado. No es lo mismo un dotacional básico que un singular en su localización, necesidad y destino. Art 7.10.4.

Dentro del Equipamiento singular educativo se regulan los “centros gestionados por las administraciones públicas para la formación para el empleo y el desarrollo empresarial, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario”, cuando este tipo de centros están regulados por la categoría de Residencias art 7.3.2b, que claramente no son equipamientos. Si a esta regulación le sumamos las compatibilidades en los definidos por ámbito territorial básico, la propia definición de singular básico y singular adquiere menos definición y contenido.

La definición de vivienda como dotación conduce a confusión. Es una vivienda bajo un régimen de protección, viviendas de integración social, obtenido su suelo por cesión de redes, no computa aprovechamiento, y que no debe de intervenir en la calificación y permisión de compatibilidades de uso en la red de equipamientos públicos ya sea de implantación territorial básico o singular. Éstas son dotaciones y necesidades diferentes a las de vivienda de integración social. Lo mismo cabe decir del régimen de permisión habilitado para las viviendas tuteladas. Además, la implantación de viviendas en parcelas de uso dotacional modificaría todo el c [esta frase se ha quedado incompleta en el escrito de surgencias].

En casi todas las compatibilidades aparece un nuevo uso “abastecimiento alimentario”, sin definir y que puede asemejarse, por lo de alimentario y abastecimiento, más a un uso terciario o industrial.

Toda la regulación, definición y compatibilidades en el uso de equipamiento, conduce a una clara confusión y diagnóstico de las necesidades de servicios dotacionales. Su mero intercambio por cualquier otro uso definido como dotacional es desdibujar el papel de los equipamientos a nivel local, distrital y municipal, ya sean de gestión pública o privada. Los equipamientos son elementos estructurantes tanto en el territorio como en la vida cotidiana de la ciudadanía. Su determinación es

Información de Firmantes del Documento



*fundamental para la satisfacción de las necesidades de la población en un estado de derecho. No se debe jugar con la permisión de usos al albur del mercado.*

## VALORACIÓN

### DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS y EQUIPAMIENTO.

**- La compatibilidad que permite el artículo 7.7.4 .2 supone la desaparición de un deportivo por cualquier otro uso de los incluidos dentro del equipamiento. No es admisible la ampliación de la compatibilidad de usos equipamientos en los deportivos. No es comprensible que dentro de las parcelas de equipamientos se admita los usos alternativos de "servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario". Tampoco que en las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública se haya ampliado como alternativo los servicios públicos de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.**

La posibilidad de modificación del destino de suelos calificados como deportivos, equipamientos y parcelas de la administración pública no es directa, requiere previa justificación de la innecesidad del destino inicialmente previsto. En muchas ocasiones existen equipamientos deportivos que no están siendo utilizados y que tienen cerca otras parcelas que cumplen la misma función. La finalidad de las dotaciones es atender las necesidades de la población. Si se modifica la población en los aspectos de distribución por edad, nivel de renta o composición familiar, sus necesidades se modifican y las dotaciones deben adaptarse para atender a estas nuevas necesidades.

Esta previsión de adaptación se incorpora porque es necesaria una cierta flexibilidad, ya que, en ocasiones, en determinados ámbitos, el destino inicial de las dotaciones previstas ha quedado obsoleto por las diversas razones expuestas.

**- Esta flexibilidad modifica sustancialmente el concepto de lo que es el alcance de una calificación regulada por la Ley del Suelo. No se debe permitir el intercambio de titularidades de gestión en suelos dotacionales públicos. El destino de dotacional público no es intercambiable.**

La posibilidad de intercambio entre los niveles de implantación básico y singular del uso dotacional equipamiento, no implica una alteración de la gestión de la dotación, puesto que ambos niveles de implantación (básico y singular), según lo establecido en el artículo 7.7.2 de la NNU, son de titularidad pública y gestión el cualquiera de las formas admitidas en la legislación reguladora de la administración titular.

**- Para las zonas verde se regula una compatibilización de usos tanto a nivel de implantación básico y singular que deriva en una minoración de las zonas verdes, inadmisibles por las propias determinaciones de la Ley del Suelo y por los diagnósticos de necesidades hechos en el propia Plan General vigente.**

El único uso asociado en las zonas verdes de nivel básico y singular que ha introducido la propuesta de Avance ha sido el de servicios públicos, en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, pero no se ha alterado ni la ocupación, ni la edificabilidad de los usos asociados, por lo que la modificación no implica una reducción de las zonas verdes calificadas como se afirma en la sugerencia.

**- El intercambio de usos en dotacionales colectivos de implantación territorial básico rompe con el diagnóstico de necesidades específicas de ámbito local y por lo tanto de su calificación de uso cualificado. No es lo mismo un dotacional básico que un singular en su localización, necesidad y destino. Art 7.10.4.**

La flexibilidad que introduce la propuesta de Avance para el posible intercambio de los niveles de implantación básico y singular del uso dotacional equipamiento permitirá la implantación de



las dotaciones en la forma y en el tiempo que la ciudad y los distritos necesitan, sin estar sujetos a las actuales restricciones. En cualquier caso, esa posibilidad queda condicionada a la justificación de la innecesidad de la dotación inicialmente prevista y de la necesidad de la nueva dotación propuesta.

**- Dentro del Equipamiento singular educativo se regulan los “centros gestionados por las administraciones públicas para la formación para el empleo y el desarrollo empresarial, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario”, cuando este tipo de centros están regulados por la categoría de Residencias art 7.3.2b, que claramente no son equipamientos. Si a esta regulación le sumamos las compatibilidades en los definidos por ámbito territorial básico, la propia definición de singular básico y singular adquiere menos definición y contenido.**

La propuesta de Avance se ha limitado a integrar lo que recoge el acuerdo nº39 de la CS y la Instrucción 2/2014 de la Coordinadora General de Urbanismo sobre la integración en el equipamiento singular educativo de los centros gestionados por las administraciones públicas para la formación para el empleo y el desarrollo empresarial, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario.

**- La definición de vivienda como dotación conduce a confusión. Es una vivienda bajo un régimen de protección, viviendas de integración social, obtenido su suelo por cesión de redes, no computa aprovechamiento, y que no debe de intervenir en la calificación y permisión de compatibilidades de uso en la red de equipamientos públicos ya sea de implantación territorial básico o singular. Éstas son dotaciones y necesidades diferentes a las de vivienda de integración social. Lo mismo cabe decir del régimen de permisión habilitado para las viviendas tuteladas. Además, la implantación de viviendas en parcelas de uso dotacional modificaría todo el c [esta frase se ha quedado incompleta en el escrito de surgencias].**

El artículo 36 de la LSCM contempla la vivienda social dentro de los equipamientos y el artículo 18, en relación con el artículo 20, del TRLSRU también.

**- En casi todas las compatibilidades aparece un nuevo uso “abastecimiento alimentario”, sin definir y que puede asemejarse, por lo de alimentario y abastecimiento, más a un uso terciario o industrial.** El abastecimiento alimentario no es un nuevo uso que introduzca la propuesta, es una categoría del uso dotacional de servicios públicos, tal como recoge y define el artículo 7.11.1 de las NNUU vigentes.

**- Toda la regulación, definición y compatibilidades en el uso de equipamiento, conduce a una clara confusión y diagnóstico de las necesidades de servicios dotacionales. Su mero intercambio por cualquier otro uso definido como dotacional es desdibujar el papel de los equipamientos a nivel local, distrital y municipal, ya sean de gestión pública o privada. Los equipamientos son elementos estructurantes tanto en el territorio como en la vida cotidiana de la ciudadanía. Su determinación es fundamental para la satisfacción de las necesidades de la población en un estado de derecho. No se debe jugar con la permisión de usos al albur del mercado.**

No se está jugando al albur del mercado, sino de las necesidades sociales. El sistema actual no permite que los barrios, distritos y en general la ciudad se adapte a las necesidades cambiantes de la sociedad. Precisamente por ello se amplía el juego de usos dotacionales. Siempre con la cautela de informe favorable y justificación del cambio de destino del uso dotacional de una a otra categoría.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

SINTESIS

**Uso equipamiento:**

Se plantea que en parcelas calificadas de equipamiento se admita también el uso compatible de servicios infraestructurales, sobre y bajo rasante.

**ACOMPAÑA UNA PROPUESTA DE REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 7.10.8.**

Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2)	Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2)
1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de zona verde, deportivo, <b>servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.</b>	1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de zona verde, deportivo, <b>servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.</b> También se admitirá el uso compatible de servicios infraestructurales, sobre y bajo rasante.

El texto se transcribe en rojo y azul porque así figuraba en la sugerencia presentada.

VALORACIÓN

No se considera adecuado modificar el régimen de usos bajo rasante para determinados servicios infraestructurales para admitir que se puedan ubicar en parcelas de equipamiento, ya que estos pueden implantarse en parcelas privadas, en las que el uso dotacional siempre es compatible.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

En algunos planteamientos es parecida a: Valoración 23. MERLIN.

SINTESIS

**Sugerencia 42.**

*Se sugiere aclarar las condiciones que deberán cumplir las viviendas dotacionales, si serán las mismas que las establecidas para el uso residencial, así como cuáles son los parámetros de edificación que deberán ser considerados para la construcción de estos edificios y si habrán de cumplir con la reglamentación de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.*

Información de Firmantes del Documento



**Sugerencia 43.**

*En aras de la hibridación de usos, se sugiere que el uso educativo, a partir del nivel de formación profesional y tanto para educación reglada como no reglada, pueda asimilarse al uso terciario de oficinas e implantarse total o parcialmente en cualquier situación en edificios de esta clase de uso siempre que las necesidades espaciales de las titulaciones impartidas justificadamente lo permitan y se cumpla con la normativa sectorial aplicable.*

**VALORACIÓN**

**Sugerencia 42. Aclarar las condiciones que deberán cumplir las viviendas dotacionales.**

En el artículo 7.10.6.9 de la propuesta de Avance se recoge expresamente que la categoría de vivienda dotacional, en sus dos tipos, queda sujeta a las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 para el uso residencial.

En cuanto al cumplimiento de estas viviendas de la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, es materia ajena a la regulación de las NNUU del PG97.

**Sugerencia 43. Uso educativo, a partir del nivel de formación profesional y tanto para educación reglada como no reglada, pueda asimilarse al uso terciario de oficinas e implantarse total o parcialmente en cualquier situación en edificios de esta clase de uso siempre que las necesidades espaciales de las titulaciones impartidas justificadamente lo permitan y se cumpla con la normativa sectorial aplicable.**

Esta posibilidad ya existe en la actualidad. El uso dotacional es un uso alternativo en la mayoría de las normas zonales y normativas particulares y, según lo previsto en el artículo 6.6.18.b, cuando se permiten varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, es posible la mezcla de dichos usos en un único edificio.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**V33. 53.- 20211196846 DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A**

**SINTESIS**

*La sugerencia identifica la necesidad de contemplar la inclusión de una serie de usos clave para la implantación de estrategias urbanas sostenibles a nivel de barrio, para los futuros desarrollos urbanísticos o áreas ya consolidadas de Madrid en general como pueden ser, entre otros, la implantación de comunidades energéticas renovables, centrales de recogida neumática, centrales de frío y calor, gestión del agua, recarga de vehículos eléctricos o instalaciones de recogida y tratamiento de residuos sólidos. Por otra parte, es necesario flexibilizar la compatibilidad de los servicios colectivos (zonas verdes, equipamientos, etc.) con servicios infraestructurales sobre y bajo rasante.*

*Por tanto, la **propuesta de sugerencia que se formula** tiene por objeto incluir el uso servicio infraestructural como alternativo en las parcelas calificadas como equipamiento y servicios públicos, y ampliar el contenido del artículo 7.7.4, incluyendo para todas las parcelas dotacionales, como uso autorizable especial, a través de un ERIU, los servicios infraestructurales mencionados.*

**Información de Firmantes del Documento**



Para ello, se **propone**:

Artículo 7.7.4.c de las NNUU del PGOUM97:

"c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como usos alternativos los de zona verde, deportivo, equipamiento, [servicios infraestructurales](#) y servicios de la administración pública."

...

[2bis. El uso servicio infraestructural se considera como uso autorizable especial en las parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos, aplicando con carácter general lo establecido en el punto v. del artículo 7.2.8. En las zonas verdes se regulará según lo dispuesto en el artículo 7.8.4"](#)

Artículo 7.10.8. de las NNUU del PGOUM97.

"1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de zona verde, deportivo, servicios de la administración pública, [servicios infraestructurales](#) y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento urbano."

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

**Incluir en el artículo 7.7.4. los usos infraestructurales como uso autorizable bajo rasante en todas las parcelas dotacionales.**

No se considera adecuado modificar el régimen de usos bajo rasante para determinados servicios infraestructurales para admitir que se puedan ubicar en parcelas dotacionales, ya que estos pueden implantarse en parcelas privadas, en las que el uso dotacional siempre es compatible.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID.

#### SINTESIS

Uso dotacional:

La sugerencia señala que el grado de libertad y flexibilidad que se considera excesiva.

El PG97 planteaba una serie de condiciones cuyo objetivo era impedir que los suelos dotacionales en su clase de equipamiento pudieran ser sustituidos por otro tipo de usos dotacionales como las oficinas de la administración pública, las instalaciones de servicios específicos como los bomberos, la policía, la limpieza, los mercados, etc. Del mismo modo, impedía que de forma generalizada los equipamientos básicos pudieran ser sustituidos actuaciones singulares cuyo carácter debía ser dar servicio al conjunto de la ciudad.

Entienden que estas precauciones tienen sentido citando varios ejemplos en los que espacios reservados para equipamientos han sido sustituidos por oficinas municipales: el centro socio-cultural

#### Información de Firmantes del Documento



de san bernardo 68, la biblioteca de conde duque, los locales vecinales del mercado de san enrique o el Espacio Vecinal Arganzuela en el mercado de frutas y verduras; o la escasa acogida que tiene la reserva de espacio para equipamiento local en edificios especialmente representativos ya sea por su ubicación o por sus características, donde la apuesta parece ir más encaminada a la cesión en derecho de superficie a empresas privadas de los espacios que a asumir servicios demandados por los vecinos del entorno como prado 30 o la fábrica Clesa.

Solicitan que se mantengan las reservas que planteaba el plan general que se pretende modificar, manteniendo la figura del plan especial como instrumento de control y regulación de dichas modificaciones, y apostando por la creación de herramientas e instrumentos ágiles que permitan valorar la necesidad de suelo en conjunto para dotar a la ciudad de los servicios necesarios de modo que no pueda ser la discrecionalidad la única variable a la hora de definir el destino de los suelos dotacionales públicos. Las variaciones en la calificación deberían quedar vinculadas a un análisis y diagnóstico del sistema dotacional que incorporara un estudio específico sobre necesidades ajustadas al territorio y a la población que lo habita.

Finalmente señalan que, entendiendo la diferencia entre el equipamiento público y privado, se debería mantener la obligación de redactar un plan especial para la ampliación de los últimos, sea cual sea el incremento planteado.

## VALORACIÓN

**El grado de libertad y flexibilidad que se considera excesiva.**

Dando la vuelta a lo planteado, se podría implantar un colegio o un centro cultural en parcelas destinadas a AAPP y a Museo. Lo determinante es que es necesario el informe que justifique la innecesariedad del destino anterior y la necesidad del uso que se plantea. Precisamente porque las necesidades son cambiantes, es necesaria la flexibilización de los equipamientos.

**Diferencia entre el equipamiento público y privado, mantener la obligación de redactar un plan especial para la ampliación de los últimos, sea cual sea el incremento planteado.**

Las NNUU vigentes contemplan la ampliación del 20% de los equipamientos calificados, tanto públicos como privados, sometiendo la ampliación a la previa aprobación de un estudio de detalle. Para no alterar las condiciones de edificabilidad admitidas directamente por el PG 97 en los equipamientos privados existentes, se modificará la propuesta de Avance para que la documentación que se someta a aprobación inicial contemple su ampliación en los mismos términos que las NNUU en la actualidad. A su vez, para posibilitar su adaptación a las nuevas necesidades prestacionales sin necesidad de tramitar una MPG específica caso por caso, se preverá la ampliación de los equipamientos construidos con posterioridad a la aprobación del PG97, mediante la aprobación de un plan especial y sometidas a las cesiones establecidas legalmente.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración. En la documentación que se someta a aprobación inicial se modificará el artículo 7.10.6 manteniendo las condiciones actuales de las NNUU al respecto de la ampliación de los equipamientos privados existentes. Asimismo, en el mismo artículo, se preverá la posibilidad de ampliación de los equipamientos construidos con posterioridad a la aprobación del PG97, mediante la aprobación de un plan especial y sometidas a las cesiones establecidas legalmente.**

## Información de Firmantes del Documento



**V42. 70.- 20211199612. LA COHERENCIA SL. 97.- 20211201627. ANLOGI S.L.**

*Esta sugerencia se refiere expresamente a suelos de la Atalayuela. El contenido referente a este tema está resumido en la ficha de Valoración 73. No es objeto de esta MPG analizar proyectos concretos.*

*No obstante, a partir del destino que entienden adecuado para las parcelas de las que son propietarios, cuestionan la propuesta número 14 sobre las viviendas dotacionales, que son las únicas que se analizan en esta ficha de valoración.*

**SINTESIS**

**SUGERENCIA 70:**

*Realizan una reflexión sobre la importancia de la implantación de la vivienda dotacional, que la demanda de vivienda dotacional no puede esperar a que se cumplan los plazos de los grandes desarrollos y que el foco se encuentra en la ciudad existente, que es el ámbito de actuación de la modificación del PG. Que debe resolverse el problema de la escasez de este tipo de viviendas, posibilitando la implantación de viviendas dotacionales tanto en suelos públicos, como en suelos dotacionales privados, mostrándose en este segundo supuesto una suma de sinergias positivas - colaboración público-privada- en el noble logro de ayudar a los más desfavorecidos*

*La ayuda a estos sectores de la población menos afortunados y más desfavorecidos no puede quedar circunscrita a los suelos públicos (equipamientos).*

*Señalan que una regulación del PGOUM que determinase la exclusividad, o incluso un mero trato en favor de la Administración Pública, sobre la promoción de viviendas dotacionales estaría conculcando el ordenamiento jurídico sobre la libre competencia lo que podría determinar un vicio de nulidad de pleno derecho conforme señala el artículo 47.2 de la Ley 39/2015.*

*Solicitan que la presente modificación del PGOUM posibilite con la mayor amplitud posible que tanto Administraciones Públicas como privados en sus propios suelos puedan promocionar las viviendas dotacionales definidas por el presente Avance, así como cualquier otra modalidad de vivienda asistencial.*

Cumplimiento de estándares urbanísticos de zonas verdes.

*Señalan que tal y como está configurado el documento de Avance, la implantación de viviendas dotacionales en los suelos de titularidad pública (equipamientos) supone de manera indirecta, en el mejor de los supuestos, un quebranto al principio de no regresión, ya que la población del ámbito (barrio) aumentará y no existirá un aumento proporcional de las zonas verdes.*

*Pero, es más, en muchos barrios de la ciudad existente, consolidada, ya existe lo que podríamos denominar barrios de infra-zonas verdes.*

*Por ello, para dar satisfacción a la demanda de vivienda dotacional, o a cualquier otra vivienda asistencial, sin renunciar, sin conculcar el principio medio ambiental de no regresión, la colaboración público-privada en la implantación de las mismas debe extender lo máximo posible su ubicación en parcelas de titularidad privada, y no reservando o limitando su implantación en suelo de equipamientos públicos municipales.*

*Es indubitado que tal extensión posibilita más oferta (el cuanto) y mayor calidad (al incrementarse el número de posibilidades de implantación).*

Disminución de recursos. Pérdida de generación de empleo, recursos, haciendas públicas.

*La promoción de viviendas dotacionales en suelos privados ayudará, sin ningún género de dudas, a impulsar la maltrecha economía española: generación de empleo; aumento de recaudación fiscal, regeneración y revitalización de barrios; satisfacción de vivienda de la población más desfavorecida, etc.*



Información de Firmantes del Documento





Por ello, en el presente escrito de sugerencias solicitan que la modificación puntual de las NNUU del PGOUM que sea aprobada definitivamente recoja de forma expresa e indubitada las siguientes sugerencias:

- Que sobre suelos calificados como Dotacionales y más concretamente en el uso de Equipamiento (Capítulo 7.10) se autorice de forma expresa la implantación de Vivienda Social o dotacional con algún tipo de protección sobre suelos, indistintamente de que su titularidad sea pública o privada.
- Que quede expresamente fijado que sobre esa Vivienda Social se puede practicar la pertinente división horizontal.
- Que se establezca la NO necesidad de tramitar un Plan Especial para su implantación, bastando un mero informe que acredite la demanda de las viviendas y que se cumplen los estándares de zonas verdes; evitándose con ello retraso en la tramitación del citado plan especial, que no aportaría nada de valor añadido, y el riesgo que con respecto a la seguridad jurídica conlleva cualquier instrumento de planeamiento urbanístico (nulidad de pleno derecho, fiscalizada mediante recurso directo y recurso indirecto -lo que deja abierta la puerta de la nulidad de forma indefinida).
- Que la concesión de licencia para la construcción de vivienda social sobre suelos dotacionales no conlleve la disminución de la edificabilidad con la que ya cuenta<sup>1</sup>.

Las anteriores sugerencias encajan con todo lo dicho más arriba y, además, encajan con la filosofía expuesta de forma expresa por el propio documento de Avance.

Finalizan la sugerencia reproduciendo partes de la Memoria, de la Propuesta 14, del documento estratégico, documento de análisis de impacto, declaraciones de los responsables políticos gobernantes en el Ayuntamiento de Madrid.

#### VALORACIÓN

La propuesta número 14 crea la categoría de vivienda dotacional.

En las parcelas de equipamiento privado y en parcelas privadas cuyo uso cualificado sea el residencial o con uso alternativo dotacional, se permite la construcción de viviendas tuteladas con las condiciones que exige la legislación sectorial.

Las parcelas de equipamiento básico y singular y las parcelas de titularidad pública cuyo uso cualificado sea el residencial o con uso alternativo dotacional podrán destinarse a la red de vivienda pública de integración social, ya que ésta, por imperativo legal, tiene que ser de titularidad pública (artículos 36.2.c de la LSCM y 18.1.a del TRLSRU).

En parcelas de uso cualificado residencial o con uso alternativo dotacional que sean de titularidad privada no se permite la implantación de vivienda pública de integración social.

En ámbitos de uso cualificado industrial en los que no se admita el uso residencial como alternativo, no podrá implantarse vivienda dotacional (ni tuteladas, ni de integración social) por ausencia de las dotaciones necesarias. **En la propuesta de Avance se contemplaba una excepción a esta regla general para las viviendas de integración social que se ha considerado**

<sup>1</sup> Esta petición está directamente relacionada con los suelos de los que son propietarios. En concreto plantean que no se les apliquen las condiciones particulares de la norma 5, en la que en el artº 8.5.8 se establecen los coeficientes de edificabilidad, en tres grados diferentes, en nuestro caso del Bulevar que está dentro APE 18.06 LA ATALAYUELA, entendemos que le correspondería el grado 3º, en el que le adjudica 1,4 m<sup>2</sup> x cada metro cuadrado de suelo y teniendo en cuenta que la edificabilidad que en estos suelos nos corresponde es de 2,5 m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> suelo; ya que tal pérdida de edificabilidad provocaría en primer término una disminución de la oferta y, también con toda seguridad, la disminución radical de la oferta al resultar la promoción no rentable económicamente.

#### Información de Firmantes del Documento



eliminar para evitar tratamientos diferenciados entre las viviendas dotacionales públicas y privadas, más allá de las derivadas de su configuración legal.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración. No obstante, se modificará el apartado 6.d) del artículo 7.10.4 para eliminar la excepción que contemplaba la posibilidad de implantar, mediante plan especial, viviendas de integración social en ámbitos de uso cualificado industrial en los que el uso residencial no sea admisible como alternativo.

#### V44. 72.- 20211199865. DIGITALES, ASOCIACION ESPAÑOLA PARA LA DIGITALIZACIÓN

Casi toda la sugerencia se refiere a la regulación de la LG de Telecomunicaciones y las NNUU y está contestada en la P14. Salvo tres cuestiones que corresponden a la P1, P5 y P6 que están contestadas en las respectivas fichas de contestación a dichas sugerencias.

#### SINTESIS

##### SUGERENCIA 72:

En primer lugar, señalan que, que teniendo en cuenta que el futuro PGOU establecerá disposiciones que pueden afectar o regular el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas realiza una serie de aportaciones tendentes a facilitar una descripción del actual marco normativo sectorial y consideraciones con respecto a los requerimientos que precisan las infraestructuras que integran las redes de comunicación electrónica para garantizar una correcta prestación de servicio.

##### PRIMERA. - Consideraciones previas.

Citan como referencia:

- Estrategia Europa 2020.
- Agenda Digital para España febrero de 2013.
- Ley 9/2014, de mayo, General de Telecomunicaciones. En concreto, artículo 31, artículo 34 y artículo 35.
- España Digital 2025.
- Agenda 2030.

##### SEGUNDA. - Colaboración entre Administraciones.

Señalan que, dado que el futuro PGOU tiene por vocación regular aspectos que afectan al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, se hace del todo imprescindible que la coordinación interadministrativa antes señalada se produzca para garantizar que el marco regulatorio que establezca el PGOU sea acorde con la LGTel, y pueda dar cumplimiento a los requerimientos esenciales que garanticen el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones.

Vuelven a citar el artículo 34 y el artículo 35 de la Ley General de Telecomunicaciones.

También citan la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2020 relativa a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Municipal de Boqueixón declarado nulo en su integridad por no haber recabado el informe preceptivo en esta materia.

#### Información de Firmantes del Documento



Que es imprescindible recabar el Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital debiendo señalarse de forma expresa los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante, en su caso; todo ello para que la Administración actuante pueda garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones y el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones.

**TERCERA. - Delimitación competencial en materia de telecomunicaciones.**

Citan:

- El artículo 149.1.21 de la CE que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de régimen general de comunicaciones y telecomunicaciones.
- Sentencia 16 de noviembre de 2011 del Tribunal Supremo (recurso 3833/2007)
- Sentencia del Tribunal Constitucional 20/2016.

La afirmación de la primacía o exclusividad de la competencia estatal supone necesariamente que cualquier instrumento normativo emanado de entes autonómicos o locales debe respetar imperativamente la legislación sectorial en materia de telecomunicaciones. Tal principio queda contenido en el artículo 34 de la LGT.

El Alto Tribunal avala la primacía que el despliegue de redes posee como interés público general, frente a actuaciones normativas urbanísticas y medioambientales locales. Se reconoce así que, con independencia del impacto del despliegue de redes en el paisaje, urbanismo y medioambiente, la actuación municipal en ningún caso podrá tener como consecuencia una dilución de la competencia estatal en materia de despliegue de redes, no siendo posible dificultar ésta.

**CUARTA. - Consideraciones Particulares.**

Primera consideración: el establecimiento del carácter estructurante de las redes públicas de comunicaciones electrónicas entre las determinaciones estructurantes que el PGOU establezca al constituir éstas un equipamiento de carácter básico y tener su instalación y despliegue el carácter de obra de interés general. Es por ello, que desde digitalES solicitamos que se reconozca y establezca expresamente en el PGOU el carácter estructurante de las mismas a los efectos oportunos.

Entendemos que las infraestructuras que integran las redes públicas de comunicaciones electrónicas son conceptuadas en el PGOU como **uso dotacional de servicio infraestructural**.

En el caso concreto de las infraestructuras que integran las redes de comunicaciones móviles es importante tener en cuenta que la ubicación y número de las mismas viene determinado por factores técnicos y de volumen de tráfico o capacidad. Las instalaciones de telecomunicaciones móviles, fundamentalmente las antenas y radioenlaces que las integran deben de emplazarse en lugares elevados para conseguir una mejor propagación de las ondas al evitar la presencia de obstáculos que dificulten o impidan dicha propagación. La consecuencia inmediata de este requerimiento de carácter técnico condiciona los criterios de los operadores a la hora de determinar la disposición de dichos elementos en las cubiertas de los edificios para garantizar el correcto funcionamiento de antenas y garantizar así una adecuada cobertura y calidad de servicio.

Así en cubierta de edificios, la disposición que permite una correcta propagación de las ondas es la que permite sobrepasar los obstáculos circundantes. Los elementos radiantes de las instalaciones deben en general ubicarse en las cubiertas de modo que se evite la presencia de un edificio cercano más alto o los propios elementos de la cubierta en la que se ubican que supongan un obstáculo que impida la propagación de las ondas y cause una zona de sombra o ausencia de cobertura o la imposibilidad de conectar la instalación con el resto de la red.

De lo expuesto se concluye que las instalaciones de telecomunicaciones móviles han de emplazarse normalmente en los edificios de mayor altura y libres de todo obstáculo en cubierta para garantizar la correcta propagación de las ondas y por lo tanto su correcto funcionamiento.

No permitir la instalación de las infraestructuras de telecomunicaciones móviles en la cubierta de los edificios en estos términos implicaría una barrera al despliegue y limitación que frustraría la

Información de Firmantes del Documento



intencionalidad antes apuntada del legislador de garantizar una oferta de espacios suficientes y por lo tanto una vulneración de lo establecido al efecto por la LGTel y así lo indica que la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales en su página web.

**“Ubicación de las antenas de radiocomunicación.**

La calidad de los servicios de radiocomunicación apreciada por los usuarios finales, depende en gran medida del nivel de cobertura con que aquellos lleguen, para lo que es necesario que tanto las antenas emisoras como receptoras estén en el sitio adecuado y tengan el tamaño apropiado para cumplir su fin.

Para facilitar estos objetivos, las administraciones públicas no pueden imponer a priori, y de forma general, limitaciones de localización y tamaño. Para determinar la ubicación, altura y otros elementos, se tendrán que tener en cuenta las características del entorno y de la zona de cobertura en que se encuentran. Así por ejemplo, para las antenas de televisión deberán tener un mástil de la altura adecuada para poder tener cobertura del centro emisor, por lo que limitar su altura de manera general para todos los casos puede resultar en un deterioro o imposibilidad del servicio.

Por tanto, las administraciones locales deberán cumplir dos premisas en sus instrumentos de ordenación urbanística:

- Las limitaciones de este tipo que se quieran incluir, deberán ser relativas y siempre supeditadas a la cobertura y calidad del servicio al que atiende.

- Se deberán tener en cuenta los elementos de las redes de radiocomunicación ya existentes, y las medidas de servidumbre necesarias para evitar zonas de sombra, y por tanto fallos de cobertura y calidad de los servicios que antes no se producían (por ejemplo, la construcción de un nuevo edificio de mayor altura que uno previo y que acabe impidiendo a las antenas receptoras del más bajo recibir la señal adecuadamente).”

**“Exigencia de requisitos técnicos para el despliegue de las infraestructuras que componen las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que exceden de los previstos en la legislación sectorial de telecomunicaciones.**

De acuerdo con lo establecido en la Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones.

En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

La imposición de requisitos diferentes constituye una restricción desproporcionada al despliegue de redes de telecomunicación.”

También citan el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales de fecha 1 de junio de 2018 que tiene por objeto la ordenanza que regula las condiciones del despliegue de infraestructuras de comunicaciones electrónicas en Majadahonda que establece:

“La ubicación y características de las antenas de radiocomunicación dependen intrínsecamente de las características del servicio que prestan y de las condiciones del entorno que las rodea, sin que sea posible imponer, a priori y con carácter general, para cualquier tipo de antena y para cualquier ubicación requisitos que incidan sobre su situación altura, volumen de ocupación, etc, sin poner en riesgo la cobertura y calidad de los servicios de telecomunicación a los que atienden. Asimismo, los instrumentos de planificación urbanística deberían tener en cuenta para los casos en que esté prevista la construcción de edificaciones con varias alturas, las posibles zonas de sombra que se pudieran generar, impidiendo la correcta recepción del servicio en inmuebles ya



existentes con anterioridad por lo que debieran contemplar la posible imposición de servidumbres en la materia, en los casos que proceda, sobre las nuevas edificaciones”

Son factores determinantes igualmente para determinar el número y ubicación concreta de dichas infraestructuras el volumen de tráfico que deben gestionar, de modo que en zonas densamente pobladas con un uso intensivo de este servicio, serán necesarias más infraestructuras para poder procesar el tráfico que en zonas con un uso menos intenso y ello porque dichas infraestructuras y más en concreto el equipamiento de telecomunicaciones que soportan no tiene una capacidad infinita para procesar todo el tráfico que se genere en su entorno. Una vez agotada dicha capacidad, es necesario desplegar otra infraestructura en las inmediaciones que absorba dicho tráfico “excedentario” sin interferencias.

Los condicionantes expuestos que determinan la configuración y ubicación de las infraestructuras que integran las redes de comunicaciones electrónicas implica que:

- no pueden imponerse en el PGOU ubicaciones concretas para dichas infraestructuras
- dichas infraestructuras deben de poderse desplegar en todas las categorías del suelo y ser compatibles con todos los usos previstos y definidos en el PGOU y
- dichas infraestructuras deben ubicarse en la parte más alta de los edificios en la mayoría de los casos.

Son varias las disposiciones que contiene el documento de Avance que por sí mismas o en caso de interpretación restrictiva conllevan la imposibilidad de dar cumplimiento a las condiciones antes expuestas o suponen una vulneración de la LGT.

- **Artículo 1.4.11** Definición y clases (N-2) define y regula otras actuaciones urbanísticas.

Esta parte de la sugerencia se refiere y está contestada en la P1.

- **Artículo 6.5.3** Superficie edificada por planta (N-2)

Esta parte de la sugerencia se refiere y está contestada en la P5.

- **Artículo 6.6.11** Construcciones por encima de la altura (N-2)

Esta parte de la sugerencia se refiere y está contestada en la P6.

- **Artículo 7.13.10** Condiciones particulares para la red de telefonía y otras comunicaciones electrónicas (N-2) establece únicamente la siguiente consideración respecto al tendido de cableado:

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telefonía y otras comunicaciones electrónicas se ejecutará de forma subterránea, quedando prohibida su instalación aérea. Se exceptúan aquellas instalaciones aéreas que, conforme con la normativa sectorial aplicable, y en los términos en ella establecidos, sean necesarias para el desarrollo y despliegue de las redes de telefonía y otras comunicaciones electrónicas.

Con el objetivo de reforzar la seguridad jurídica de dicha disposición, alinear su nomenclatura a la utilizada en la LGTEL y evitar cualquier duda interpretativa ya que la redacción actual del artículo puede dar lugar a que, en su aplicación práctica, se deje fuera de la excepción a las instalaciones que se realizan por las fachadas, que son igual de importantes o más que las aéreas para el desarrollo y despliegue de las redes (incluyendo a la telefonía móvil, que sin fibra óptica por las fachadas en muchos casos no podría funcionar adecuadamente), sin olvidar que las redes por fachada están expresamente contempladas en el art. 34.5 de la LGTEL, distinguiéndolas de las aéreas, proponemos la siguiente redacción:

“En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de comunicaciones electrónicas se ejecutará de forma subterránea, quedando prohibida su instalación aérea. Se exceptúan aquellas instalaciones aéreas o en fachada que, conforme con la normativa sectorial aplicable, y en los términos en ella establecidos, sean necesarias para el desarrollo y despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas.”

#### Información de Firmantes del Documento



Teniendo en cuenta el PGOU establece el régimen de compatibilidad de usos para cada Zona y teniendo en cuenta a modo de ejemplo la configuración contenida en el Artículo 8.1.30 Usos compatibles (N-2) para la Zona 1 y en el Artículo 8.1.31:

*Reproducen este artículo destacando las referencias al uso dotacional*

*Teniendo en cuenta que las redes públicas de comunicaciones electrónicas son conceptuadas en el PGOU como **uso dotacional de servicio infraestructural**, de aplicarse el literal de ambos artículos, no podría dotarse de servicio de telefonía móvil la Zona 1 puesto se permite el uso dotacional en planta baja o primera o en edificio exclusivo, condiciones estas incompatibles con los requerimientos técnicos de las infraestructuras de telecomunicaciones móviles que, tal y como hemos explicado con anterioridad, deben inexcusablemente situarse en la parte más alta de los edificios para garantizar la propagación de las ondas.*

*Indicar que la configuración de los usos para las restantes Zonas es muy similar al dispuesto para la Zona 1.*

*Por lo expuesto y para evitar tener que modificar los artículos que establecen el régimen de los usos para cada zona, **solicitamos** se incorpore en este artículo 7.13.10 un apartado en el se establezca que **las redes públicas de comunicaciones electrónicas son un uso compatible complementario en todas las Zonas, en todas las clases y no en edificio exclusivo.***

*Adjuntan la respuesta evacuada en fecha 3 de marzo de 2016 por la Secretaría General Técnica del Ayuntamiento de Madrid a una Consulta urbanística que plantea la Agencia de Actividades en relación con la compatibilidad de usos para implantar las estaciones base de antenas de telefonía móvil.*

#### VALORACIÓN

##### **SUGERENCIA 72:**

**SEGUNDA. - Colaboración entre Administraciones.** Dado que el futuro PGOU tiene por vocación regular aspectos que afectan al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y que es imprescindible recabar el Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital debiendo señalarse de forma expresa los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante, en su caso; todo ello para que la Administración actuante pueda garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones y el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones.

En la fase de Avance se ha comunicado la tramitación del expediente al citado Ministerio, que ha remitido informe de 15-09-2021 de la Subdirección General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, que indica que no procede emitir el informe previo a la aprobación inicial previsto en la Ley General de Telecomunicaciones pero que, en virtud del principio de cooperación interadministrativa, formulan una serie de consideraciones de tipo general que, en materia de comunicaciones electrónicas, sería conveniente que fueran tenidas en cuenta en el instrumento urbanístico en cuestión. Dichas consideraciones serán objeto de estudio antes de la aprobación inicial.

En cualquier caso, tras la aprobación inicial se solicitará el citado informe.

**TERCERA. - Delimitación competencial en materia de telecomunicaciones.** La primacía o exclusividad de la competencia estatal supone necesariamente que cualquier instrumento normativo emanado de entes autonómicos o locales debe respetar imperativamente la legislación sectorial en materia de telecomunicaciones.

Se comparte lo señalado en la sugerencia.



**CUARTA. - Consideraciones Particulares.**

**Son varias las disposiciones que contiene el documento de Avance que por sí mismas o en caso de interpretación restrictiva conllevan la imposibilidad de dar cumplimiento a las condiciones de la LGT.**

**- Artículo 1.4.11 Definición y clases (N-2) define y regula otras actuaciones urbanísticas.**

Esta parte de la sugerencia se refiere y está valorada en la P1, concluyendo que se acepta y que en el sentido indicado se modificará el artículo 1.4.11 para que el plazo de 4 años y la necesidad de demolición cuando el Ayuntamiento lo ordene sin derecho a indemnización afecte solo a las actuaciones temporales del apartado 2 b).

**- Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)**

Esta parte de la sugerencia se refiere y está valorada en la P5. Esta sugerencia debe ser aceptada y se modificará el artículo 6.5.3, citando expresamente en su apartado f) a los locales de infraestructuras telecomunicaciones.

**- Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura (N-2)**

Esta parte de la sugerencia se refiere y está valorada en la P6 concluyendo que se acepta y en consecuencia se modificará el apartado 4.a) del artículo 6.6.11 para citar como construcciones por encima de la altura máxima total, además de las antenas, otros elementos de los sistemas de telecomunicaciones.

**- Artículo 7.13.10 Condiciones particulares para la red de telefonía y otras comunicaciones electrónicas (N-2). Propuesta de modificación de redacción del artículo. Sustituir "red de telefonía y otras comunicaciones electrónicas" por "servicios de comunicaciones electrónicas"**

Se considera que la redacción del artículo 7.13.10 de la propuesta del Avance es suficiente clara, pero, no obstante, se admite la matización sugerida.

**- Que se incorpore en el artículo 7.13.10 un apartado que establezca que las redes públicas de comunicaciones electrónicas son un uso compatible complementario en todas las Zonas, en todas las clases y no en edificio exclusivo.**

Esta sugerencia debe aceptarse con las matizaciones necesarias.

**CONCLUSIÓN**

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de las sugerencias planteadas en los términos que señala la valoración. **Se modificará el 7.13.10, sustituyendo "servicios de telefonía" por "servicios de comunicaciones electrónica".** Asimismo, se añadirá un segundo apartado para recoger que las redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideren un uso compatible complementario en todas las normas zonales y ordenanzas particulares y en cualquier situación del edificio, salvo en edificio exclusivo.

**No se incorporan al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

Información de Firmantes del Documento



**V57. 90.- 20211201360. ALISEDA SERVICIOS GESTION INMOBILIARIA.**

SINTESIS

**SEGUNDA. - En relación a la vivienda dotacional -apartado f) del artículo 7.10.1 Categorías (N-1) de las NN.UU.-**

La vivienda dotacional está definida en las NN.UU. como la destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por razón de dificultad de acceso a la vivienda, diferenciándose dos tipos:

- i. Las viviendas tuteladas, destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con algún tipo de discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social, con capacidad suficiente para vivir de forma autónoma fuera de establecimientos especializados, con apoyo y orientación de una entidad de servicios sociales, pública o privada.  
Podrán disponer de servicios complementarios asistenciales e instalaciones comunitarias al servicio de sus ocupantes.  
Y estarán vinculadas permanentemente a la prestación de servicios sociales y tuteladas por un organismo público competente en la materia; y
- ii. Las viviendas públicas de integración social, destinadas a atender las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, como familias con escasos recursos o personas en situación de vulnerabilidad social.

Integrarán la red de vivienda pública o de integración social, su titularidad es pública y su destino exclusivo es el alquiler con carácter rotatorio.

Atendida la complejidad de la tramitación administrativa en relación a las viviendas tuteladas y los requisitos jurídico urbanísticos para su promoción, entre ellos y, sin ánimo de exhaustividad, que los usos autorizables estén pendientes de un informe municipal favorable; que deban estar destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con algún tipo de discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social, o que no puedan implementarse en suelos de uso principal industrial, aunque el compatible sea el dotacional, se propone que las NN.UU. permitan su construcción en aquellos suelos en los que el dotacional sea un uso compatible y no sólo en aquellos suelos en los que el dotacional sea el uso principal o el cualificado.

Se propone asimismo que se permita la construcción de viviendas tuteladas en suelos con uso cualificado industrial, mediante el desarrollo de un estudio de detalle, situación actualmente excluida de forma expresa en el Avance de la modificación puntual de las NN.UU. del PGOU de Madrid sometido a información pública.

Y por último, para mejorar el acceso a la vivienda de determinados colectivos sociales, atendida la necesidad de vivienda protegida destinada a alquiler existente en la ciudad de Madrid, proponemos que se incluya como tercer tipo en las viviendas dotacionales las de protección pública destinadas a arrendamiento y a arrendamiento con opción a compra, ya sean de promoción pública o privada, pudiéndose edificar dicha tipología en suelo dotacional o donde el uso dotacional es complementario o compatible. Y ello por el marcado carácter de dotación que supone el disponer de vivienda asequible en alquiler.

VALORACIÓN

**SEGUNDA. - En relación a la vivienda dotacional -apartado f) del artículo 7.10.1 Categorías (N-1) de las NN.UU.-**

**- Que las NN.UU. permitan su construcción en aquellos suelos en los que el dotacional sea un uso compatible y no sólo en aquellos suelos en los que el dotacional sea el uso principal o el cualificado y que se permita la construcción de viviendas tuteladas en suelos con uso cualificado industrial,**

Avance. Sugerencias P14

23 de 38

Información de Firmantes del Documento





**mediante el desarrollo de un estudio de detalle, situación actualmente excluida de forma expresa en el Avance de la modificación puntual de las NN.UU. del PGOU de Madrid sometido a información pública.**

Nada impide en la propuesta del Avance que las viviendas tuteladas puedan disponerse en las parcelas en las que el uso dotacional sea alternativo, salvo en los ámbitos de uso cualificado industrial, donde resulta inadmisibles por la inexistencia de las dotaciones necesarias para las viviendas.

**- Que se incluya como tercer tipo en las viviendas dotacionales las de protección pública destinadas a arrendamiento y a arrendamiento con opción a compra, ya sean de promoción pública o privada, pudiéndose edificar dicha tipología en suelo dotacional o donde el uso dotacional es complementario o compatible. Y ello por el marcado carácter de dotación que supone el disponer de vivienda asequible en alquiler.**

Las viviendas con protección pública destinadas a arrendamiento y a arrendamiento con opción de compra no pueden ser viviendas dotacionales, puesto que no reúnen las condiciones exigidas normativamente a éstas.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

**QUINTA. - En relación al uso dotacional de servicios infraestructurales, logística para el transporte - artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2), apartado 1 de las NN.UU.-**

Se propone en relación al uso dotacional de servicios infraestructurales, logística para el transporte, que se establezca como usos autorizables, bien con carácter alternativo o bien con carácter complementario:

- i. La vivienda dotacional como uso dotacional de servicio colectivo; y
- ii. El uso industrial almacenaje logístico con espacios de aparcamiento para vehículos ligeros eléctricos fuera del ámbito del área de movimiento de la edificación.

#### VALORACIÓN

La propuesta de Avance (artículo 7.13.2) no contempla el uso dotacional equipamiento como uso alternativo en las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales.

El artículo 7.15.4 de las NNUU, cuya modificación no prevé la propuesta del Avance, no considera como uso alternativo en los terrenos calificados de dotacional para el transporte el uso dotacional de equipamiento, por lo que no es posible la implantación de viviendas dotacionales en ninguno de los usos dotacionales propuestos que, además, por sus propias características, no parecen emplazamientos adecuados para alojar viviendas.

#### Información de Firmantes del Documento



En cuanto al almacenaje logístico, éste podría disponerse sin problemas en los suelos calificados como uso dotacional de logística para el transporte, pero no en los calificados como servicios infraestructurales.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

V58. 91.- 20211201388 ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID.  
ASPRIMA. 110.- 20211196787 CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-  
CEOE.

#### SINTESIS

##### 1.2. Uso equipamiento.

##### 1.2.3 Ampliación de dotaciones:

##### Artículo 7.10.6 Regulación (N-2):

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
5. Los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.	<p>5. Los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas, podrán ampliarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine a uso dotacional. El porcentaje de ampliación se aplicará sobre el mayor de los valores siguientes:</p> <p>a) La superficie edificada de las edificaciones existentes. b) La edificabilidad asignada a la parcela. La ampliación permitida podrá realizarse mediante licencia directa, salvo que para su materialización fuera necesario superar alguno de los parámetros deposición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial.</p> <p>6. Los equipamientos de titularidad pública que por necesidades funcionales necesiten superar el límite establecido en el apartado anterior, podrán ampliarse hasta un cuarenta por ciento (40%) mediante plan especial.7. Para la ampliación de edificios catalogados en niveles 1 y 2, destinados al uso equipamiento, se estará a lo establecido en los artículos 4.3.12 y 4.3.13.8. Asimismo, en los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas, podrán ubicarse cubiertas sobre los espacios libres de parcela, sin que computen a efectos de posición, ocupación y edificabilidad, sujetas a las siguientes condiciones:</p> <p>a) Que sea necesaria para dar cumplimiento a requisitos establecidos para el equipamiento por la normativa</p>

#### Información de Firmantes del Documento



El **ámbito de aplicación** de la regulación indicada se refiere, exclusivamente, a "edificios existentes<sup>2</sup> calificados de dotacional" (texto vigente) o lo que es lo mismo a "equipamientos existentes sobre parcelas calificadas" (texto propuesto).

Se aprecia, por tanto, que el ámbito de aplicación de la modificación propuesta no ha cambiado, manteniéndose en los mismos términos en los que se encuentra regulado actualmente según el texto vigente.

De conformidad con lo anterior, la regulación prevista queda limitada, única y exclusivamente, a los supuestos en los que la parcela/edificio existente esté **calificado por el PGOUM como Dotacional en su clase de Equipamiento (uso cualificado)**, excluyéndose cualquier otro supuesto.

Se entiende conveniente y adecuado **ampliar el ámbito de aplicación** de dicha regulación no sólo al supuesto referenciado, sino también a aquéllos supuestos en los que si bien el uso cualificado no es el Dotacional en su clase de Equipamiento, se ha **implantado** dicho uso como uso compatible, en su categoría de alternativo en edificio exclusivo, de tal forma que la edificación existente se **destina** realmente, por así permitirlo el propio PGOUM y conforme a Licencia concedida, a las categorías de equipamiento y de servicios públicos.

A estos efectos, es interesante acudir a la definición de Usos Alternativos, incluido en los usos compatibles, pues se trata de "**Usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado**". Debe por tanto entenderse que los usos alternativos son directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que situados en una parcela pueden **SUSTITUIR** al uso cualificado.

En tal sentido se indican y extractan las siguientes normas del PGOUM (CAPITULO 7.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS):

**Artículo 7.2.8 Condiciones generales:**

1. Comunes: *Salvo excepciones reguladas en esta sección en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%).*

**No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del Plan Especial correspondiente al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.**

2. De los distintos usos compatibles:

(.....)

c) **Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo.**

*En los APR o planeamientos de desarrollo deberá justificarse la regulación de los usos alternativos sin que en ningún caso su régimen distorsione las características generales del área o sector ordenado.*

(...)"

<sup>2</sup> Artículo 6.6.18 Clase de edificios (N-1):

a) **Edificio existente:** Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.



En relación con el concepto “SUSTITUCIÓN” del uso cualificado por uso alternativo, indicar que el **Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOUM nº 342 de 12 de diciembre de 2011**, relativo a la implantación de usos compatibles en un edificio exclusivo con uso distinto al cualificado, establece:

*“1.- Cuando en un determinado ámbito se admita la sustitución del uso cualificado por un uso alternativo en edificio exclusivo, dicho uso alternativo se entenderá directamente admitido, **pasando a sustituir a todos los efectos al uso cualificado**, siendo por tanto, de aplicación al nuevo uso el régimen de usos asociados y complementarios admitidos por la ordenanza o normativa particular de aplicación en el ámbito considerado.”*

**En definitiva, y de conformidad con los argumentos expuestos, se considera adecuado y necesario ampliar el objeto de aplicación de la propuesta objeto de la presente alegación, a los supuestos en los que, si bien el uso cualificado no es el Dotacional en su clase de Equipamiento, se ha destinado e implantado dicho uso como uso compatible, en su categoría de alternativo en edificio exclusivo.**

De esta manera se consigue dar mejor solución a la **problemática planteada y detectada por este Ayuntamiento, permitiendo atender las demandas de la población, con la ampliación de las edificaciones existentes destinadas a las categorías de equipamiento y de servicios públicos, dada la escasez de parcelas dotacionales en las localizaciones en las que se precisan, en especial en la almendra central de la ciudad.**

Por su parte, cabe mencionar que no se deriva ningún **riesgo e inconveniente** de la propuesta de esta empresa, ya que las edificaciones existentes destinadas a Uso Dotacional (por implantación del Uso Alternativo) que se hayan ampliado en base a la regulación propuesta, **no podrán consolidar el incremento de edificabilidad si se destinan a otro uso que no sea el Dotacional**, por lo que si se procediese a implantar el Uso cualificado previsto en el PGOUM (por ejemplo, vivienda unifamiliar) deberá procederse a la demolición del incremento adquirido en tanto en cuanto ya no se destinará al Uso Dotacional.

**Se debería poder realizar vivienda dotacional en aquellos suelos en los que el uso compatible sea el dotacional y no sólo en el principal.** Entendemos que un promotor no va a desarrollar viviendas tuteladas en suelos donde pueda desarrollar productos de carácter residencial. **Es sin embargo en ámbitos que se calificaron como industriales y uso alternativo dotacional**, donde adquiere sentido económico la implantación del uso de viviendas tuteladas. Una sugerencia posible en relación con esta propuesta (subsidiaria a la de permitir el uso residencial como alternativo en las API´s industriales) sería que en determinados ámbitos industriales rodeados de trama residencial se permitiera la implantación de la vivienda dotacional al margen de si existe o no el uso residencial como alternativo dentro del ámbito.

Por ello proponemos la supresión de la limitación, de tal forma que se permitan las viviendas tuteladas en ámbitos de uso cualificado industrial, **aunque el uso alternativo no sea el residencial.**

En cualquier caso, sólo caben dos tipos en la vivienda dotacional, la de integración social, que va destinada totalmente a la iniciativa pública, y las viviendas tuteladas que son un subapartado de las residencias de mayores, lo que hace que a día de hoy sea imposible la iniciativa privada. Se debería abrir el abanico no sólo a tercera edad sino también a jóvenes u otros targets de vivienda asequible. Entendemos que sería de utilidad definir el concepto tutelado y bajo qué circunstancias concretas tanto jurídicas como técnicas puede realizarse.

A día de hoy, existen demasiadas trabas que imposibilitan su ejecución como que los usos autorizables están pendientes de un informe municipal favorable, deben estar vinculadas a la



prestación de servicios sociales, o que no podrán implementarse en suelos de uso principal industrial, aunque el compatible sea el dotacional.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

### 1.2. Uso equipamiento. 1.2.3 Ampliación de dotaciones: Artículo 7.10.6 Regulación (N-2):

*- Ampliar el ámbito de aplicación de dicha regulación aquéllos supuestos en los que, si bien el uso cualificado no es el Dotacional en su clase de Equipamiento, se ha implantado dicho uso como uso compatible, en su categoría de alternativo en edificio exclusivo, de tal forma que la edificación existente se destina realmente, por así permitirlo el propio PGOUM y conforme a Licencia concedida, a las categorías de equipamiento y de servicios públicos.*

Las PG97 contempla la ampliación de equipamientos solo en parcelas calificadas, trasladar esta determinación del PG a los equipamientos implantados como uso alternativo en parcelas no calificadas, supondría de facto la modificación de su calificación, lo que solo podría hacerse caso por caso mediante una MPG específica, sujeta a las cesiones legalmente establecidas. Por lo cual, no procede aceptar la sugerencia planteada.

*- Se debería poder realizar vivienda dotacional en aquellos suelos en los que el uso compatible sea el dotacional y no sólo en el principal. En ámbitos que se calificaron como industriales y uso alternativo dotacional, donde adquiere sentido económico la implantación del uso de viviendas tuteladas.*

No es posible admitir la sugerencia. En los ámbitos de uso cualificado industrial en los que el uso residencial no es un uso alternativo, no es admisible la implantación de viviendas dotacionales, por ausencia de dotaciones necesarias para las viviendas.

*- Sólo caben dos tipos en la vivienda dotacional, la de integración social, que va destinada totalmente a la iniciativa pública, y las viviendas tuteladas que son un subapartado de las residencias de mayores, lo que hace que a día de hoy sea imposible la iniciativa privada. Se debería abrir el abanico no sólo a tercera edad sino también a jóvenes u otros targets de vivienda asequible. Entendemos que sería de utilidad definir el concepto tutelado y bajo qué circunstancias concretas tanto jurídicas como técnicas puede realizarse. Existen demasiadas trabas que imposibilitan su ejecución como que los usos autorizables están pendientes de un informe municipal favorable, deben estar vinculadas a la prestación de servicios sociales, o que no podrán implementarse en suelos de uso principal industrial, aunque el compatible sea el dotacional.*

El concepto de las viviendas tuteladas está perfectamente definido en el artículo 7.10.1.f.i de la propuesta del Avance, según el cual están "destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con algún tipo de discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social, con capacidad suficiente para vivir de forma autónoma fuera de establecimientos especializados, con apoyo y orientación de una entidad de servicios sociales, pública o privada.", por lo que no requiere mayor aclaración o concreción.

Por otra parte, dentro del concepto reproducido de vivienda tuteladas no entran las viviendas destinadas a jóvenes u otros grupos demandantes de viviendas asequibles. Por lo indicado, no procede atender a la sugerencia planteada.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



**V66. 107.- 20211163793. COLEGIO OFICIAL INGENIEROS TELECOMUNICACIONES DE MADRID.**

SINTESIS

**SUGERENCIA 107:** Consideran positiva la propuesta de modificación del artículo 7.13.10 de las NNUU por estar alineada con lo señalado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Señalan que, sin embargo, la propuesta no contempla una excepción para el despliegue por fachada que la normativa sectorial aplicable si confiere.

El cableado por fachadas o los despliegues aéreos pueden constituir elementos que distorsionan la imagen del conjunto urbano. Es por ello por lo que la Ley establece que los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Sin embargo, dicha afirmación está sujeta a una serie de excepciones que la Ley también contempla. Así, en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente establece que, salvo casos justificados [de manera concreta y con un respaldo oficial, como el de una catalogación bajo un régimen legal] de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, dichos operadores podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados.

Estas excepciones establecidas en la legislación sectorial no son incompatibles con el fomento de técnicas que minimicen el impacto del despliegue de dichos tendidos.

Reproducen parte del artículo 34.5 de la LGT donde se establece tal excepción:

"5. Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública."

De no contemplarse tales excepciones se caería en el riesgo de no dar la posibilidad al usuario de acceder al servicio, dado que bien:

- Podría suponer un exceso de coste para el operador por no existir posibilidad de realizar un despliegue por canalizaciones subterráneas y necesitarse una obra excesiva para efectuarlas.
- Podría ser técnicamente inviable por la configuración del edificio al que se necesita acceder y la disposición de los edificios colindantes.

Por lo tanto, proponen que de acuerdo con los principios establecidos en la legislación sectorial aplicable:

- El citado artículo 7.13.10 de las NNUU exceptúe también el despliegue o instalación por fachada.
- Las limitaciones establecidas a las instalaciones aéreas y por fachada existentes tanto en el PG como en la regulación de las áreas de planeamiento específico se modifiquen para establecer también la posibilidad de instalaciones aéreas y por fachada.

Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

**Artículo 7.13.10. La propuesta no contempla una excepción para el despliegue por fachada que la normativa sectorial aplicable establece.**

Procede atender a la modificación sugerida del artículo 7.13.10 para que se contemple el despliegue de cables y equipos en los edificios en la forma establecida en la normativa sectorial aplicable. Se completará en el apartado que ahora pasa a ser el 1.

**Supresión de las limitaciones que puedan contemplarse en determinadas Áreas de Planeamiento Específico.**

Lo que plantea la sugerencia supera el alcance de la MPG en tramitación, porque estas Áreas no son objeto de la propuesta.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el artículo 7.13.10 para que contemple el despliegue de cables y equipos en los edificios en la forma establecida en la normativa sectorial aplicable. Se completará en el apartado que ahora pasa a ser el 1.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## V68. 109.- 20211200225 UPM DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID, EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML

Esta sugerencia trata siete de las propuestas o familias de temas del Avance, desde la perspectiva de la descarbonización de la ciudad y la neutralidad climática.

## SINTESIS:

*La propuesta principal consiste en incluir dentro del uso dotacional de servicios infraestructurales las nuevas redes colectivas de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables y de distribución de energías térmicas, así como las redes de hidrógeno, para lo cual se propone la modificación del artículo 7.13.1.*

*Con este objeto principal, se sugieren diversas modificaciones normativas:*

- *Artículo 7.7.7: Para facilitar la incorporación de estas nuevas infraestructuras se plantea la ampliación de la compatibilidad del uso de servicios infraestructurales a las parcelas dotacionales calificadas de servicios públicos.*
- *Artículo 7.13.2: Se sugiere que las parcelas calificadas para usos dotacionales de servicios colectivos y servicios infraestructurales puedan incorporar usos complementarios alineados con el objetivo de descarbonización de la ciudad.*
- *Artículo 7.13.8: Se propone flexibilizar las condiciones de implantación de centros de transformación en suelo urbano, cuando sea necesario por el incremento de demanda derivado del proceso de descarbonización. Aplicar las condiciones de implantación de los centros de transformación a los sistemas colectivos de almacenamiento eléctrico.*
- *Nuevo artículo 7.13.12: En las parcelas calificadas como uso dotacional de Servicios colectivos, a excepción de la zona verde, admitir como uso alternativo o complementario las instalaciones para generación, almacenamiento y distribución de energías renovables.*

## Información de Firmantes del Documento



- **Nuevo artículo 7.13.13:** Para establecer que el planeamiento de desarrollo prevea las reservas de suelo necesarias para las conducciones e instalaciones complementarias de calor frío.

#### VALORACIÓN:

**Artículo 7.13.1:**

No se considera adecuado atender a lo solicitado ya que se trata de actividades privadas, que deben localizarse en suelos privados.

**Artículo 7.7.7:**

La modificación del uso dotacional de servicios públicos no está incluida en el Avance por lo que no procede estudiar la sugerencia planteada.

**Artículo 7.13.8:**

La modificación del uso dotacional de servicios públicos no está incluida en la propuesta de Avance por lo que no procede estudiar la sugerencia planteada.

En cualquier caso, no parece asumible esa compatibilidad en las parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos, puesto que podría desvirtuar su destino urbanístico debido a la disparidad entre los dos tipos de dotaciones.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### AYUNTAMIENTO DE MADRID.

#### A2\_AG MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD.

#### DEPARTAMENTO EDUCACIÓN AMBIENTAL. SG SOSTENIBILIDAD. DG SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL.

#### SINTESIS

*En la Propuesta elegida: ALTERNATIVA 1, se establece una modificación de los usos previstos en el artículo 7.7.5 de la NN.UU., así, en las parcelas calificadas de equipamiento se propone el uso alternativo como ABASTECIMIENTO ALIMENTARIO (entre otros).*

**PROPUESTA:**

*Se propone que dentro del uso Abastecimiento Alimentario estén incluidos explícitamente los usos de producción de alimentos, de tal forma que se puedan destinar estas parcelas a la producción alimenticia (huerto urbano), para todos los tipos de calificación de suelos dotacionales.*

#### Información de Firmantes del Documento





#### VALORACIÓN

**Artículo 7.7.5 de la NNUU: Dentro del uso Abastecimiento Alimentario estén incluidos explícitamente los usos de producción de alimentos.**

La modificación del uso dotacional de servicios públicos no está incluida en la propuesta de Avance y no va a ser tratada en la MPG.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

### A4\_AG FAMILIAS, IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL.

#### DG SERVICIOS SOCIALES Y EMERGENCIA SOCIAL. DEPARTAMENTO DE GESTIÓN Y PRESTACIONES EN LA ATENCIÓN SOCIAL PRIMARIA.

#### SINTESIS

##### USO DOTACIONAL SERVICIO COLECTIVOS

###### Artículo 7.7.1 Definición y clases (N-1)

###### TEXTO PROPUESTO

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos, **socio asistenciales** y sanitarios.

###### APORTACION DESDE LA DG DE SERVICIOS SOCIALES Y EMERGENCIA SOCIAL PROMOVIDA POR EL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN Y PRESTACIONES EN LA ATENCIÓN SOCIAL PRIMARIA

c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos, **servicios sociales, vivienda de integración social** y sanitarios.

##### USO EQUIPAMIENTO

###### Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)

1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:

###### TEXTO PROPUESTO

d) **Bienestar social:** Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

f) **Vivienda dotacional:** Destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por razón de dificultad de acceso a la vivienda. Dentro de la categoría de vivienda dotacional se diferencian dos tipos:



#### Información de Firmantes del Documento



i) **Viviendas tuteladas:** Destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con algún tipo de discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social, con capacidad suficiente para vivir de forma autónoma fuera de establecimientos especializados, con apoyo y orientación de una entidad de servicios sociales, pública o privada. Podrán disponer de servicios complementarios asistenciales e instalaciones comunitarias al servicio de sus ocupantes.

Estas viviendas estarán vinculadas permanentemente a la prestación de servicios sociales y tuteladas por un organismo público competente en la materia.

ii) **Viviendas públicas de integración social:** Destinadas a atender las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, como familias con escasos recursos o personas en situación de vulnerabilidad social.

Integran la red de vivienda pública o de integración social, su titularidad es pública y su destino exclusivo es el alquiler con carácter rotatorio.

#### **APORTACION DESDE LA DG DE SERVICIOS SOCIALES Y EMERGENCIA SOCIAL PROMOVIDA POR EL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN Y PRESTACIONES EN LA ATENCIÓN SOCIAL PRIMARIA**

d) **Servicios Sociales:** Comprende las actividades destinadas a promover y favorecer la autonomía funcional y la integración relacional de la ciudadanía<sup>3</sup> a través de centros residenciales<sup>4</sup>, incluidas viviendas tuteladas, y no residenciales, que pueden estar destinados a la atención de necesidades de colectivos específicos tales como infancia, adolescencia, personas mayores, personas con discapacidad, etc.

f) **Vivienda dotacional:** Destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas por razón de dificultad de acceso a la vivienda. Serán viviendas públicas de integración social destinadas a atender las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, como familias con escasos recursos, personas en situación de vulnerabilidad social y económica o personas afectadas por hechos sobrevenidos en su vivienda habitual que como resultado pierdan su vivienda de forma temporal.

Integran la red de vivienda pública su titularidad es pública y su destino exclusivo es el alquiler a las personas para las que se destinen con carácter temporal y rotatorio.

#### **USO EQUIPAMIENTO**

##### **Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2)**

##### **TEXTO PROPUESTO**

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el art. 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:

a) **Equipamiento Básico (EB):**

i) **Educativo:** Centros docentes definidos en la legislación reguladora del sistema educativo que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.

ii) **Cultural:** Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.

<sup>3</sup> Documento marco para un nuevo modelo del sistema municipal de Servicios Sociales de Madrid. Febrero 2021

<sup>4</sup> Serán centros residenciales de diferente tipología según el colectivo y finalidad para el que esté diseñado (viviendas tuteladas, centros de acogida, residencia, etc.) Ley 11/2002, de 18 de diciembre, de Ordenación de la Actividad de los Centros y Servicios de Acción Social y de Mejora de la Calidad en la Prestación de los Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid. Orden 613/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 6/1990, de 26 de enero, creador del Registro de Entidades que desarrollan actividades en el campo de la acción social y Servicios Sociales en la Comunidad de Madrid

#### Información de Firmantes del Documento



- iii) *Salud: Dotaciones extrahospitalarias destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.*
- iv) *Bienestar social: Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAL, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.*
- v) *Religioso: Parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral.*
- vi) *Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una administración pública.*

**b) Equipamiento Singular (ES):**

- i) *Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica, centros gestionados por las administraciones públicas para la formación para el empleo y el desarrollo empresarial, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario.*
- ii) *Cultural: Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, fonotecas, hemerotecas, videotecas, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, circos, auditorios, rockódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos.*
- iii) *Salud: Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como los hospitales generales, hospitales especializados, centros asistenciales especializados, centros gerontológicos y clínicas.*
- iv) *Bienestar social: Centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias para personas con discapacidad u otras necesidades de asistencia social y centros especiales de empleo para trabajadores con discapacidad u otras necesidades sociales.*
- v) *Religioso: Centros religiosos de carácter único como basílicas, ermitas, la catedral o la mezquita, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.*
- vi) *Vivienda dotacional: Viviendas públicas de integración social de la red de vivienda pública.*

**c) Equipamiento Privado (EP):**

- i) *Educativo: Centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial contemplados en la legislación reguladora del sistema educativo, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superior o universitaria regladas, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario.*
- ii) *Cultural: Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas, teatros, cines, circos y salas de conciertos.*
- iii) *Salud: Centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados, consultas médicas y servicios sanitarios.*
- iv) *Bienestar social: Centros de alojamiento o prestación de servicios especializados considerados como tales por la legislación sobre servicios sociales de la Comunidad de Madrid.*
- v) *Religioso: Centros destinados a los diferentes cultos como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y similares, así como equipamientos destinados a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa como conventos, monasterios y residencias religiosas, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.*
- vi) *Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una entidad privada y tuteladas por el organismo público competente en materia de servicios sociales.*

Información de Firmantes del Documento



**APORTACION DESDE LA DG DE SERVICIOS SOCIALES Y EMERGENCIA SOCIAL PROMOVIDA POR EL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN Y PRESTACIONES EN LA ATENCIÓN SOCIAL PRIMARIA**

a) Equipamiento Básico (EB):

iv) **Servicios Sociales:** Centros de servicios sociales definidos en la legislación reguladora del sistema público de servicios sociales correspondientes al nivel Atención Social Primaria<sup>5</sup> y centros no residenciales correspondientes al nivel de Atención Social Especializada.

~~vi) Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una administración pública.~~

~~vi) Vivienda dotacional: Viviendas públicas de integración social de la red de vivienda pública.~~

b) Equipamiento Singular (ES):

iv) **Servicios Sociales:** Centros residenciales y no residenciales de servicios sociales definidos en la legislación reguladora del sistema público de servicios sociales correspondientes al nivel de Atención Social Especializada.

c) Equipamiento Privado (EP):

iv) **Servicios Sociales:** Centros residenciales y no residenciales de servicios sociales considerados como tales por la legislación sobre servicios sociales de la Comunidad de Madrid.

~~vi) Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una entidad privada y tuteladas por el organismo público competente en materia de servicios sociales.~~

**USO EQUIPAMIENTO**

**Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)**

**TEXTO PROPUESTO**

6. La implantación de la categoría de vivienda dotacional se realizará en la forma siguiente según su tipo:

a) Las viviendas tuteladas podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES) cuando sean gestionadas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por las administraciones públicas y en parcelas de Equipamiento Privado (EP) cuando su gestión se realice por entidades privadas.

b) Las viviendas públicas de integración social podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES).

c) En ambos casos será necesario informe del servicio competente que justifique la necesidad de la implantación de la vivienda dotacional, así como, cuando proceda, la innecesariedad de la permanencia del destino anterior.

d) Ambos tipos de vivienda dotacional no podrán implantarse en parcelas incluidas en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo en aquellos en los que se admita el uso residencial como alternativo. Excepcionalmente, podrá autorizarse la implantación de viviendas de integración social en ámbitos de

uso cualificado industrial en los que el uso residencial no sea admisible como alternativo, mediante un plan especial que justifique la existencia de dotaciones suficientes en ámbitos colindantes.

**APORTACION DESDE LA DG DE SERVICIOS SOCIALES Y EMERGENCIA SOCIAL PROMOVIDA POR EL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN Y PRESTACIONES EN LA ATENCIÓN SOCIAL PRIMARIA**

<sup>5</sup> Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid. CAPÍTULO IV Organización funcional y territorial Sección 1ª. Organización funcional

Información de Firmantes del Documento



6. La implantación de la categoría de vivienda dotacional se realizará en la forma siguiente **según su tipo:**

~~a) Las viviendas tuteladas podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES) cuando sean gestionadas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por las administraciones públicas y en parcelas de Equipamiento Privado (EP) cuando su gestión se realice por entidades privadas.~~

b) Las viviendas públicas de integración social podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES).

c) En ambos casos será necesario informe del servicio competente que justifique la necesidad de la implantación de la vivienda dotacional, así como, cuando proceda, la innecesariedad de la permanencia del destino anterior.

d) ~~Ambos tipos de vivienda dotacional~~ No podrán implantarse en parcelas incluidas en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo en aquellos en los que se admita el uso residencial como alternativo. Excepcionalmente, podrá autorizarse la implantación de viviendas de integración social en ámbitos de

uso cualificado industrial en los que el uso residencial no sea admisible como alternativo, mediante un plan especial que justifique la existencia de dotaciones suficientes en ámbitos colindantes.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

En esencia lo que plantea la sugerencia es:

- Cambiar la denominación de la categoría de bienestar social del uso dotacional equipamiento por la de "servicios sociales".
- Incluir dentro de la categoría de "servicios sociales" a las viviendas tuteladas.
- La categoría de vivienda dotacional incluiría exclusivamente a las viviendas públicas de integración social.

La alternativa de incluir las viviendas tuteladas dentro de la categoría de equipamiento de bienestar social, creando una nueva categoría para recoger y regular la red pública de viviendas de integración social, ya se valoró en el análisis sobre la vivienda dotacional realizado en la parte expositiva y justificativa de la propuesta nº14 del Avance. Esta opción se descartó porque desde la perspectiva urbanística resultaría una sistemática más confusa al incluirse dos tipos de vivienda (tutelada y de integración social) en dos categorías distintas del uso equipamiento (bienestar social y vivienda social).

En cuanto al cambio de denominación de la categoría de bienestar social por la de "servicios sociales", no es procedente, puesto que esta denominación, además de en las NNUU, aparece en multitud de documentos del PG y de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, los cuales se verían afectados por el cambio de denominación.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



## DIRECCIÓN GENERAL DE MAYORES

### SINTESIS

#### USO EQUIPAMIENTO

En relación con el periodo de información pública del Plan General de Ordenación Urbana, una vez revisado, entendemos que la cuestión residencial la deja a expensas de la legislación de la Comunidad. Pero podría ser interesante incluir en la página dos, y dentro de la modificación que propone para el punto de Servicios Sociales (antes Bienestar Social), lo que se propone en color verde:

- d) **Servicios Sociales:** Comprende las actividades destinadas a promover y **favorecer la autonomía funcional y la integración relacional de la ciudadanía a través de centros residenciales (viviendas tuteladas, centros de acogida, residencias, viviendas colaborativas, etc.), incluidas viviendas tuteladas, y no residenciales, que pueden estar destinados a la atención de necesidades de colectivos específicos tales como infancia, adolescencia, personas mayores, personas con discapacidad, etc.**

El texto se transcribe en rojo y verde porque así figura en la sugerencia presentada.

### VALORACIÓN

La sugerencia se entiende contestada con lo indicado al responder la sugerencia anterior.

### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## A5\_AG DESARROLLO URBANO.

### DG PLANIFICACION ESTRATEGICA.

### SINTESIS

#### 3. USO AGRÍCOLA.

*Las NNUU\_21 reconocen la necesidad de potenciar las actividades de agricultura de proximidad en la ciudad, pero no definen el uso agrícola, ni como actividad económica ni como uso dotacional.*

#### 3.2. COMO USO DOTACIONAL

*No se crea una clase específica para las actividades agrícolas dentro del uso dotacional de servicios colectivos.*

*La categoría de abastecimiento alimentario, de la clase de servicios públicos, se define en el artículo 7.11.1 como instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población, como... Las instalaciones agrícolas no se citan en la relación, que solo tiene carácter indicativo, pero pudieran considerarse compatibles con la definición.*

### Información de Firmantes del Documento



- Incluir las instalaciones de producción agrícola en esa relación.
- Al citar las formas de gestión, sustituir las referencias a instalaciones concretas por el término genérico: instalaciones.
- Al citar las formas de gestión, ampliar la referencia a la concesión administrativa por otra genérica a otras formas que permita la legislación sobre el patrimonio de las Administraciones públicas.

#### VALORACIÓN

**3. USO AGRÍCOLA.** Las NNUU\_21 reconocen la necesidad de potenciar las actividades de agricultura de proximidad en la ciudad, pero no definen el uso agrícola, ni como actividad económica ni como uso dotacional.

El expediente en tramitación es una MPG, no una revisión del PG97. En este sentido se ha establecido como límite que no se van a incorporar nuevas clases de uso. Si se van a matizar o completar los usos definidos por el PG 97.

En cualquier caso, el Avance si contempla la actividad agrícola en el uso industrial (lucrativo) y en el uso dotacional (huerto urbano como modalidad de zona verde).

**3.2. COMO USO DOTACIONAL.** No se crea una clase específica para las actividades agrícolas dentro del uso dotacional de servicios colectivos. La categoría de abastecimiento alimentario, de la clase de servicios públicos, se define en el artículo 7.11.1 como instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población, como... Las instalaciones agrícolas no se citan en la relación, que solo tiene carácter indicativo, pero pudieran considerarse compatibles con la definición.

No procede. Un Huerto (producir alimentos) no es un Mercado (poner a disposición de las personas los alimentos).

- Incluir las instalaciones de producción agrícola en esa relación.

No procede.

- Al citar las formas de gestión, sustituir las referencias a instalaciones concretas por el término genérico: instalaciones.

No procede, crearía incertidumbre, la relación es orientativa para el uso industrial.

- Al citar las formas de gestión, ampliar la referencia a la concesión administrativa por otra genérica a otras formas que permita la legislación sobre el patrimonio de las Administraciones públicas.

Artículo 7.1.11 apartado 1.6: La modificación del uso dotacional de servicios públicos no está incluida en el Avance por lo que no procede estudiar la sugerencia planteada.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA N°15 USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO

V18. 37.- 20211192799 FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.

SINTESIS

Les parece que la propuesta es acertada, pero respecto a la condición de que en las zonas verdes de 1.000 o más m<sup>2</sup>, la superficie destinada a huerto urbano no será superior al 25% del área de la parcela, sugieren que se puede excepcionar del cumplimiento del límite.

Propuesta de la modificación	Sugerencia (añadido en cursiva)
5. Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, pudiendo fomentar la biodiversidad y las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. En las zonas verdes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la zona destinada a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.	5. Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, pudiendo fomentar la biodiversidad y las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. En las zonas verdes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la zona destinada a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela. <i>Este límite no será aplicable en aquellos casos en los que, en razón de las características físicas del terreno, sea inviable el desarrollo de un parque o jardín ni en aquellos casos en los que, en razón de la posición o por motivos históricos u otros, sea preferible el desarrollo de un huerto urbano o un parque agropecuario o similar. Se requerirá informe del Área de Medio Ambiente.</i>

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

VALORACIÓN

La limitación del 25% de ocupación del huerto urbano tiene como fundamento garantizar el uso y disfrute de la zona verde por la generalidad de la población.

La sugerencia dejaría sin contenido la limitación, puesto que podría superarse casi por cualquier motivo, además de alterar el destino y finalidad de la zona verde solo con un informe.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento





**V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.**

SINTESIS

**6.14. En la Memoria se indica que en esta propuesta:**

*"Se aclara que las construcciones previstas en las ordenanzas municipales, como es el caso de los quioscos de hostelería, se pueden disponer en zona verde con independencia de los usos compatibles y autorizables que puedan situarse en ellas, por lo que no intervienen para limitar su edificabilidad y ocupación."*

*Sin embargo, no se ha localizado dicha aclaración en el articulado propuesto.*

*En la redacción del artículo 7.8.3 "Alcance de la calificación de zona verde", cuya redacción es la siguiente:*

*"5. Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, pudiendo fomentar la biodiversidad y las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. En las zonas verdes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la zona destinada a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela."*

*Se debería revisar esta redacción porque las zonas verdes de menos de 1000 m2 pueden destinarse en su totalidad a huerto urbano, lo que limita sustancialmente el uso y disfrute de dichas zonas por el conjunto de la ciudadanía. Además, no se aclara cual puede ser el régimen de explotación de dichos huertos urbanos.*

*En lo que se refiere a la redacción de los artículos 7.8.4 y 7.8.5 "Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico y de nivel singular" (respectivamente), cuando se señala:*

*"... se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. La cubierta de la construcción subterránea permitirá el ajardinamiento, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento."*

*Ambos artículos recogen el párrafo anterior flexibilizando las condiciones de la cubierta de la construcción subterránea, sin embargo, dicha flexibilización conlleva que el tipo de plantaciones que podrán albergar esas cubiertas no podrán en ningún caso ser arbolado, yendo por tanto en contra de lo dispuesto en los Acuerdos de la Villa, que recogían un deseo expreso de incremento del arbolado de la ciudad en todos sus espacios ajardinados. Entendemos que debe ampliarse este artículo tanto para valorar la viabilidad de las diferentes formas de ajardinamiento como para definir con claridad el propio concepto, así como para fijar un mínimo de zonas verdes en estas cubiertas.*

*Por otra parte, el apartado 6 del Artículo 7.9.3 indica que podrán situarse nodos de compostaje (composteras de proximidad), donde las y los vecinos pueden depositar residuos orgánicos para compostar localmente. Entendemos que esta propuesta, que puede ser interesante, debe ser matizada para evitar por un lado que los jardines públicos sean privatizados para un uso no previsto con anterioridad viéndose reducida su dimensión. También debe aclararse las condiciones de mantenimiento de las composteras y la forma de mitigar los posibles problemas de olores que generen.*

*Por último, se contempla como uso autorizable las instalaciones de suministro de combustible o energía para vehículos, un uso que en nuestra opinión no debería permitirse en zona verde.*

Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

- **No se localiza la aclaración en el articulado propuesto sobre las construcciones previstas en las ordenanzas municipales, como es el caso de los quioscos de hostelería, se pueden disponer en zona verde con independencia de los usos compatibles y autorizables que puedan situarse en ellas, por lo que no intervienen para limitar su edificabilidad y ocupación.**

En el artículo 7.8.3.4 de la propuesta de Avance se indica que las construcciones previstas en ordenanzas municipales pueden disponerse en las zonas verdes con independencia de los usos compatibles y autorizables, cuestión esta que, en la redacción vigente, no concreta dicho apartado.

- **Artículo 7.8.3 "Alcance de la calificación de zona verde", las zonas verdes de menos de 1000 m<sup>2</sup> pueden destinarse en su totalidad a huerto urbano, lo que limita sustancialmente el uso y disfrute de dichas zonas por el conjunto de la ciudadanía.**

Para garantizar la finalidad de las zonas verdes no se permitirá que en aquellas cuya superficie sea igual o inferior a 1.000 m<sup>2</sup> se implanten huertos urbanos. Esta limitación no operará cuando el uso se implante como alternativo en parcelas calificadas para otras dotaciones.

- **No se aclara cual puede ser el régimen de explotación de dichos huertos urbanos.**

Regular el régimen de gestión de los huertos urbanos no es una materia que corresponda a las NNUU. Al tratarse de suelos de titularidad municipal, se aplicarán las formas de gestión establecidas en la normativa.

- **Artículos 7.8.4 y 7.8.5 "Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico y de nivel singular". La flexibilización de las condiciones de la cubierta de la construcción subterránea conlleva que el tipo de plantaciones que podrán albergar esas cubiertas no podrán en ningún caso ser arbolado.**

En la propuesta de Avance se permite que las cubiertas ajardinadas de las construcciones subterráneas puedan realizarse por cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento, sin establecer ni imposibilitar ninguna solución concreta. Que pueda disponerse arbolado o no, de su porte, tamaño y duración de su vida vegetal, dependerá de la solución que se implante. Hay que recordar que en Madrid existen cubiertas ajardinadas sobre infraestructuras subterráneas que albergan arbolado numeroso y de gran porte, realizadas con diferentes soluciones tecnológicas, por lo que patrocinar una solución única y concreta carece de justificación real.

- **Condiciones de mantenimiento de las composteras y mitigar los posibles problemas de olores que generen.**

Las NNUU regulan la posibilidad de implantar las composteras, pero las condiciones de mantenimiento corresponderán al Área de Gobierno con competencias en materia de conservación y mantenimiento de la zona verde, ya que son requisitos sectoriales.

- **En su opinión, no debería permitirse como uso autorizable las instalaciones de suministro de combustible o energía para vehículos.**

Las instalaciones de suministro de combustible actualmente son un uso autorizable en las zonas verdes de nivel singular (artículo 7.8.5.3c.). Con la nueva regulación estarán sujetas a la tramitación de un ERIU.

## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificará el apartado 5 del artículo 7.8.3, para establecer que no podrán**

### Información de Firmantes del Documento



destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, salvo cuando la zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales, en cuyo caso no operarán las limitaciones superficiales de los huertos urbanos.

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.

#### SINTESIS

- **Punto 8 del artículo 7.8.3:** consideran que no debería permitirse el acceso a edificios, tanto peatonal como rodado a través de zonas verdes, ya que interfiere con los usos propios de las zonas verdes, supone una pérdida de superficie útil y causa importantes impactos en la vegetación y fauna de la zona verde. Ese acceso a edificios debería garantizarse mediante la necesaria red viaria.
- **Punto 3 del artículo 7.8.4:** consideran que no debería permitirse como uso asociado al uso dotacional de servicios colectivos de zonas verdes de nivel básico, los usos dotacionales de equipamiento cultural y de servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad ya que igualmente interfieren con los usos propios de las zonas verdes, suponen una pérdida de superficie útil de las mismas y causan importantes impactos en la vegetación y fauna de la zona verde. Esta misma problemática se identifica en relación a la propuesta de la nueva redacción del **punto 2 del artículo 7.8.5**, relativa al uso asociado al uso dotacional de servicios colectivos de zonas verdes de nivel singular.
- Por ello, se considera que no deberían permitirse estos usos asociados, y por el contrario, habría que garantizar las funciones atribuidos a las el **artículo 7.7.1 de las actuales NNUU** a las Zonas verdes, entre otros el ser terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- **Punto 4 del artículo 7.8.4:** consideran que implica que en el caso de que se autorice el uso de garaje zonas verdes de nivel básico, si se ajardinara ese terreno, ya no se preverá la necesaria profundidad mínima para que se pueda desarrollar arbolado, con lo que un ajardinamiento únicamente con especies de menor porte (herbáceas, arbustos) sería suficiente. Se pierden, por lo tanto, los necesarios beneficios ambientales que aportan los árboles urbanos tan importantes en el escenario de crisis climática en el que nos hallamos. Esta misma problemática se identifica en relación a la propuesta de la nueva redacción del **3, c) del artículo 7.8.5**.

Por ello, debería seguir manteniéndose la obligación de prever un espesor mínimo de suelo capaz de albergar el desarrollo radicular de arbolado urbano.

#### VALORACIÓN

**Punto 8 del artículo 7.8.3:**

La posibilidad de acceso a los edificios a través de las zonas verdes no la introduce la propuesta de Avance, puesto que está recogida en los acuerdos nº27 y 172 de la CS, que han sido

#### Información de Firmantes del Documento



integrados en la propuesta. Es una previsión sobre una situación extraordinaria en la que el acceso no pueda disponerse en otra situación que no afecte a la zona y sujeta a las condiciones que puedan imponer los servicios municipales de medio ambiente para evitar la afección a la conservación y funcionalidad de la zona verde, por lo que no procede imponer mayores exigencias desde las NNUU.

**Punto 3 del artículo 7.8.4 y punto 2 del artículo 7.8.5:**

Los usos asociados de las zonas verdes ya se contemplan en la redacción vigente de las NNUU, el único uso asociado en las zonas verdes de nivel básico y singular que ha introducido la propuesta de Avance ha sido el de servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, pero no se ha alterado ni la ocupación ni la edificabilidad de los usos asociados, por lo que la modificación no implica una reducción de las zonas verdes calificadas como se afirma en la sugerencia.

**Artículo 7.7.1 de las actuales NNUU señalan que, en su opinión, no deberían permitirse usos asociados y, por el contrario, habría que garantizar las funciones atribuidos a las e a las Zonas verdes, entre otros el ser terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.**

Este precepto no ha sido modificado en la propuesta de Avance. La posibilidad de implantar usos asociados no puede eliminarse porque al contrario de lo que señala la sugerencia, ayudan al disfrute por los ciudadanos de las Zonas Verdes o permiten habilitar espacios para el adecuado funcionamiento de estos.

**Punto 4 del artículo 7.8.4 y apartado 3 c) del artículo 7.8.5. Debería seguir manteniéndose la obligación de prever un espesor mínimo de suelo capaz de albergar el desarrollo radicular de arbolado urbano**

En la propuesta de Avance se permite que las cubiertas ajardinadas de las construcciones subterráneas puedan realizarse por cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento, sin establecer ni imposibilitar ninguna solución concreta. Que pueda disponerse arbolado o no, de su pote, tamaño y duración de su vida vegetal, dependerá de la solución que se implante. Hay que recordar que en Madrid existen cubierta ajardinadas sobre infraestructuras subterráneas que albergan arbolado numeroso y de gran porte, realizadas con diferentes soluciones tecnológicas, por lo que patrocinar una solución única y concreta carece de justificación real.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

V33. 53.- 20211196846. DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A

SINTESIS

*En relación con esta propuesta la sugerencia identifica la necesidad de implantar las siguientes medidas (5):*

- 1. Habilitar usos infraestructurales que fomenten la descarbonización de la ciudad.*
- 2. Facilitar la gestión posterior de los huertos urbanos.*

Información de Firmantes del Documento



3. Permitir de forma clara y expresa la compatibilidad de las zonas verdes con usos infraestructurales (enterrados o en superficie).
4. Garantizar la posibilidad de construir depósitos para la gestión de pluviales.
5. Permitir expresamente la apertura de huecos de ventilación y otras instalaciones en zonas verdes, con limitaciones de ocupación.

Por tanto, la **propuesta de sugerencia que se formula** tiene por objeto permitir los usos de servicios infraestructurales, bien como usos compatibles, bien como usos autorizables a través de ERIU, en las parcelas calificadas como zonas verdes. La propuesta está orientada a permitir:

- i. La implantación de Sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) y depósitos de recogida y reserva de aguas pluviales, para lo que se permite el uso servicio infraestructural como uso asociado a zona verde (sin edificación).
  - ii. La implantación de plantas de recogida neumática y de generación de frío calor, incluyendo como uso complementario los servicios infraestructurales en las clases de "residuos sólidos" y "otros servicios infraestructurales", con edificación con las condiciones ya fijadas por NNUU para usos asociados con edificación.
  - iii. La implantación bajo rasante y sin limitación de superficie de cualquier uso infraestructural, como uso autorizable, a través de ERIU.
- Y permitir expresamente, con limitación de superficie y ocupación, elementos y huecos que puedan mostrarse al exterior como consecuencia de la implantación de otros usos bajo rasante, como, por ejemplo, los huecos de ventilación, salidas de emergencia, chimeneas, entre otros.

Para ello, se **propone la siguiente redacción** del articulado afectado:

Artículo 7.8.4 de las NNUU del PGOUM97:

"... 3. Usos compatibles:

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza y [servicios infraestructurales](#), sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie de la zona verde sea superior a cinco (5) hectáreas podrán disponerse instalaciones de equipamiento cultural, deportivo, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, de nivel básico con edificación, con las siguientes condiciones:

i) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de medio ambiente.

ii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.

[b\) Complementarios: En zonas verdes de superficie superior a cinco mil \(5.000\) metros cuadrados se podrán disponer instalaciones de servicios infraestructurales en sus clases de residuos sólidos y "Otros servicios infraestructurales" orientados a la descarbonización tales como plantas de generación frío-calor u otros, de nivel básico con edificación, con las mismas condiciones que las establecidas en el anterior apartado.](#)

4. Usos autorizables: En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea, [también se permite bajo rasante el uso servicios infraestructurales en todas sus clases, sin limitación de superficie](#). La cubierta de la construcción subterránea permitirá el ajardinamiento, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje [y servicios infraestructurales bajo rasante](#).

[6. En el caso de que los usos ya previstos por el planeamiento, así como los compatibles o autorizables bajo rasante, requieran de salidas, elementos o huecos al exterior, se considerará que](#)



*dichos elementos no alteran el funcionamiento ni la consideración de zona verde siempre y cuando la suma de ellos no supere el 15% de la superficie total calificada como zona verde”.*

El texto se transcribe en azul porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

No parece adecuado aumentar, como se sugiere, los usos asociados y autorizables de las zonas verdes calificadas para no desvirtuar su carácter. La mayoría de los usos a los que se refiere la alegación puede situarse bajo terrenos de calificación privada, no siendo necesario afectar a la funcionalidad del sistema de redes públicas.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

### V62. 102.- 20211202083. AEROPUERTO PARTICIPA.

#### SINTESIS

##### **1. Sobre el alcance de la calificación de zona verde.**

*Las zonas verdes son espacios de especial protección cuyo destino efectivo debe ser el propio de su calificación, permitiendo el contacto con el medio natural y una función ecosistémica que contribuya al desarrollo de la fauna y flora en la ciudad. La creación de espacios lo suficientemente amplios y libres de la afectación tecnológica humana debe ser una prioridad para garantizar la convivencia con el medio natural.*

*El texto propuesto para el artículo 7.8.3 prevé la posibilidad de habilitar hasta el 25 % de la superficie de las zonas verdes con una superficie igual o superior a 1.000 m2 para la creación de huertos urbanos. Este uso, pese a que podría parecer inocuo e incluso beneficioso para el medio natural, de no ser controlado y limitado podría causar graves perjuicios y contribuir al proceso de desertificación del suelo.*

*La explotación intensiva del suelo puede desproveerlo de nutrientes, mientras que el uso de pesticidas y otros productos químicos contribuye a contaminar el suelo, el subsuelo y a reducir la fauna urbana. Es por ello por lo que el alcance del uso como huerto urbano debe concretarse, impidiendo la explotación económica de estos espacios y exigiendo medidas que permitan la correcta regeneración del suelo.*

*También debe garantizarse el uso público de estos huertos urbanos y el libre acceso por parte de la ciudadanía sin alterar la concepción de estos espacios como zonas de esparcimiento.*

*Se propone modificar el apartado 5º del artículo 7.8.3 para incluir estos requisitos:*

*5. Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios **de acceso público** dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, pudiendo fomentar la biodiversidad y las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. En las zonas verdes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la zona destinada a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela. **Los huertos urbanos***

#### Información de Firmantes del Documento



*que se autoricen no podrán tener carácter lucrativo, así como tampoco podrán hacer uso de fertilizantes y pesticidas químicos que perjudiquen la calidad del suelo, del subsuelo o a la fauna.*

El carácter de esparcimiento de los espacios destinados a zonas verdes debe ser compatible con los accesos rodados que se autoricen de forma excepcional para garantizar el acceso a edificios colindantes con zonas verdes calificadas. El abuso en la autorización de accesos rodados desincentivaría el uso como espacios de esparcimiento y perjudicaría al medio natural. Así, únicamente deberá permitirse este tipo de accesos cuando el frente de la edificación o su acceso principal no tenga acceso al viario, garantizándose que la superficie sea permeable, se integre con la zona verde e impida el estacionamiento o el acceso sin autorización a ésta.

Se propone modificar el apartado 8º del artículo 7.8.3:

8. Para los edificios ubicados en parcelas colindantes con zonas verdes calificadas, podrán ubicarse accesos peatonales a través de las mismas y, asimismo, disponerse accesos rodados *siempre que el frente de la edificación o su acceso principal no contara con acceso al viario y no pueda situarse* en otra posición que no afecte a la zona verde, sin perjuicio de las condiciones que pudieran determinar, en su caso, los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente. En el caso de zonas verdes incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, la realización de estos accesos quedará sometida a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación. *El acceso deberá realizarse con pavimentos que permitan el drenaje natural y diseñarse integrándose con la zona verde con elementos que impidan el acceso no autorizado de vehículos al interior de ésta. Para evitar un acceso indiscriminado que pueda alterar el uso calificado de zona verde, preferentemente deberá diseñarse a modo de cul de sac con un ancho que no posibilite el estacionamiento de vehículos. La reserva de estacionamiento en superficie en estos accesos no podrá autorizarse.*

Otro de los aspectos de la calificación de zona verde que debería ser regulado es el tránsito general de vehículos por su interior. La circulación de coches, motos, furgonetas, camiones y otro tipo de vehículos pesados deberá restringirse a vehículos de servicio, permitiendo únicamente el acceso general en las zonas verdes de nivel singular exclusivamente para la entrada y salida de los aparcamientos asociados a éstas.

Se propone modificar el artículo 7.8.3, añadiendo un nuevo punto:

▪ *Los accesos rodados sobre zonas verdes, salvo bajo las condiciones previstas en el apartado 8º o destinados a vehículos de servicio, no estarán permitidos. Tampoco se autorizarán viales para la circulación de vehículos motorizados distintos de bicicletas o VMP que no sean de servicio. En las zonas verdes de nivel singular única y exclusivamente se autorizarán los accesos rodados para permitir la entrada y salida de vehículos a los aparcamientos dotacionales que den servicio a la zona verde, debiendo diseñarse con pavimentos que posibiliten el drenaje natural.*

El abuso en la pavimentación de los espacios destinados a zonas verdes, algunos con el 100 % de su superficie tratada con materiales impermeables y sin ningún tipo de vegetación, también ha tenido un impacto negativo en la ciudad y altera significativamente el carácter natural de estos espacios. La falta de drenaje deriva en un mayor aporte de pluviales a la red de saneamiento, impidiendo la recarga de los acuíferos. Los efectos del cambio climático empeorarán la situación actual al aumentar la frecuencia e intensidad de los aguaceros que experimente la ciudad. El denominado efecto "isla de calor" unido a la recurrencia de olas de calor extremas, es otro de los retos a los que se enfrenta una ciudad como Madrid y que las Normas Urbanísticas debe abordar.

Se sugiere modificar el apartado 3º del artículo 7.8.3:

▪ Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las disposiciones municipales aplicables y a la normativa vigente en materia de accesibilidad. *En*



*todo caso, la superficie pavimentada no podrá superar el 50 % en el nivel básico y el 35 % en el nivel singular, debiendo utilizarse pavimentos con capacidad drenante.*

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

**Apartado 5º del artículo 7.8.3. Sobre la posibilidad de destinar a huerto urbano hasta el 25% cuando la superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>, el alcance del uso como huerto urbano debe concretarse, impidiendo la explotación económica de estos espacios y exigiendo medidas que permitan la correcta regeneración del suelo.**

Para garantizar la finalidad de las zonas verdes no se permitirá que en aquellas cuya superficie sea igual o inferior a 1.000 m<sup>2</sup> se implanten huertos urbanos. Esta limitación no operará cuando el uso se implante como alternativo en parcelas para otros usos dotacionales.

La forma de gestionar los huertos urbanos no es una cuestión que deban abordar las NNUU; serán posibles aquellas formas de gestión previstas por la normativa.

**Debe garantizarse el uso público de estos huertos urbanos y el libre acceso por parte de la ciudadanía sin alterar la concepción de estos espacios como zonas de esparcimiento.**

Se reitera que la forma de gestionar los huertos urbanos no es una cuestión que deban abordar las NNUU.

**Apartado 8 del artículo 7.8.3. Zonas verdes y accesos rodados.**

La posibilidad de acceso a los edificios a través de las zonas verdes no la introduce la propuesta de Avance, puesto que está recogida en los acuerdos nº27 y 172 de la CS, que han sido integrados en la propuesta. Es una previsión sobre una situación extraordinaria en la que el acceso no pueda disponerse en otra situación que no afecte a la zona y sujeta a las condiciones que puedan imponer los servicios municipales de medio ambiente para evitar la afección a la conservación y funcionalidad de la zona verde, por lo que no procede imponer mayores exigencias desde las NNUU.

**Artículo 7.8.3. Accesos rodados y tránsito general de vehículos por el interior de las zonas verdes.**

No es adecuado establecer, en las NNUU, la prohibición con carácter general de accesos rodados en las zonas verdes porque hay casos y situaciones en los que son necesarios. Estas medidas, en su caso, deberán establecerse caso a caso, a través de las disposiciones municipales relativas a diseño, utilización y gestión de las zonas verdes, o en los planes de uso y gestión.

Además, lo que se plantea sería contradictorio con lo establecido en el apartado 5 del artículo 7.8.5, que en las zonas verdes de nivel singular exigen dotación de aparcamiento para el mejor uso y utilización del propio parque y para los equipamientos y otros usos que en él puedan emplazarse.

**Apartado 3 del artículo 7.8.3. Abuso en la pavimentación de los espacios destinados a zonas verdes.**

Este apartado, en cuanto a las condiciones de diseño de las zonas verde se remite a las disposiciones municipales aplicables y a la normativa en materia de accesibilidad, y a los planes de uso y gestión, sin que sea procedente establecer condiciones adicionales desde las NNUU del PG.

## Información de Firmantes del Documento





## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el apartado 5 del artículo 7.8.3, para establecer que no podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a 1.000 m2, salvo cuando la zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales, en cuyo caso no operarán las limitaciones superficiales de los huertos urbanos.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## SINTESIS

### **2. Sobre los usos provisionales, compatibles, autorizables y prohibidos en suelos con calificación de Dotacional Zona Verde.**

Numerosas parcelas destinadas a dotación de Zonas Verdes de la ciudad de Madrid se encuentran ocupadas por aparcamientos o zonas de estacionamiento en superficie que repercuten negativamente en la calidad ambiental de la ciudad, fomentando modos de desplazamiento no sostenible y contaminante, incrementando la impermeabilización del suelo y los aportes de pluviales a la red de saneamiento, contribuyendo a la erosión y desertificación del suelo e impidiendo el correcto desarrollo del medio natural.

La revisión de las Normas Urbanísticas del Plan General debe contemplar esta problemática y plantear soluciones que eviten usos que desvirtúen el uso calificado de Zona Verde y avancen en la consecución de los compromisos climáticos de la ciudad y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, especialmente el ODS 6 "Agua limpia y saneamiento", el ODS 11 "Ciudades y comunidades sostenibles", el ODS 13 "Acción por el clima" y el ODS 15 "Vida de ecosistemas terrestres" y sus diferentes metas con relación al espacio natural.

Pese a que en las zonas verdes de nivel básico el uso de aparcamiento únicamente se prevé bajo rasante, la ausencia de una prohibición explícita del estacionamiento ha permitido que proliferen autorizaciones para la construcción de zonas de aparcamiento en superficie.

El Defensor del Pueblo se ha pronunciado acerca de este grave problema, considerando que el uso de espacios destinados a zona verde "supone de facto la disminución en el municipio de las superficies totales destinadas al uso de zona verde y esparcimiento, por lo que se priva a los vecinos de su disfrute y del contacto cotidiano con unos espacios e instalaciones previstos en el planeamiento del municipio que deberían destinarse a satisfacer unas aspiraciones que tienen incluso reflejo constitucional (artículos 43.3 y 45.2)."

El distrito de Barajas, en el que se encuentra la sede social de la entidad que plantea este escrito, cuenta con diversos ejemplos que demuestran la arbitrariedad en las autorizaciones de obras de acondicionamiento para permitir el aparcamiento en superficie en parcelas con calificación de Zona Verde Básica, privando a la ciudadanía de su derecho a la salud y un medio ambiente adecuado.

Así, por ejemplo, la parcela destinada a Zona Verde situada en la calle Trespaderne, 18, se encuentra urbanizada desde hace más de dos décadas como zona de estacionamiento en superficie, impidiendo el uso y disfrute vecinal, pese a que su destino a zonas verdes se remonta a la década de 1970. También se encuentra habilitada como zona de aparcamiento parte de la zona verde de nivel básico situada en la calle Ayerbe, 16, o la situada en la Avenida de Logroño, 104.

Además, la ausencia de una prohibición expresa en las Normas Urbanísticas permite la autorización en régimen provisional del acondicionamiento de suelos con calificación de zona verde como espacios de aparcamiento. Pese a que se propone limitar los usos provisionales a 4 años, la autorización del uso como aparcamiento en superficie en espacios que debieran ser de especial protección natural redundaría en una duradera degradación del suelo, al necesitar su transformación por medios mecánicos

## Información de Firmantes del Documento



como movimientos de tierras o asfaltado que contribuyen a la contaminación e impermeabilización de la superficie, e impiden el correcto desarrollo de la vegetación y la fauna. Además, el efecto "demanda inducida" deriva en que este uso provisional adquiera vocación de permanencia, al causar un incremento de la demanda de estacionamiento con pocas o nulas posibilidades de ser satisfecha en otros espacios, especialmente en zonas urbanas consolidadas.

Otro de los problemas a los que se enfrenta la ciudad es el uso irregular e incontrolado como zona de estacionamiento de parcelas con calificación de Zona Verde de nivel básico, con especial incidencia en zonas de uso terciario de oficinas, como el entorno de las calles Tomás Redondo o Ribera del Loira. También se produce un abuso en las zonas de estacionamiento existentes en zonas verdes de nivel singular, permitidas únicamente para uso propio del parque. Pese a esta exigencia, la falta de control en los accesos posibilita el aparcamiento indiscriminado, contribuyendo a la degradación de la calidad ambiental de la ciudad y del propio parque e impidiendo el uso por parte de las personas usuarias de éste. Es el caso de los aparcamientos situados al suroeste del parque Juan Carlos I, que son utilizados de forma indiscriminada por las personas que trabajan en la zona de usos terciarios del Campo de las Naciones, o del situado de forma paralela a la Avenida de Logroño dentro del mismo parque y el construido en la zona verde anexa al Jardín Histórico de El Capricho, utilizados por el personal del complejo de oficinas Vodafone Plaza.

Ejemplos como estos pueden localizarse en toda la ciudad, tratándose de un problema generalizado que debe abordarse durante el proceso de modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Por estas razones, se plantea añadir al artículo 7.8.4 un nuevo apartado:

- **Usos prohibidos: zona de estacionamiento de vehículos en superficie, exceptuando bicicletas y Vehículos de Movilidad Personal no contaminantes.**

Se plantea modificar el apartado 4º del artículo 7.8.3:

4. Con independencia de los usos compatibles y autorizables que se regulan en los artículos siguientes, se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes, según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes, **con la excepción del estacionamiento de vehículos en superficie.**

Se sugiere modificar el apartado 5º del artículo 7.8.5:

5. **Podrá ser autorizada** la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea, **debiendo contar con un sistema de control de accesos que garantice el uso exclusivamente por las personas usuarias del parque.**

Se propone modificar el artículo 2.2.7, apartado 1º:

**d) Aparcamiento de vehículos sobre rasante, previa su preparación para tal uso mediante pavimentos drenantes, excepto en suelos con calificación de zona verde.**

También debe dejarse atrás la concepción meramente estética que han adquirido los espacios destinados a zona verde y considerar la función ecosistémica que ejercen las zonas verdes de nivel básico en la ciudad. Frente a la escala metropolitana asociada a la calificación de zona verde singular, el nivel básico permite el esponjamiento de la trama urbana y crea zonas de transición o de "descanso" del proceso de antropización que experimenta el entorno urbano, habilitando espacios naturales en el entorno próximo.

Las zonas verdes no se limitan a embellecer la ciudad y crear espacios de estancia y esparcimiento de la ciudadanía, sino que su presencia y correcta urbanización afecta a la atmósfera, la fauna, la flora y el subsuelo.



La proliferación de aparcamientos bajo rasante, que ha ido más allá de su autorización en régimen especial, ha provocado que la función natural de las zonas verdes de la ciudad se vea limitada a lo meramente estético, causando graves impedimentos en el crecimiento de arbolado y vegetación en la superficie debido a las limitaciones impuestas por las cargas de la estructura subterránea y alterando el proceso de infiltración de agua en el subsuelo y la recarga de los acuíferos.

Por estos motivos debe excluirse el estacionamiento bajo rasante de los usos autorizables:

- **Se sugiere la eliminación del apartado 4º del artículo 7.8.4.**

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

**Artículo 7.8.4. Incorporar un nuevo apartado señalando como usos prohibidos: zona de estacionamiento de vehículos en superficie, exceptuando bicicletas y Vehículos de Movilidad Personal no contaminantes.**

No se puede admitir de forma genérica y general para la ciudad esta prohibición, porque en el nivel singular la dotación de aparcamiento es obligatoria.

**Apartado 4º del artículo 7.8.3. No permitir el estacionamiento de vehículos en superficie en zonas verdes de nivel básico.**

Esta sugerencia se admite y se modificará este apartado para establecer que en las zonas verdes de nivel básico no se admiten los aparcamientos de vehículos en superficie, salvo para los vehículos de servicio.

**Apartado 5º del artículo 7.8.5: autorizar la dotación de aparcamiento, pero debiendo contar con un sistema de control de accesos que garantice el uso exclusivamente por las personas usuarias del parque.**

Las NNUU vigentes establecen que las zonas verdes de nivel singular cuenten con dotación de aparcamiento para el mejor uso y disfrute de la propia zona verde y para equipamientos y usos asociados.

Las condiciones de control del buen uso de las zonas verdes no es una materia propia de las NNUU, y, por tanto, el posible control de accesos a estos aparcamientos no se regula con carácter general a través de las NNUU, sino que será establecido en la forma que proceda por el órgano municipal competente en el uso y la gestión de la zona verde o de la movilidad en la ciudad.

**Artículo 2.2.7: Aparcamiento de vehículos sobre rasante, preparación para tal uso mediante pavimentos drenantes, excepto en suelos con calificación de zona verde**

Las zonas verdes no son solares, por lo no que se les aplica la regulación sobre usos transitorios en solares que se recoge en el artículo 2.2.7 de la propuesta del Avance nº2.

**Apartado 4º del artículo 7.8.4. Eliminar este apartado para excluir el estacionamiento bajo rasante de los usos autorizables**

El artículo 7.8.4.4 de las NNUU contemplan como uso autorizable en régimen especial, el uso de garaje aparcamiento en situación enteramente subterránea. Como uso autorizable quedará sujeto a previa validación mediante el correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU), en el cual se deberá informar el servicio municipal competente en la gestión y mantenimiento de la zona verde, por lo que no se encuentra razón para eliminar la posibilidad que contemplan las NNUU.

## Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el apartado 2 del artículo 7.8.4 para establecer que en las zonas básicas de nivel básico no se admiten los aparcamientos de vehículos en superficie, salvo para los vehículos de servicio.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## V68. 109.- 20211200225 UPM DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID, EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML

Esta sugerencia trata siete de las propuestas o familias de temas de la propuesta de Avance, desde la perspectiva de la descarbonización de la ciudad y la neutralidad climática.

### SINTEISIS:

La propuesta tiene cuatro objetivos generales:

1. *Complementar los criterios existentes para la calificación de zonas verdes con requisitos de naturalización tales como: Superficie mínima de los elementos vegetados dentro de la zona verde y fomentar dimensiones mínimas y criterios de agrupación para asegurar que se genera una masa crítica mínima de zona verde, y condiciones conectividad ecológica con áreas verdes contiguas y/o cercanas.*
2. *Incluir condiciones prestacionales para las zonas verdes: criterios de calidad de naturalización y análisis de la aportación de servicios ecosistémicos.*
3. *Flexibilizar la mezcla de usos estanciales y de juego en espacios libres públicos mediante posibles soluciones integradas con los elementos naturales y el paisajismo.*
4. *Incluir condicionantes de integración/naturalización para usos compatibles con las zonas verdes.*

Para ello se sugiere modificar los artículos 7.8.3, 7.8.4 y 7.8.5.

#### Artículo 7.8.3:

- *En la definición de huerto urbano se incluye el concepto de servicios ecosistémicos y se matiza que en su superficie se incluirán los espacios destinados almacenamiento de útiles para su explotación y mantenimiento.*
- *Se especifican las condiciones de la zona verde a las que no deben afectar los accesos a edificios colindantes que se realicen a través de ellas.*
- *Las zonas verdes calificadas en el planeamiento general, el planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización, deberán incluir un estudio específico enfocado al análisis de los servicios ecosistémicos proporcionados por la zona verde en cuestión.*

#### Artículo 7.8.4:

- *La zona verde deberá incluir una superficie vegetada igual o mayor al 50% de la parcela y evitar su fragmentación, priorizando las zonas naturales continuas capaces de conformar corredores ecológicos en continuidad con zonas verdes adyacentes.*
- *La calificación de zonas verdes incluirá un análisis de los servicios ecosistémicos que se esperan conseguir, incluyendo el confort térmico y la mitigación del efecto de isla de calor, el porcentaje de permeabilidad del terreno, la demanda de recursos hídricos y el incremento de biodiversidad.*
- *El diseño dará prioridad a la provisión de servicios ecosistémicos, a la conexión entre diferentes zonas verdes para la creación de corredores ecológicos, a la accesibilidad y generación de áreas adecuadas para la estancia de personas, la inclusión de ajardinamiento*



### Información de Firmantes del Documento



productivo y a los elementos ornamentales. Deberá existir un tratamiento entre las zonas de estancia y las de juego, que permita flexibilizar la mezcla de ambos usos de modo que estén integrados en el paisajismo, empleando preferentemente especies vegetales nativas o adaptadas que favorezcan la biodiversidad.

- Los usos compatibles incluirán en su diseño cubierta verde intensiva y/o elementos naturalizados interiores o en fachada para una mejor integración dentro de la zona verde. Las áreas de superficie naturalizada cumplirán con los requisitos de superficie y provisión de servicios ecosistémicos del Factor de Naturalización.

Artículo 7.8.5:

- Los usos compatibles incluirán en su diseño cubierta verde intensiva con espesores de sustrato vegetal superiores a 80 cm y/o elementos naturalizados interiores o en fachada para una mejor integración dentro de la zona verde. Las áreas de superficie naturalizada cumplirán con los requisitos de superficie y provisión de servicios ecosistémicos del Factor de Naturalización tanto para la superficie de parcela como para su envolvente.
- Para obras de mejora y rehabilitación de equipamientos existentes ubicados en zonas calificadas como verdes.

VALORACIÓN:

Artículo 7.8.3:

- Se considera adecuado incluir el concepto de servicio ecosistémico en la definición de huerto urbano, pero no es necesario hacer mención expresa de los espacios destinados a almacenamiento de útiles para su explotación y mantenimiento, que forman parte por sí mismos de los huertos urbanos.
- No es necesaria la especificación de las condiciones de la zona verde a las que no deben afectar los accesos a edificios colindantes que se realicen a través de ellas, ya que el texto normativo ya exige que no afecten a la zona verde y que los servicios competentes en materia de medio ambiente pueden imponer, en su caso, condiciones especiales.
- A nivel de calificación, tanto en el planeamiento general como en el de desarrollo, parece improcedente exigir el análisis de los servicios ecosistémicos proporcionados por la zona verde; sí parece conveniente que se tenga en cuenta en su materialización, mediante el proyecto de urbanización y/o ejecución, pero debe contemplarse entre los criterios a atender de los propios proyectos.

Artículo 7.8.4:

- Lo comentado en el apartado anterior. No parece proporcionado que, a nivel de calificación, deba justificarse los servicios ecosistémicos proporcionados por la zona verde, que dependerá, fundamentalmente, de su diseño, emplazamiento y materialización concreta, aspectos que son materias propias del proyecto de urbanización y/o ejecución.
- Los criterios de diseño de las zonas verdes propuestos se consideran correctos y asumibles, salvo lo referente al ajardinamiento productivo, ya que ese aspecto se contempla en los huertos urbanos.
- Los criterios de diseño bioclimáticos de las edificaciones compatibles se consideran asumibles, salvo lo referente a la cubierta vegetal con capa de tierra vegetal de 80 cm que implica imponer, desde unas normas generales, una solución constructiva concreta cuando existen otras alternativas tecnológicas para alcanzar la misma finalidad, con semejante o mayor eficiencia. Respecto del cumplimiento por estas edificaciones del factor verde (factor de renaturalización según la propuesta), no parece razonable, ya que el factor verde es un parámetro aplicable a las parcelas edificables.



#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración.

**Artículo 7.8.3:**

- Se modificará la redacción de este artículo para incluir el concepto de servicio ecosistémico en la definición de huerto urbano.

**Artículo 7.8.4, se modificará la redacción del artículo para:**

- Indicar que los criterios de diseño darán prioridad a la provisión de servicios ecosistémicos, a la conexión entre diferentes zonas verdes para la creación de corredores ecológicos, a la accesibilidad y generación de áreas adecuadas para la estancia de personas. Se permitirá la flexibilización y la mezcla de las zonas de estancia y de juego, integrándolos en el paisaje y empleando, preferentemente, especies vegetales autóctonas o adaptadas que favorezcan la biodiversidad.

**Artículo 7.8.4 y 7.8.5:**

- Se modificará la redacción de estos artículos para señalar que los usos compatibles incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados para una mejor integración dentro de la zona verde.

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### V76. 122.- FP4 20220065145. DAVID SOMOLINO UBEIRA.

#### SINTESIS

**Expone:** En los nuevos desarrollos, al menos en el PAU de Vallecas que conozco en primera persona, es patente la falta de medios para lograr una adecuada limpieza viaria, así como para mantener de forma mínimamente aceptable las zonas verdes.

**Sugiere:** Reducir la extensión de las zonas verdes a mantener y limpiar cediendo temporalmente su uso a los ciudadanos. Se propone de forma complementaria a los huertos urbanos, la opción de los "jardines urbanos".

Espacios a implementar en zonas verdes de menor dimensión que la prevista para los huertos urbanos, dando una orientación más hacia el jardín que hacia el huerto.

**Documentación que aporta:** A modo de ejemplo se puede tomar como referencia, con la distancia que supone un país con una cultura y un clima diferente, así como una población con una población mucho menor, la experiencia Incredible Edibles: <https://www.incredibleedible.org.uk/>

#### VALORACIÓN

Lo planteado en la sugerencia afecta a la gestión de la zona verde, materia que corresponde al órgano municipal competente, por lo que no puede ser incorporado en las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración



AYUNTAMIENTO DE MADRID.

AREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO.

**A1\_ÁREA DELEGADA DE VIVIENDA.**

SINTESIS

**REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOUM:**

**Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1) Inclusión de los huertos urbanos dentro del uso dotacional de zona verde**

**SUGERENCIA.** incluir la especificación de si dicho uso de huerto urbano ha de ser público, o puede ser privado.

VALORACIÓN

En las zonas verdes solo se contemplan los niveles básico y singular, por lo que su titularidad tiene que ser pública.

Por lo tanto, la titularidad de los suelos donde se ubiquen los huertos urbanos, como parte de las zonas verde, es necesariamente pública, si bien su gestión podrá ser en cualquiera de las formas admitidas en la legislación.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**A2\_AG MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD.**

**DEPARTAMENTO EDUCACIÓN AMBIENTAL. SG SOSTENIBILIDAD. DG SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL.**

SINTESIS

*En la Propuesta elegida se establece la inclusión de los huertos urbanos dentro del uso dotacional de Zona Verde limitando, en el caso de parcelas de más de 1.000 m2, al 25% de la superficie de la parcela la que pueda destinarse a huerto urbano.*

**PROPUESTA:**

**Se propone que dentro del uso dotacional de Zona Verde no se limite el porcentaje de la superficie de la parcela que pueda destinarse a huerto urbano. El motivo es que esa limitación impediría la creación de zonas destinadas a Parques Agropecuarios (con la pérdida de los beneficios de las economías de escala y agregación). Por otro lado, esa limitación impediría destinar a uso hortícola parcelas con una clara vocación e historia hortícola como pueden ser todas las parcelas situadas junto al río Manzanares y a otros arroyos existentes en el término municipal.**

Avance. Sugerencias P15

16 de 21

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:30:33  
CSV : 4PCULLTAEOMB9JKF



Se considera que la razón esgrimida para tal limitación (no desvirtuar su carácter de espacio de estancia y esparcimiento de la población) puede corregirse mediante el establecimiento de espacios temporales de apertura controlada al público (de igual forma que se realiza en los parques históricos y/o jardines botánicos). Otra opción podría ser que la limitación del 25% no se contabilizara a nivel de parcela de zona verde sino dentro de todas las zonas verdes de un ámbito, como por ejemplo un barrio o un distrito.

Si se aprueba la modificación de las NN.UU. tal como se plantea esta propuesta, **14 de los 54 de los Huertos Urbanos Comunitarios deberían dismantelarse completamente o reducirse a unas dimensiones incompatibles con su labor ambiental y social, es decir el 26% de los huertos actualmente en el programa.**

En la actualidad, la superficie media de las parcelas de los huertos comunitarios se sitúa en 1.500 m<sup>2</sup>, por lo que para poder implantar un Huerto Comunitario de un tamaño viable para el desarrollo de su actividad se requerirían parcelas de más de 6.000 m<sup>2</sup>. Esta limitación supondría no poder mantener un programa de huertos urbanos con una disposición homogénea por toda la ciudad, especialmente en los **distritos situados dentro de la almendra central donde sería prácticamente imposible un espacio para huerto urbano de las dimensiones actuales.** Para el resto de distrito solo podrían realizarse únicamente dentro de los grandes parques urbanos, con unas localizaciones y numero limitados.

#### VALORACIÓN

La limitación del 25% de ocupación del huerto urbano tiene como fundamento garantizar el uso y disfrute de la zona verde por la generalidad de la población.

Es una medida para garantizar, cuando la extensión de la ZV supera una superficie determinada, el destino de las zonas verdes y que no sean sustituidas por huertos urbanos. Las ZV son elementos de esparcimiento y deben cumplir su destino y función.

Respecto a este asunto, se ha recibido una prescripción en el Informe de impacto territorial emitido por la Comunidad de Madrid que tiene que ser atendida.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### A5\_AG DESARROLLO URBANO.

#### DG PLANIFICACION ESTRATEGICA.

*Previo: La sugerencia se refiere a "4. HUERTOS PRODUCTIVOS", pero debe aclararse que la propuesta de avance lo que regula son los HUERTOS URBANOS, sin abordar la forma de explotación y si tienen o no tienen carácter productivo.*

#### Información de Firmantes del Documento





## SINTESIS

### 4.1. EN ZONAS VERDES CALIFICADAS

Los Huertos Urbanos se definen en el artículo 7.8.3, dentro del uso dotacional zona verde, como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, pudiendo fomentar la biodiversidad y las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable.

*Comentario a pie de página sobre el uso dotacional zona verde en las NNUU: No es objeto específico de este informe, pero las NNUU\_21 mantienen la contradicción en la definición de la zona verde que se define como clase en el artículo 7.7.1 y como uso en el 7.8.1. Lo mismo ocurre para las demás clases del Uso Dotacional de Servicios Colectivos en sus respectivos artículos.*

Esa definición, especialmente la referencia al consumo responsable no excluye los huertos productivos.

→ **Explicitar la viabilidad de Huertos Urbanos productivos.**

Aunque el Plan General no concibe el nivel privado para el uso de zona verde, esa definición tampoco excluye la posibilidad de la gestión privada de los Huertos al amparo de una concesión u otra forma permitida por la legislación sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas.

→ **Explicitar la viabilidad de la gestión privada de los Huertos.**

Esa definición se completa con una condición limitante:

*En las zonas verdes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la zona destinada a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.*

Esta forma de establecer la condición, señalando nominalmente a los Huertos, parece más propia para la implantación de otros usos compatibles (deportivo p. e.) que para espacios incluidos dentro del propio uso de zona verde.

Se justifica en la defensa de las funciones propias de las zonas verdes, específicamente las de *acceso general y estancia*. Debe considerarse que otros espacios que impiden acceso y estancia (estanques, parterres, ...) se implantan en las zonas verdes sin limitación alguna, mientras que los Huertos reservan en sus normas propias porcentajes para la estancia (1/3 en los Huertos Comunitarios), así como periodos de libre acceso más amplios que los de algunos parques históricos.

→ **Sustituir esa condición nominal negativa por una de carácter funcional y positiva que tenga por objetivo garantizar las condiciones de acceso general y estancia en la mayor parte de la zona verde calificada.**

→ **Regular el régimen temporal de acceso y estancia general de los Huertos.**

Los parámetros propuestos para esa limitación resultan muy restrictivos, especialmente para la implantación de Huertos productivos que, según las experiencias recientes, requieren parcelas en torno a la media hectárea para resultar eficaces a sus objetivos. La regulación propuesta excluiría de la posibilidad de acoger esos Huertos a cuatro de cada cinco zonas verdes calificadas, que presentan este reparto por tramos de superficie:

### Información de Firmantes del Documento



menos de 1.000 m2	1.000 a 2.000 m2	de 2.000 a 5.000 m2	de 5.000 a 10.000 m2	de 10.000 a 50.000 m2	más de 50.000 m2	Total
751	747	1.093	627	737	228	4.183

**→ Reconsiderar esos parámetros, flexibilizando el porcentaje y/o la superficie mínima.**

Por último, no parece razonable relacionar esa limitación de carácter funcional con la superficie de cada zona verde y no con un área urbana funcional de servicio a la ciudadanía, como pudiera ser el barrio o el ámbito de planeamiento.

**→ Regular la posibilidad de referir la limitación a un área urbana funcional, previo informe de los órganos competentes.**

## VALORACIÓN

### 4.1. EN ZONAS VERDES CALIFICADAS.

**→ Explicitar la viabilidad de Huertos Urbanos productivos y → Explicitar la viabilidad de la gestión privada de los Huertos.**

Las NNUU del PG de la ciudad no debe entrar en esta materia. En los suelos de titularidad pública las formas de gestión son las que establece la legislación, pudiendo optarse en cada caso, por la que, motivadamente, resulte más adecuada.

**→ Sustituir la condición nominal negativa por una de carácter funcional y positiva que tenga por objetivo garantizar las condiciones de acceso general y estancia en la mayor parte de la zona verde calificada.**

La propuesta de Avance establece unos límites para garantizar, cuando la extensión de la ZV supera una superficie determinada, la implantación de huertos urbano en ZV con el objeto de no perturbar su uso y disfrute.

Las ZV son un elemento funcionalmente relevante de la ciudad y deben cumplir su función para la sociedad, sin perjuicio de que pueda albergar diferentes elementos, como, por ejemplo, los huertos urbanos.

Respecto a este asunto, se ha recibido una prescripción en el Informe de impacto territorial emitido por la Comunidad de Madrid que tiene que ser atendida.

**→ Regular el régimen temporal de acceso y estancia general de los Huertos.**

No se puede comparar el tratamiento de estanques o parterres, con los huertos urbanos.

Hay sugerencias que señalan que, incluso esta previsión de limitar la superficie de los huertos urbanos condiciona la calidad de las Zonas Verdes.

Regular el régimen de horarios, estancia y de acceso a instalaciones es una materia impropia de las NNUU de la ciudad, es materia de las condiciones que regulen la gestión y funcionamiento del huerto urbano, o del plan de uso y gestión.

**→ Reconsiderar los parámetros, flexibilizando el porcentaje y/o la superficie mínima.**



## Información de Firmantes del Documento



La propuesta de Avance trata de hacer viable, en algunas zonas verdes, la implantación de huertos urbanos, no en todas ellas de manera generalizada, porque se trata de garantizar que éstas no pierdan su carácter. Se considera que las limitaciones señaladas son adecuadas. Debe tenerse en cuenta que, cumpliendo los requisitos exigidos, es posible implantar huertos urbanos como uso alternativo en otras parcelas dotacionales, por lo que el margen de ubicación de los mismos es bastante más amplio de lo que se señala en la sugerencia.

→ Regular la posibilidad de referir la limitación a un área urbana funcional, previo informe de los órganos competentes.

La limitación trata de asegurar el carácter y la funcionalidad de cada zona verde y por ello, no puede referirse a otros ámbitos territoriales como los propuestos.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

##### 4.2. EN OTROS SERVICIOS COLECTIVOS

Las NNUU hacen viable la implantación de zona verde en las parcelas calificadas para otras clases del uso dotacional de servicios colectivos, en régimen de uso alternativo.

La implantación de los Huertos no ha merecido una regulación específica en la propuesta de NNUU, porque no son un uso diferente, sino un espacio incluido en el uso de zona verde.

La regulación general implica el carácter indefinido propio de los usos alternativos. Sin embargo, la limitación sobre la superficie de la parcela ha perdido su sentido porque el planeamiento no ha reservado ese suelo para las funciones propias de la zona verde.

→ Eximir de la limitación de superficie a los Huertos que se implanten en parcelas dotacionales no calificadas para zonas verdes.

#### VALORACIÓN

##### 4.2. EN OTROS SERVICIOS COLECTIVOS

→ Eximir de la limitación de superficie a los Huertos que se implanten en parcelas dotacionales no calificadas para zonas verdes.

Al redactar la propuesta de Avance no se planteaba que se pudiera interpretar de esta forma, porque la idea es que cuando el Huerto Urbano se implante como alternativo en dotacionales no exista limitación.

Se modificará el apartado 5 del artículo 7.8.3 recogiendo expresamente esta cuestión.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración.

Se modificará el apartado 5 del artículo 7.8.3 recogiendo que la limitación superficial de los huertos urbanos no operará cuando la zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otras dotaciones.



### Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA Nº16	NORMA ZONAL 1.
-------------------	----------------

V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.

SINTESIS

OCTAVA. - Sobre la PROPUESTA 16. NORMA ZONAL 1

● **Artículo 8.1.6 Modificación de usos. Apartado 2.** La sugerencia propone incrementar del 5% al 10% la exención, por razones prácticas.

● **Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2). Apartado 1.** La sugerencia señala que no está clara la redacción. Se propone aclaración de la redacción de la norma en este extremo.

● **Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas. Apartado 2.** Se propone que la norma general sea la restitución de la fachada a su estado original modificando la redacción propuesta "podrá exigir" por podrá "eximir". **Propuesta de redacción alternativa:**

2. Excepcionalmente, en los casos en que las características del edificio o local y el alcance de la obra lo justifiquen, la CPPHAN podrá eximir de la obligatoriedad de la restitución de la fachada a su estado original, aunque la finalidad de la actuación no fuera la intervención sobre la misma.

● **Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante. Apartado 2.** No se justifica en la norma el motivo que conduce a suprimir la posibilidad de acceso y rampas de garaje, que en la norma vigente se permite. **Propuesta de redacción alternativa:**

2. No se autorizarán los accesos de vehículos -salvo el desarrollo de rampa necesaria para aparcamientos subterráneos cuando éste no pueda llevarse a cabo dentro del área de movimiento de la manzana-, ni la estancia de los mismos, con la excepción que deba hacerse para los del servicio de extinción de incendios cuando sea preciso.

● **Artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en los patios de manzana y espacios libres.**

**Apartado 1.4 ii).** Se echa en falta una mayor concreción, en el sentido de que la norma debería especificar si la condición resulta de aplicación a las cubiertas inclinadas.

VALORACIÓN

● **Artículo 8.1.6 Modificación de usos. Apartado 2.**

Un porcentaje de incremento de aforo (5%) es suficiente y proporcionado para poder asumir pequeñas modificaciones de distribución y variaciones de destino de espacios que generen ligeros incrementos de aforo, sin que suponga intensificación de uso.

● **Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2) Apartado 1.**

Se considera adecuado aclarar la redacción del artículo para su mejor comprensión, señalando que las intervenciones que exigen la eliminación de ocupaciones ilegales de espacios libres son las obras de nueva edificación y de reestructuración parcial y general.

● **Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas. Apartado 2.**

No se considera procedente. Sería una condición y carga excesiva exigir en todo caso la restitución de la fachada a su estado original, aunque la intervención no afecte a ésta. Con la actual redacción de la propuesta de Avance, la CPPHAN podrá exigir la restitución de la fachada, motivadamente, cuando lo requieran las condiciones de protección de patrimonio.

Información de Firmantes del Documento



● **Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante. Apartado 2.**

Esta condición se refiere al acceso de vehículos al patio de manzana, no a los aparcamientos subterráneos, para cuyo acceso sí se admite la ocupación por rampas del patio de manzana, cuando sea indispensable (artículo 8.1.28.1.6).

● **Artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en los patios de manzana y espacios libres.**

**Apartado 1.4 ii).**

La norma es suficientemente clara, las cubiertas de las construcciones del patio de manzana deben tener tratamiento ajardinado, con independencia de su configuración constructiva, pendiente o diseño.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el apartado 1 del artículo 8.1.7 para que se comprenda mejor su contenido, señalando que las intervenciones que exigen la eliminación de ocupaciones ilegales de espacios libres son las obras de nueva edificación y de reestructuración parcial y general.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.

### SINTESIS

*Señalan el fracaso del planteamiento de los patios de manzana y los intentos de lograr a través de políticas públicas*

- *Área de Rehabilitación Integral (ARI) de Lavapiés. Los propietarios privados, salvo pocos casos aislados, no se acogieron a las ayudas públicas. Entre otras muchas razones, éstas no compensaban las pérdidas de edificabilidad.*
- *La declaración de varias ARC (Lavapiés, Tetuán...) no prosperaron al no obtener el beneplácito de la Comunidad de Madrid, bajo la delirante excusa de que eran un ejemplo de "bolchevismo".*

*El objetivo de liberar los patios interiores era y es, si se quiere, hercúleo y para lograrlo se necesitaba/necesita contar con recursos económicos e instrumentos de gestión potentes. El prerequisite de esa condición es que haya voluntad política. A nuestro juicio, en su ausencia está la clave de los magros resultados alcanzados.*

*Entienden que la propuesta de la modificación de las NN UU viene a sancionar la falta de voluntad política. En una supuesta muestra de pragmatismo se renuncia al objetivo y se le reemplaza con un disfraz pretendidamente ecológico, el ajardinamiento de las cubiertas y el tratamiento bioclimático de las fachadas.*

*Sugerimos, por tanto, la desestimación de esta propuesta. El objetivo del PG97 sigue siendo válido. Válido y viable, a condición de que entre todos los actores concierten las herramientas de la*

### Información de Firmantes del Documento



*intervención: plazos, delimitación de ámbitos, recursos económicos, instrumentos de gestión, medidas de disciplina urbanística, liderazgo promotor del ayuntamiento...*

#### VALORACIÓN

La modificación propuesta en el Avance no renuncia a la apertura de los patios de manzana de una forma general, que será obligatoria en caso de obras de nueva planta y reestructuración general. Lo que permite es la rehabilitación y el cambio de uso de las construcciones que los ocupan a condición de la mejora bioclimática del patio y de las condiciones higiénicas de las viviendas que vierten a él.

Tampoco es incompatible la propuesta del Avance con políticas públicas destinadas a la eliminación de infraviviendas y al esponjamiento de las manzanas más colmatadas del centro de la ciudad, lo que podrá seguir haciéndose mediante los instrumentos de gestión y recursos económicos necesarios.

Lo que no parece adecuado es mantener una regulación que se ha demostrado inoperativa y que, lejos de conseguir lo que pretendía, ha llevado a una mayor degradación de los patios de manzana.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

#### SINTESIS

*6.15. EL PGOUM-97 planteó la necesidad de recuperar los patios de manzana como una alternativa para dotar de nuevos espacios libres al centro urbano. Así, se pretendió inicialmente eliminar las edificaciones en el interior de los mismos para recuperar el aspecto de parcela libre, mediante la limitación de usos, la pérdida de edificabilidad y la demolición de las edificaciones. En 2008, ante lo que el documento de Avance denomina "la ineficacia de este planteamiento", se aprobó una MPG que permitía ciertas transformaciones siempre que se lograra alguna de las mejoras que se incorporaron a las NNUU.*

*El Avance afirma que es necesario cambiar en este momento la regulación de los patios de manzana, ya que en la práctica se ha comprobado que los objetivos de recuperación del PGOU se han demostrado inviables, tanto porque en la mayoría de las manzanas hay edificios catalogados en nivel 1 y 2 que los ocupan parcialmente (y para los que prima la normativa de protección) como porque los propietarios no renuncian a sus edificaciones demoliéndolas sin contraprestación. Afirman también que la imposibilidad de cambiar los usos y la restricción de actuaciones han propiciado el deterioro de las edificaciones ubicadas en los patios.*

*La nueva propuesta cambia sustancialmente las condiciones de las construcciones existentes en los patios de manzana, que pasan de ser elementos residuales tendentes a la extinción para obtener espacios libres, a ser los objetivos de la promoción inmobiliaria, permitiéndose en construcciones que en todo caso están fuera de ordenación, cambios de uso y de clase de uso, e incluso la implantación dentro de dicho patio del uso residencial.*

*Esta postura cambia sustancialmente el modelo territorial previsto por el Plan General que planteaba como objetivo, como se ha señalado, la obtención de espacios libres y el esponjamiento de las*

#### Información de Firmantes del Documento



manzanas afectadas en Norma Zonal 1 grados 1º y 3º, y no su mantenimiento en el tiempo, que es lo que se pretende con esta redacción.

Esta medida tiene un carácter claramente económico, y en ningún caso urbanístico o de interés general, puesto que las medidas contempladas nunca pueden igualar al beneficio que tendría para el ambiente urbano el esponjamiento pretendido por el PGOUM en su redacción original.

Operativamente, incluso se elimina la necesidad de tramitar Plan Especial, de tal forma que el cambio se producirá vía el correspondiente medio de intervención.

Se mantiene la necesidad de recuperar los patios de manzana solo en caso de obras de reestructuración general o de nueva edificación. De manera que, si no se dan estas circunstancias, el cambio de uso o clase de uso no exige demolición alguna, con lo que no se generan espacios libres y se pierde una valiosa ocasión de esponjar el centro urbano.

En lo que respecta a las actuaciones irregulares en patios de manzana, la nueva redacción del artículo 8.1.23 "Transformaciones de usos"

"2. Las obras de nueva edificación efectuadas sin licencia o sin atenerse a las condiciones de la misma, que se encuentren prescritas, quedarán sujetas al régimen específico de esta situación."

conlleva que, mientras que antes a las actuaciones irregulares (estuviese o no prescrita la infracción) no se les podía aplicar el contenido de la regulación de patios de manzana, y en consecuencia, estaban destinadas a la demolición irremediamente, ahora se permite su perpetuación en el patio y adquieren las mismas condiciones que el resto de las edificaciones existentes en los patios.

Tampoco se ha considerado, como en nuestra opinión debería hacerse, que la plusvalía que genera el cambio de uso o clase de uso debe revertir en la ciudad, para lo que es preciso imponer los deberes y cargas urbanísticos correspondientes a las actuaciones de dotación.

Consideramos que el análisis de partida de la problemática es erróneo. Coincidimos en que se ha fracasado en el objetivo del Plan de recuperar los patios, pero no, como se afirma, porque la pretensión del PGOU "demoler las edificaciones sin contraprestación".

Las edificaciones se demuelen para permitir nuevos usos mucho más lucrativos, lo que compensa con creces la pérdida de edificabilidad. el cambio de uso es más lucrativo que lo obsoleto.

Lo cierto es que el Ayuntamiento ha renunciado durante años a conseguir esos objetivos, al no hacer cumplir a los propietarios el deber de conservación. Los cambios que pretenden introducirse ahora en las NNUU sólo están encaminadas a flexibilizar y autorizar cambios de uso en las condiciones más lucrativas posibles, sin atender al interés general ni a los objetivos de sostenibilidad que se pretenden alcanzar con esta MPG.

## VALORACIÓN

No se cambia el modelo territorial previsto por el PG para patios. La necesidad de recuperación sigue existiendo y se hace efectiva cuando se trate de obras de reestructuración general o nueva edificación.

En los cambios de uso o de cambio de uso que se admiten no hay plusvalía. Solo se permiten los usos que ya prevé la Norma Zonal, por lo que no se trata de nuevas o diferentes actividades a las ya previstas por las NNUU y no puede entenderse que estemos ante una actuación de dotación.

La nueva normativa permitirá la mejora de las condiciones de los patios, ya que se establecen unos requisitos mínimos. Lo que se promueve es la mejora en condiciones que se estima que serán más favorables para la puesta en valor y uso de edificaciones, que llevan años sin transformarse por las condiciones establecidas por el planeamiento vigente, que como se ha explicado en la Memoria de Avance no ha tenido los resultados esperados.

No se modifica el régimen de las construcciones ilegales de los patios de manzana, que siguen sujetas al propio de las infracciones urbanísticas prescritas.

## Información de Firmantes del Documento





#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### V26. 46.- 20211195145. FRANCISCO RODRIGO VICENTE.

##### SINTESIS

###### **SUGERENCIA 46.**

*Expone: Expediente nº 135/2021/00796 La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el 29 de julio de 2021, adoptó el Acuerdo de someter al trámite de información pública el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997. Durante este trámite, a través del formulario diseñado a tal efecto, propongo formular las siguientes sugerencias al documento publicado.*

###### **Sugiere:**

###### **NORMA ZONAL 1 (PROPUESTA N°16)**

- Eliminación de patios azules y fuera de ordenación (1.1) (permiso de utilización y obras en los interiores de manzana) con la finalidad de poder.
- Intensificación de usos (1.2) (introducción del uso de vivienda)

###### **PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (PROPUESTA N°6)**

*Contestada en P6.*

##### VALORACIÓN

Esta sugerencia sólo tiene epígrafes sin mayor explicación, por lo que no puede valorarse.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V51. 80.- 20211200835. JULIO TOUZA SACRISTAN.

##### SINTESIS

*-Respecto al artículo 8.1.6-2 el incremento de aforo como referencia para la intensificación se considera confuso, pues ¿cómo se calcula ese 5%? ¿Sobre unidades de vivienda, unidades de habitación? Debe mejorarse su redacción.*

*-Respecto al artículo 8.1.12 y su anexo gráfico se considera un error que además invade competencias del código civil y que puede resultar realmente conflictivo. El que un colindante disponga de un patio medianero que no cuente con 3 m de profundidad y tenga ventanas abiertas,*

Avance. Sugerencias P16.

5 de 11

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:30:32  
CSV : 42KRG3TKPCD324S8



**no puede ser razón suficiente para que el edificio o solar colindante queden afectados por una carga que supone ceder un derecho de luces, que bien puede haber sido obtenidos de manera ilegal, sin licencia o en situación fuera de ordenación.** No puede penalizarse y forzar la solución de los nuevos edificios o de las rehabilitaciones a cumplir con toda la normativa, premiando a quienes no han cumplido con un derecho que este plan concedería a terceros al margen del código civil. Derivará en una situación conflictiva jurídicamente, por cuanto muchos propietarios o promotores en la tramitación tratarán de determinar si el origen del patio deviene o no de una servidumbre legal. **Dado que las licencias se conceden a salvo del perjuicio de tercero, el derecho de luces y vistas entre colindantes debe seguir dirimiéndose dentro de este ámbito.**

Por poner un simple ejemplo, bastaría con que alguien en una medianería o en una trasera hiciera un mínimo retranqueo de 40 cm con ventanas para adquirir automáticamente una servidumbre de vistas a la luz de este artículo que se plantea. Pensemos que la disciplina urbanística en estos patios interiores no es tan fácil de perseguir o de constatar puesto que, en muchos casos, un movimiento tan ligero como este podría ser inapreciable desde fotografías aéreas y no observarse mediante las herramientas habituales de Google Earth o Google Street.

En todo caso si se comete el error (a nuestro juicio) de incluir esta servidumbre, **debería al menos añadirse de que serían aquellos patios que contarán con licencia municipal expresa, sea de la época que sea.**

Por último, se comete un error de incoherencia dado que este tipo de situaciones, aunque menos frecuentes, se pueden dar perfectamente en la Norma Zonal 4, en la Norma Zonal 3 o en otras ¿por qué definirla solo para la Norma Zonal 1?

-En cuanto al artículo 8.1.18 en el apartado 5, se considera un acierto que se permita a la Comisión de Patrimonio admitir soluciones de arquitectura contemporánea dentro de la norma zonal 1, pero entendemos que el problema reside en que, si no se retocan otros artículos de la NZ1, esta flexibilidad podría quedar vacía de contenido. Por ejemplo, si no se matiza en otros aspectos, como por ejemplo la consideración de alineación esto generará "un corsé" a la propia Comisión que no podrá salvar, dado que este artículo no la faculta para reinterpretar otros. Para que esta solución en la que se le deje la puerta abierta la Comisión de opciones de arquitectura contemporánea tenga efectividad, habrá que añadir en otros artículos, (al igual que se ha hecho en el 8.1.19) la misma mención de que "la CPPHAN podrá admitir soluciones alternativas".

Para que esto suceda así debería al menos añadirse este comentario en las alineaciones de la norma zonal uno. Por ejemplo, un edificio tan magnífico como el edificio Girasol de Coderch hoy no podría ser construido bajo los parámetros de la NZ1, uno ni siquiera con esta libertad que este nuevo artículo aparentemente otorga a la Comisión. **El problema en este caso es que se siguen concibiendo la fachada como un lienzo plano en el que se puedan simplemente moldear criterios compositivos, pero no se está otorgando una mayor libertad creativa (entrantes, salientes) y por tanto la aparente libertad que se le concede la comisión puede no ser tal.**

## VALORACIÓN

**-Artículo 8.1.6 apartado 2 Plantea que el incremento de aforo como referencia para la intensificación se considera confuso y que surge la duda de cómo se calcula ese 5%, si sobre unidades de vivienda o unidades de habitación.**

El concepto de intensificación comprende dos supuestos: aumento de número de viviendas y/o incremento en el aforo de locales. El concepto de aforo no aplica al uso residencial.

La consideración de intensificación para incrementos de aforo superiores al 5% pretende facilitar pequeñas modificaciones de distribución y variaciones de destino de espacios en locales que no serían posibles cuando la intensificación no es permitida, por ejemplo, en edificios con catalogación singular.

## Información de Firmantes del Documento



Se aclarará en el apartado 2 del artículo 8.1.6 que la aplicación de este porcentaje opera únicamente para locales de uso no residencial.

**-Artículo 8.1.12 y anexo gráfico. Consideraciones respecto a patio preexistentes en medianeras.**

La modificación del artículo incorpora de forma literal varios Acuerdos de la Comisión de Seguimiento que ha sido necesario adoptar como consecuencia de la existencia de muchos edificios previos al PG97 en los que se dan las situaciones descritas.

Se puntualiza la redacción propuesta en el Avance y se incorpora en el texto del apartado 2 b) del artículo 8.1.12 la salvedad de que la ampliación del patio para alcanzar las dimensiones adecuadas sea únicamente obligada cuando dichos huecos sean acordes con licencia, para evitar que el precepto obligue a resolver a costa de un tercero posibles actuaciones ilegales del colindante.

**-Artículo 8.1.18. Apartado 5. Flexibilidad para incorporación de soluciones de arquitectura contemporánea. Admitir soluciones de arquitectura contemporánea dentro de la norma zonal 1, pero entendemos que el problema reside en que, si no se retocan otros artículos de la NZ1, esta flexibilidad podría quedar vacía de contenido.**

La flexibilidad planteada se aplica a los criterios compositivos, pero hay parámetros urbanísticos que se considera que deben quedar regulados de forma general para mantener el carácter del conjunto y no someterse a decisión de las Comisiones.

## CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará:

- El apartado 2 del artículo 8.1.6, para aclarar que la aplicación de este porcentaje opera únicamente para locales de uso no residencial.
- El apartado 2 b) del artículo 8.1.12, para aclarar que la obligatoriedad de formación de patio en medianera, para alcanzar las dimensiones mínimas, únicamente es exigible cuando los huecos preexistentes sean acordes a licencia.

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.

Una parte de esta SUGERENCIA corresponde a OTROS y está analizada y contestada en la ficha de OTROS.

## SINTESIS

**1.-Art. 8.1.6. Modificación de Usos.**

2. Intensificación: cuando se dice "... No obstante, no serán considerados como intensificación los incrementos de aforo sobre los originales inferiores al cinco por ciento (5 %). Entendemos necesaria una aclaración: ¿respecto a la totalidad del edificio? ó ¿en +1 uds. de vivienda por cada 20 uds.?

## Información de Firmantes del Documento



2.- **Art 8.1.8 punto 2:** Excepcionalmente en los casos en que las características del edificio o local y el alcance de las obras lo justifiquen, la CPPHAN podrá exigir la restauración de la fachada a su estado original, aunque la finalidad de la intervención no fuera la intervención sobre la misma. **Consideramos necesaria su eliminación ya que no queda claro el procedimiento, tramitación y órgano que regulará la misma en sus diferentes casuísticas ni con qué criterios puede evaluar la CPPHAN las intervenciones sobre edificaciones que ocupan los patios de manzana.**

**Propuesta: Incluir la reestructuración parcial dentro de las actuaciones permitidas dentro de la alineación interior del patio de manzana.**

### 3.-Art. 8.1.28. Condiciones para la actuación en los patios de manzana y espacios libres.

1.1. Se indica que las obras en edificios no catalogados están condicionadas en razón de su situación de fuera de ordenación relativa. **Se considera procedente solicitar su eliminación.**

1.5.: Dice "Se permiten obras que incrementen la superficie y/o el volumen construido cuando su destino sea dar cumplimiento a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio de las edificaciones existentes, previa justificación de que es la única solución técnica y funcionalmente viable y que no es posible su incorporación en el interior de ellas."  
**Entendemos necesario una aclaración en lo relativo a la justificación para mayor seguridad interpretativa de la norma para técnicos y promotores.**

4.: Dice "Todas las intervenciones sobre las edificaciones que ocupen los patios de manzana requerirán dictamen preceptivo de la CPPHAN."  
**Entendemos necesario una aclaración en cuanto a expedientes todavía vivos que ya han pasado la CPPHAN de forma favorable, pero se han encallado en la tramitación urbanística de las NNUU, con respecto a si debería reiterarse el trámite de la CPPHAN para estos casos o se da por solventado si no ha habido cambios significativos.**

### 4.-Actualización del régimen de las actuaciones de regeneración

Las sugerencias sobre este capítulo están recogidas y valoradas en la FICHA DE OTROS.

[...]

Además, se sugiere en cuanto a los siguientes puntos:

#### 1.1. RECUPERACIÓN DE LOS PATIOS DE MANZANA Y ESPACIOS LIBRES

- Incluir explícitamente las soluciones de cubiertas verdes.

#### 1.2. MODIFICACIÓN DE USOS. INTENSIFICACIÓN

- La Alternativa 3 se entiende como la más razonable. La vinculación de la intensificación de uso al incremento del número de locales o viviendas permite mantener la envolvente de local, posibilitando la redistribución de los espacios interiores.

#### 1.3. RECUPERACIÓN DE LA FACHADA

- No se establecen criterios claros que determinen la exigencia de la restitución de la fachada al estado original, generando situaciones confusas y conllevando la actuación la obligatoriedad de dictamen de la CPPHAN en todos los casos.

#### 1.4. CRITERIOS DE COMPOSICIÓN

- Se recoge la voluntad de adaptarse a criterios compositivos actuales, pero no se especifica si se modificará la Instrucción 4/2012 de Criterios Generales de la CPPHAN para aclarar las posibilidades de intervención en fachadas, materiales y despiece de carpinterías, composición de cierres de los locales, etc.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **1.-Art. 8.1.6. Modificación de Usos.**

2. *Intensificación: cuando se dice "... No obstante, no serán considerados como intensificación los incrementos de aforo sobre los originales inferiores al cinco por ciento (5 %). Entendemos necesaria una aclaración: ¿respecto a la totalidad del edificio? ó ¿en +1 uds. de vivienda por cada 20 uds.?*

El concepto de intensificación comprende dos supuestos, por aumento de número de viviendas, o por incremento en el aforo de locales. La interpretación que durante la vigencia del PG97 se ha aplicado es que el concepto de aforo hace referencia a locales con uso diferente al residencial.

La consideración de intensificación para incrementos de aforo superiores 5% pretende facilitar pequeñas modificaciones de distribución y variaciones de destino de espacios en locales que supondrían pequeños incrementos de aforo, y resolver la que no podrían por ejemplo darse en edificios con catalogación singular, en los que la intensificación no está permitida. Se aclarará en el artículo que la limitación de este porcentaje se aplica únicamente para locales de uso no residencial.

### **2.- Art 8.1.8 punto 2: Exigencia de restauración de fachada por parte de la CPPHAN**

La CPPHAN es uno de los mecanismos de protección del patrimonio histórico de la ciudad que vela por el seguimiento de su desarrollo, por lo que la exigencia excepcional de restauración de fachadas en las condiciones que se expresan en este apartado se considera dentro de sus competencias. La definición del procedimiento, tramitación y órgano no es objeto de estas Normas, pues está regulado en la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas.

Los criterios que aplicará la CPPHAN sobre este tipo de actuaciones no pueden fijarse de antemano por las NNUU, pues es necesario llevar a cabo un análisis individualizado según las características particulares de cada edificio y el alcance de la actuación que se pretenda.

### **3.-Art. 8.1.28. Condiciones para la actuación en los patios de manzana y espacios libres.**

#### **1.1. Obras en edificios no catalogados ubicados en patios de manzana y espacios libres.**

No explica la sugerencia las razones por las que se propone la eliminación de la remisión al régimen de obras por razón de fuera de ordenación relativa (art 2.3.3) a aplicar a edificios no catalogados ubicados en estos espacios.

No se considera adecuado acceder a lo solicitado, puesto que no se modifica la delimitación de los patios y según el PG97 estos edificios están fuera de ordenación. Lo que plantea la propuesta de Avance es la realización de determinadas intervenciones mientras que no se sustituya el edificio.

#### **1.5.: Aclaración relativa a la justificación de incrementos de volumen y superficie por cumplimiento de las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio**

El artículo define claramente el sentido de la justificación, al señalar que la superficie o volumen que se incremente se produzca como consecuencia de la necesidad de cumplimiento de la Normativa técnica de aplicación en estos aspectos, y que no sea posible resolver sin que dicho incremento se produzca.

#### **4.: Aclaración respecto a la necesidad de solicitar nuevo dictamen de la CPPHAN cuando existe previo.**

Las NNUU no regulan estos aspectos. La necesidad de nuevo dictamen de la CPPHAN dependerá de las condiciones de aplicación al proyecto que se plantee finalmente a la vista de la modificación normativa.

### **4.-Actualización del régimen de las actuaciones de regeneración**

## Información de Firmantes del Documento



El contenido de esta sugerencia está en V73. OTROS.

Además, se sugiere en cuanto a los siguientes puntos:

**1.1. RECUPERACIÓN DE LOS PATIOS DE MANZANA Y ESPACIOS LIBRES:** • *Incluir explícitamente las soluciones de cubiertas verdes.*

Se entiende que las soluciones de cubiertas verdes se encuentran incluidas dentro del concepto genérico de posibles soluciones de mejora y tratamiento bioclimático planteadas, por lo que no se considera necesario citarlas explícitamente, quedando clara su consideración como alternativa en la redacción del articulado (art 8.1.28).

**1.2. MODIFICACIÓN DE USOS. INTENSIFICACIÓN:** • *La Alternativa 3 se entiende como la más razonable. La vinculación de la intensificación de uso al incremento del número de locales o viviendas permite mantener la envolvente de local, posibilitando la redistribución de los espacios interiores.*

Se considera que el aforo en locales es trascendental en muchos aspectos normativos, por lo que no debe desvincularse del concepto de intensificación de usos. Además, las limitaciones a la intensificación por esta causa no conllevan necesariamente restricciones en la posibilidad de redistribución de espacios interiores ni en la modificación de su envolvente.

**1.3. RECUPERACIÓN DE LA FACHADA:** • *No se establecen criterios claros que determinen la exigencia de la restitución de la fachada al estado original, generando situaciones confusas y conllevando la actuación la obligatoriedad de dictamen de la CPPHAN en todos los casos.*

Las características compositivas particulares y situación de cada edificio requieren que no pueda fijarse un criterio general único para la exigencia de restitución de fachadas a su estado original, siendo necesario un análisis individualizado que valore esta necesidad en base a la trascendencia para el edificio o para el ámbito urbano en el que se ubica, y a la proporcionalidad con el alcance de las obras que se pretendan caso por caso.

**1.4. CRITERIOS DE COMPOSICIÓN:** • *Se recoge la voluntad de adaptarse a criterios compositivos actuales, pero no se especifica si se modificará la Instrucción 4/2012 de Criterios Generales de la CPPHAN para aclarar las posibilidades de intervención en fachadas, materiales y despiece de carpinterías, composición de cierres de los locales, etc.*

Las NNUU fijan los criterios generales, pero no regulan el alcance de las Instrucciones que pueda redactar la CPPHAN para aclarar los aspectos que son de su competencia.

## CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. *Se modificará el apartado 2 del artículo 8.1.6 aclarando que la aplicación de este precepto aplica sobre los locales de uso no residencial.*

No se incorpora al documento de la MPG el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

### Información de Firmantes del Documento



## AYUNTAMIENTO DE MADRID.

### A3\_VAG OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

#### DIRECCIÓN GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.

#### A) EN LOS ASPECTOS CORRESPONDIENTES A LA REGULACIÓN EN MATERIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR SE REALIZAN LAS SIGUIENTES OBSERVACIONES:

##### SINTESIS

Reproduce el texto del artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas y propone:

En el apartado 4, cuando se hace referencia a "la ordenanza que regule la publicidad exterior" se propone añadir "e identificación exterior", para adaptarse a la nueva ordenanza actualmente en tramitación. La mención sería a "la ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior"

Por otra parte, se mantiene igual la consideración de los soportes publicitarios como *Otras actuaciones urbanísticas - Actuaciones estables* (pg 92 y 592), pero esta redacción es un poco extraña: "Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados". (¿qué soportes publicitarios son los que sí están en locales cerrados? Los rótulos, medianeras, fachadas, solares, etc. no lo están...). Proponemos la siguiente modificación: "Soportes publicitarios exteriores recogidos en la ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior."

Este párrafo de la sugerencia ha sido valorada y contestada en P1.

##### VALORACIÓN

**Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas.** Alusión a Ordenanza de publicidad exterior

Si bien la alusión a la ordenanza pretende tener carácter genérico, se acepta la sugerencia de añadir a la denominación el término de "identificación exterior".

##### CONCLUSIÓN

Procede tener en cuenta las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se modificará el apartado 4 del artículo 8.1.8 para añadir a la denominación el término de "identificación exterior".

#### Información de Firmantes del Documento



<b>PROPUESTA Nº17</b>	<b>NORMA ZONAL 3.</b>
---------------------------	-----------------------

**V8. 21.- 20211180215. JOSE JAVIER GALANTE TERRER.**

*Esta sugerencia hace referencia a la P1 y a la P17. Está contestada íntegramente en la ficha de la P1.*

**V56. 88.- 20211201261. GRUPO INMOMEGA GESTION SRL. 89.- 20211202016. GRUPO INMOMEGA GESTION SRL.**

*Valoración 56 la parte relativa a sugerencias sobre la propuesta 17.  
El resto de la sugerencia está en la V73 OTROS, porque se refiere a un caso concreto en el paseo del comandante Fortea número 36.*

**SINTESIS**

**SUGERENCIA 88-89:**

**SUGERENCIA 88:**

Que se incluyan de nuevo las obras de reconstrucción para aquellas edificaciones que acrediten haber obtenido la correspondiente Licencia de Obra conforme a algún planeamiento antecedente dentro de los supuestos de Obras de nueva planta de la NZ3, tal y como establecían las Normas de 1985 al crear esta Norma Zonal.

Que se precise en este caso lo que se entiende por "instrumentos de ordenación originarios", que se distinga entre aquellas parcelas que han estado edificadas legalmente conforme a un planeamiento antecedente con su Licencia correspondiente de las que nunca han estado edificadas, o si lo han estado no hayan contado con la necesaria legalidad exigida.

El Avance al hablar de "uso cualificado" y su remisión a los "instrumentos de ordenación originarios" únicamente al establecido en el art 8.3.3.1.b. solicitando esta parte que también debe recogerse y sustituirse en el art 8.3.5.3.b. apartado iii) cuando se refiere a "planeamiento antecedente" en 2 ocasiones para eliminar cualquier género de duda.

Que se establezcan Áreas de aprovechamiento individualizado (APE, APR, API...) para las pocas situaciones que puedan existir dentro de la NZ 3, y que, atendiendo a sus antecedentes, a su entorno próximo consolidado en condiciones de igualdad y equidad tal y como se recogieron en el Plan de Ordenación de 1985 puedan desarrollarse sin más.

Tramitar a través de Plan Especial los expedientes también produce retrasos y colapso de las respuestas administrativas en perjuicio siempre del mismo, el Administrado.

Solicitan que se estimen las presentes sugerencias en el sentido de prever un régimen de obras de nueva planta en la NZ. 3 grado 1º que permita un aprovechamiento acorde a sus antecedentes y entorno próximo consolidado.

**SUGERENCIA 89:**

**3.- CAUSAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.**

[...]

Que en una zona del suelo urbano consolidado del PGOUM97, por superficialmente reducida que esta sea, la asignación del uso cualificado, la edificabilidad y la volumetría de un solar no la contenga la propia documentación del Plan General, sino que éste proponga definirla por remisión a indefinidos

Información de Firmantes del Documento





**planeamientos antecedentes** que el propio Ayuntamiento califica de localización **difícil y a veces imposible** y **productora de distorsión respecto a su consideración o no como instrumento de planeamiento antecedente**, es una situación frontalmente contraria a la legislación urbanística, y creadora de absoluta inseguridad jurídica, que el PGOUM97 arrastra desde su aprobación en abril de 1997 en la Norma Zonal 3 Mantenimiento de la Edificación, y que ya a provocado en los últimos 24 años dos Sentencias anulatorias firmes y una Modificación Puntual (MPG 00/335 de mayo de 2016) que no ha venido a resolver en modo alguno el problema.

#### 4.- PERPETUACIÓN DE LAS ANTERIORES CAUSAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL EN LA PROPUESTA DE AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS

Sorprendentemente, tras su acertado diagnóstico del problema, la Propuesta nº 17 Norma Zonal 3 del Avance de la MP de las NNUU del PGOUM97 que nos ocupa, en su contenido normativo, no resuelve en modo alguno la indefinición del uso cualificado, la edificabilidad y la volumetría de las parcelas del Grado 1º actualmente sin edificar y que son edificables.

Sigue insistiendo en remitir su definición a imprecisos **instrumentos de ordenación originarios anteriores a su inclusión en la Zona 3 Mantenimiento de la Edificación instaurada por el Plan General de 1985** (artículo 8.3.3.1.b), y no menos imprecisos **planeamientos antecedentes** (artículo 8.3.5.3.a).iii Obras Admisibles), que unas páginas antes el propio Avance de la MP que nos ocupa, ha calificado como de localización **difícil y a veces imposible** y **productora de distorsión respecto a su consideración o no como instrumento de planeamiento antecedente**.

Fracaso fue absoluto del Avance de la MP de las NNUU del PGOUM97 que nos ocupa, en su intento de solucionar (¿?) el inadecuado e ilegal tratamiento dado por el PGOUM97 desde su aprobación, a las parcelas y solares del suelo urbano consolidado de la Norma Zonal 3 grado 1º, no edificados y que sí que son edificables.

#### 5.- ACOPLA DE LOS ANTERIORES CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA A LA TRAMITACIÓN DEL AVANCE DE LA MP DE 2021 DEL PGOUM97 EN SUS NNUU.

En base a lo antedicho y con la voluntad de acoplar de la forma más eficaz posible los objetivos y contenidos de la presente Sugerencia al Avance de la MP de 2021 del PGOUM97 en sus NNUU, con la fluidez de la tramitación y aplicación de la MP, proponemos incorporar a la MP de 2021 actualmente en fase de información pública de su Avance, la siguiente determinación normativa:

5.1.- PARA LOS SUELOS NO EDIFICADOS DEL GRADO 1º DE LA NORMA ZONAL 3 QUE HAYAN ESTADO EDIFICADOS Y EN USO DURANTE AL MENOS 20 AÑOS EN EJECUCIÓN DE UNA LICENCIA MUNICIPAL EFECTIVA Y ACREDITADA, Y HAYAN SIDO DEMOLIDOS POSTERIORMENTE EN EJECUCIÓN DE UN TÍTULO HABILITANTE EFECTIVO Y ACREDITADO NO ANTERIOR A 1965, EL USO CUALIFICADO, LA EDIFICABILIDAD Y LA VOLUMETRÍA APLICABLES A LA OBRA NUEVA SERÁN LOS DEFINIDOS EN LA REFERIDA LICENCIA ORIGINARIA, COMPLETADOS MEDIANTE UN PLAN ESPECIAL QUE GARANTICE SU CONCORDANCIA CON LOS PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN ESTABLECIDOS EN EL TÍTULO 6 DE ESTA NORMAS Y SU ADECUADA INSERCIÓN EN EL ENTORNO INMEDIATO CONSOLIDADO.

### VALORACIÓN

En el grado 1º de la NZ 3 el proceso de ocupación del suelo se considera finalizado y el aprovechamiento urbanístico agotado. Los suelos vacantes del ámbito son mayoritariamente espacios interbloques sin aprovechamiento urbanístico, si bien pueden existir todavía suelos que en los planeamientos antecedentes estaban destinados a ser solares edificables.

La única forma de determinar y localizar los posibles solares edificables que queden en el ámbito es recurrir a la consulta de los antecedentes de planeamiento, aun asumiendo la dificultad que pueda implicar en algunos casos su localización.

### Información de Firmantes del Documento



No se considera necesario distinguir entre los solares vacantes que puedan existir en el ámbito del grado 1º de la NZ. La situación debe ser igual para los que estuvieron edificados como para los que no lo estuvieron nunca, y su edificabilidad será la que se desprenda del planeamiento originario.

Teniendo en cuenta que el número de solares que se encuentren en esta situación es residual, no parece proporcionado establecer áreas de aprovechamiento individualizados para ellos. Se considera adecuada la previsión de la propuesta del Avance, que señala que su edificabilidad será la asignada por el planeamiento originario y que el resto de los parámetros urbanísticos se establezcan mediante plan especial. En todo caso, no se entienden ni están justificados los parámetros de la propuesta que se hace en la sugerencia.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.**

#### SINTESIS

##### 1.- 1.2 Condiciones de parcelación

Art. 8.3.4.1, "estableciendo la obligatoriedad de plan especial en el que se valore la procedencia de la parcelación y se establezcan sus condiciones..."

*Sugerimos la posibilidad de establecer parcelación en base a la determinación de alineaciones que no modifiquen las del Plan General, mediante un Estudio de Detalle, con tramitación mucho más corta que la de un Plan Especial.*

##### 2.- Matizar en la Alternativa 4 el párrafo correspondiente al Grado 1º:

*La posible naturaleza dotacional de los suelos vacantes derivaría de la calificación asignada en el planeamiento antecedente o se asumiría de la situación de hecho que existe, que será debidamente ponderada.*

*Se ha de plantear la opción de que, aunque no exista licencia previa, si se ha estado dando el uso o actividad a lo largo del tiempo, debería de poder demostrarse su real implantación mediante el abono de vados, recogida de residuos, pago de impuestos con ese domicilio social, etc. Dar un mecanismo por el cual se recoja esa situación real del inmueble.*

##### 3.-Se aprecia la intención de mejorar estos ámbitos incluyendo el residencial en las parcelas cualificadas dotacionales, pero sería deseable que:

*Se eliminarán instrumentos de planeamiento definidos en la Ley 9/2001 de la CM, (como estudio de detalle para parcelación), y se sustituyeran por instrumentos de control como se ha hecho en la propuesta 4 con los ERIU (estudio de implantación por repercusión por usos), en aras de simplificación procedimental y administrativa, así como la seguridad jurídica de los ciudadanos.*

*Se fuera más ambicioso, ya que la limitación volumétrica de estos ámbitos, generan edificios, (pueden verse en zonas prime de Madrid, AZCA, Paseo de Castellana y alrededores), de notable diferencia de altura. A efectos de paisaje urbano supone una incomprensión psicológica de los perfiles de la ciudad. A efectos de aprovechamientos urbanísticos supone seguir arrastrando planeamientos anteriores (que por derecho y disposiciones transitorias de planeamiento son derechos adquiridos), obsoletos y*

#### Información de Firmantes del Documento



*fuera de contexto histórico y en contra de la filosofía de la modificación descrita en el apartado 1- OBJETO Y FINALIDAD DE LA MPG, así como punto 3- NECESIDAD Y JUSTIFICACION.*

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

## VALORACIÓN

### **1.- 1.2 Condiciones de parcelación.**

El análisis de la procedencia de parcelación y, en su caso, la necesidad de establecer las condiciones adicionales, debido a la complejidad de los efectos que puedan derivarse de la intervención sobre la estructura parcelaria de los suelos del 1º de la NZ 3, requiere de un instrumento de planeamiento con la capacidad suficiente para ello, de la cual el estudio de detalle carece por lo limitado de sus funciones establecidas en el artículo 53 de la LSCM.

### **2.- Alternativa 4 el párrafo correspondiente al Grado 1º.**

El texto de la sugerencia no es claro; por una parte, se refiere a la parte expositiva de la propuesta y no al texto normativo propuesto y por otra, aunque se trata de determinar el carácter dotacional de los suelos, parece que la sugerencia se refiere a suelos privados y, por último, se refiere a la licencia, cuando ésta no es un elemento para ponderar según la propuesta.

Conforme con el artículo 8.3.3.3 de la propuesta de Avance, la posible existencia de dotaciones en el interior de las manzanas delimitadas por alineaciones en volumetría específica, no recogidas en el plano de ordenación, se determinará en función de su calificación en los instrumentos de ordenación originarios anteriores a su inclusión en la Zona 3 del PG85 y, en su ausencia, el que se asuma por tratarse de la situación de hecho existente, debidamente ponderada.

### **3. Intención de mejorar estos ámbitos incluyendo el residencial en las parcelas cualificadas dotacionales.**

La propuesta del Avance no contempla el uso residencial en las parcelas dotacionales. El cambio de destino del suelo requeriría la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento y, en su caso, el cumplimiento de los deberes legales derivados del cambio de uso.

Sobre la supresión del plan especial para las parcelaciones en el grado 1º, ya se ha explicado en el primer apartado de esta valoración que el mantenimiento de los aprovechamientos derivados de los planeamientos originarios es una de las características básicas de la NZ 3 que no puede cuestionarse.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## Información de Firmantes del Documento



V60. 93.- 20211201508. PAULA MERINO LALANDA. 94.- 20211201543. PAULA MERINO LALANDA. 95.- 20211201587. PAULA MERINO LALANDA.

La sugerencia 94 aunque también se refiere a la P17, se contesta en la P10 porque la mayoría de su contenido es sobre ésta última.

V61. 101.- 20211202024. JOSE ENRIQUE GARCIA DOMINGUEZ.

#### SINTESIS

##### SUGERENCIA 100:

##### ÁMBITO DE LA PROBLEMÁTICA:

Áreas correspondientes a la Norma Zonal 3 (VOLUMETRÍA ESPECÍFICA), de Grado 1º.

Por tanto, y conforme a lo especificado en las Normas Urbanísticas del PGOUM- 97, en su "Artículo 8.3.1. Condiciones particulares de la Norma Zonal 3. Definición general", y más concretamente en el "Artículo 8.3.3. Clasificación en grados", apartado 2) para el Grado 1º, **en aquellos suelos en los que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico.**

Suelos en los que, cumpliendo cualquiera de los supuestos especificados en el apartado 2) del vigente "Artículo 8.3.2. Ámbito y uso cualificado" o, de acuerdo con el Documento de Avance de la Modificación Puntual de las NNUU, en el apartado a) de su "Artículo 8.3.3. Uso cualificado", quede establecido y acreditado un **uso cualificado residencial.**

##### PROBLEMÁTICA DETECTADA:

Según se ha podido comprobar, existen suelos correspondientes al Ámbito Normativo y Uso cualificado mencionados, en los que se dan las siguientes circunstancias:

- Suelos que, a través de procesos constructivos carentes de unidad proyectual y consolidados en el tiempo, han dado como resultado **espacios urbanos residuales especialmente desordenados y disgregados, con edificaciones obsoletas y sin cohesión ni relación con las tipologías edificatorias de su entorno.**
- Suelos que, siendo de uso residencial en tipología unifamiliar o colectiva, **el 100% de su espacio circundante se ha desarrollado en forma de vivienda colectiva**, ya sea en tipología de bloque abierto, manzana cerrada o ambas.  
Haciendo de ellos una rareza o incongruencia urbanística en el entorno.
- Suelos en donde, **estando edificados y siendo susceptibles de sustitución de la edificación mediante Estudio de Detalle, presentan muy poca superficie edificada** en relación con la edificabilidad media de su entorno.
- Suelos en los que, visto el **estado de progresiva degradación mencionado**, la recuperación urbanística de la zona pasaría invariablemente por la demolición y sustitución de la edificación existente.
- Suelos en los que, conforme al "Artículo 8.3.5. Condiciones de edificación del Grado 1º. Obras admisibles", en su apartado 3.a) **Obras de sustitución**, subapartado i) de la Norma vigente (y que el documento de Avance de la Modificación Puntual de las NNUU no modifica), **la normativa urbanística obligaría a:**
  - **Inscribir la nueva edificación en la envolvente exterior del edificio existente** (con la única salvedad que hace el Avance a la MPG para alojar elementos y locales excluidos del cómputo de edificabilidad).
  - **No sobrepasar la superficie total edificada existente.**

#### Información de Firmantes del Documento



- En vivienda unifamiliar, **respetar la ocupación y altura, así como el resto de los parámetros que determina la Norma Zonal 8**, Edificación en Vivienda Unifamiliar, Grado 4°.
- Y siempre que el número de viviendas resultante no supere el de viviendas unifamiliares existentes.

f) Suelos en los que, en definitiva, se producirían los siguientes efectos indeseables como consecuencia de un cumplimiento genérico y estricto de dicha norma:

- Consolidación de la situación de degradación espacial y volumétrica en el suelo.
- Falta absoluta de cohesión con el entorno.
- Impacto urbanístico visual severo en todos los alzados y perspectivas del conjunto, por contraste entre el desarrollo espacial y volumétrico del suelo y de su entorno.
- Mezcla indeseada de tipología unifamiliar en suelos residuales con ámbitos de tipología general 100% colectiva o plurifamiliar.

(Ver archivos adjuntos "01 y 02 Vista Caso de Estudio.pdf")

POR TODO LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, en la búsqueda de una mejor adaptación de la Norma General a esta problemática concreta, que promueva la regeneración y rehabilitación urbana, conforme al objetivo y finalidad expresado en la propia Memoria de la presente Modificación Puntual del Plan General, y siguiendo ante todo el espíritu expresado por la propia Norma para este ámbito en el mencionado "Artículo 8.3.5", apartado 3.a) subapartado i) cuando dice al final: "En cualquier caso se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan." Se realizan las siguientes

#### SUGERENCIAS O PROPUESTAS:

La resolución al conflicto urbano que plantean los ámbitos así descritos y detectados, que permitiera homogeneizarlos y armonizarlos con la realidad circundante, pasaría por contemplar las siguientes alternativas:

#### ALTERNATIVA 1:

- Permitir, para esta problemática concreta de suelos con uso residencial en tipología unifamiliar o colectiva, y donde se constata que toda la edificación circundante es 100% colectiva, realizar la sustitución aplicando las condiciones de edificación de la Norma Zonal 5 en sus grados más restrictivos (Grado 2° ó 3°). Como por otra parte ya promueve y contempla la norma vigente en el mismo ámbito (Norma Zonal 3) para Obras de nueva planta en parcelas con calificación dotacional, conforme al "Artículo 8.3.5", apartado 3.b) subapartado ii).
- Incluida, como se dice en el mismo artículo, la edificabilidad de 1,4/1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, y no el mantenimiento de la superficie total edificada existente; pues de otra manera resultaría una incongruencia entre el número máximo de alturas permitido y la baja edificabilidad disponible.
- Y todo ello a través del necesario Estudio de Detalle y contemplando la preceptiva monetización del aprovechamiento urbanístico para cesión municipal, conforme al porcentaje de edificabilidad que corresponda de acuerdo con la legislación urbanística.

#### ALTERNATIVA 2:

- Así mismo, y en congruencia con la homogenización del entorno circundante que se constata como 100% colectivo, una intensificación del uso en dichos ámbitos, no limitando el número de viviendas resultante.
- Respetando, como no puede ser de otra manera, las condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas establecidas en las propias NNUU del PGOUM-97 así como en el Documento de Avance de la Modificación Puntual de las NNUU que modifican estos parámetros.
- Y todo ello a través del preceptivo Estudio de Detalle, en donde se definieran de forma adecuada las condiciones de ocupación, altura, posición y envolvente de la edificación resultante en cada caso, a fin de justificar que las condiciones son homogéneas con la edificación colectiva circundante.

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

El grado 1º de la NZ 3 engloba suelos, en su mayor parte provenientes de la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) del PG85, en los que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico y agotado el aprovechamiento urbanístico. En este ámbito el PG97 asume la consolidación urbana realizada a través de una diversidad instrumentos de planeamientos anteriores a la entrada en vigor del PG85, sin prever una nueva ordenación, pero estableciendo procedimientos que permitan la regeneración y la sustitución de las edificaciones existentes.

La heterogeneidad del grado 1º de la NZ 3 es manifiesta y deriva de sus propias características, por lo que no se pueden descartar situaciones como las apuntadas en la sugerencia de edificaciones discordantes con su entorno edificado más inmediato.

Partiendo de que en el grado 1º de la NZ 3 el aprovechamiento urbanístico se encuentra agotado, el procedimiento para la sustitución de las edificaciones existentes que se contempla en el artículo 8.3.5.a) de la propuesta de Avance, con solo ligeros cambios al actual de las NNUU, exige el mantenimiento de la superficie edificada, la cual no puede ser incrementada salvo con las ampliaciones expresamente contempladas en la norma.

La resolución de casos singulares como los planteados no puede resolverse desde la normativa de carácter general. Si en algún supuesto concreto fuera aconsejable incrementar la edificabilidad de la edificación existente para integrarla en el entorno edificado más inmediato, podría plantearse para resolverlo, justificadamente, una actuación de dotación junto con el instrumento de planeamiento correspondiente.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## AYUNTAMIENTO DE MADRID

### A5\_AG DESARROLLO URBANO.

### DG PLANIFICACION ESTRATEGICA.

## SINTESIS

### 2. REFERENCIA A INSTRUMENTOS ANTERIORES AL PLAN GENERAL

El ámbito de aplicación de la NZ3 es suelo urbano consolidado donde el Plan General establece a través de sus Normas Urbanísticas (NNUU) todas determinaciones del planeamiento, tanto estructurantes como pormenorizadas, para dar paso a instrumentos reglados de ejecución.

Las NNUU establecen algunas de esas determinaciones con referencia a un instrumento anterior (en adelante: planeamiento antecedente) al planeamiento vigente establecido por la modificación de la NZ3 (MPG00/335).

Las NNUU\_21 utilizan más de una expresión para referirse a ese planeamiento antecedente que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones urbanísticas. Esa multiplicidad terminológica pudiera resultar en cierta confusión:

## Información de Firmantes del Documento



El término instrumentos de ordenación no resuelve la eficacia de las Ordenanzas del 72 ni de otros instrumentos anteriores a la Ley de 1975.  
Los calificativos originarios y anteriores a su inclusión en la Zona 3 se contradicen mutuamente y pueden remitir a dos instrumentos diferentes.

→ Incluir una definición inequívoca del planeamiento antecedente en el Artículo 8.3.2 **Ámbito y Clasificación en grados y referirse a ella en los artículos siguientes.**

#### VALORACIÓN

Ver con Raúl.  
Se considera adecuado atender la sugerencia mejorando las referencias al planeamiento antecedente del artículo 8.3.3 para aclarar su concepto y evitar dudas en su aplicación.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se modificará los apartados 1.b) y 3.b) del artículo 8.3.3 para mejorar las referencias al planeamiento antecedente, aclarar su concepto y evitar dudas en su aplicación. Asimismo, se aclara en un nuevo apartado, que a los efectos de consulta de los instrumentos de planeamiento antecedente, no se considerarán como tales los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972**

#### SINTESIS

##### 3. USO CUALIFICADO

El uso cualificado es una determinación estructurante que las NNUU\_21 establecen directamente o por referencia al planeamiento antecedente.

En las parcelas de la NZ3, puede entenderse que los actos de ejecución del planeamiento antecedente forman parte del proceso de consolidación de la ciudad heredada. Las determinaciones pueden establecerse con referencia a la licencia (o proyecto municipal u otro acto administrativo de igual eficacia).

También sería viable adoptar fórmulas mixtas para referenciar las determinaciones.

#### VALORACIÓN

El artículo 8.3.3 de la propuesta del Avance establece el uso cualificado de los suelos de la NZ 3 correctamente, de forma directa en unos casos y por referencia al planeamiento antecedente en otros.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento



## SINTESIS

### 3.1. USO CUALIFICADO DE SUELOS NO DOTACIONALES EN GRADO 1º

El artículo 8.3.3-1 de las NNUU\_21 establece el uso cualificado de los suelos no dotacionales incluidos en el grado 1º, con la siguiente secuencia:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: Parcelas edificadas en manzanas consolidadas con edificación en tipología de vivienda unifamiliar.

La pormenorización propuesta en las NNUU\_21 para la categoría unifamiliar concreta la unidad espacial (manzana) pero no el contenido de la consolidación. En la Ley y en otros apartados de las NNUU, ese término tiene un significado no aplicable al caso. Se entiende que en esta propuesta se refiere a consolidado por la edificación, pero deja aspectos no reglados para su aplicación.

→ Concretar un parámetro para la consolidación.

- RESIDENCIAL SIN CATEGORIA: el resto de las parcelas edificadas.

Esta determinación dejará en situación de edificio inadecuado a muchos edificios existentes, edificados con licencia conforme al planeamiento vigente.

El texto vigente de las NNUU determina otros usos calificados diferentes del residencial en defensa de la diversidad funcional. Esta diversidad funcional forma parte de la ciudad heredada y consolidada que las NNUU asumen. En los ámbitos de la NZ3, esa diversidad se articula en el destino funcional diferenciado para cada edificio, antes que en la mezcla de usos dentro de cada edificio. En planeamientos recientes o en tramitación sobre ámbitos de la NZ3, el Ayuntamiento viene explicitando la calificación de cada parcela en defensa de esa diversidad.

Esa diversidad funcional es de una entidad significativa en la ciudad. En la MPG00/335, la superficie construida de edificios destinados a actividades económicas en el ámbito de la NZ3 se estimaba (con datos del catastro) en un 10% de la de los edificios residenciales.

Esta determinación de las NNUU\_21 supone una recalificación contraria a esa diversidad. Esta recalificación es una alteración del planeamiento vigente que implica un incremento del aprovechamiento urbanístico. Podría estar afectada por lo previsto en el artículo 67.2 de la Ley del Suelo y *exigir las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción alcanzada entre el aprovechamiento y las dotaciones.*

→ Determinar el uso cualificado para las parcelas edificadas: el existente.

- PARCELAS EDIFICABLES: suelos no edificados en los que se concluyera esta condición de su calificación en el planeamiento antecedente.

El término Parcela Edificable no es una determinación de uso cualificado. Se entiende que el uso es el derivado del planeamiento antecedente, así se lee en el artículo 8.3.5-3.b)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> En las NNUU\_21 erróneamente se denomina a).

## Información de Firmantes del Documento





→ **Explicitar en este artículo el uso cualificado de los suelos no edificados: el que se concluya del planeamiento antecedente.**

- **ESPACIOS LIBRES SIN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:** el resto de los suelos no edificados.

El término Espacios Libres Sin Aprovechamiento Urbanístico no se corresponde con ningún uso definido en las NNUU. Su utilización como uso cualificado de suelos no dotacionales restablece la peligrosa indefinición que obligó a la MPG 00/335.

→ **Explicitar en este artículo el uso cualificado de los suelos no edificados: el que se concluya del planeamiento antecedente.**

## VALORACIÓN

### **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:**

Se considera adecuado atender la sugerencia modificando el segundo párrafo del apartado 1.a) del artículo 8.3.3, incluyendo la expresión "totalmente", para concretar el grado de consolidación con edificación en vivienda unifamiliar, necesario para considerar pormenorizado en la manzana el uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

### **RESIDENCIAL SIN CATEGORIA:**

Que el uso cualificado de los suelos edificados del grado 1º de la NZ 3 pase a ser el residencial no afectará a los edificios de uso no residencial existentes en el ámbito, aunque su uso llegara a ser incompatible, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de las NNUU.

Aunque se pueda producir cierta pérdida de diversidad funcional de usos, el cambio del uso cualificado permitirá la transformación de usos existentes establecidos con anterioridad al PG85 y que en la actualidad resultan obsoletos, facilitando así la regeneración y renovación urbana.

El cambio de uso cualificado no altera el aprovechamiento urbanístico de los suelos edificados, ya que en caso de sustitución de la edificación deberá conservarse la superficie edificada existente, por lo que no estará afectado por lo previsto en el artículo 67.2 de la LSCM.

Se considera, por tanto, que la opción adoptada en la propuesta de Avance es la adecuada y que no procede su alteración.

### **PARCELAS EDIFICABLES Y ESPACIOS LIBRES SIN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

Se considera adecuado atender la sugerencia modificando el apartado 1.b) del artículo 8.3.3, para que el uso cualificado de los suelos no edificados sea el derivado del planeamiento antecedente.

## CONCLUSIÓN

Se incorpora al documento de la MPG parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. Se modificará el segundo párrafo del apartado 1.a) del artículo 8.3.3, incluyendo la expresión "totalmente", para concretar el grado de consolidación con edificación en vivienda unifamiliar necesario para considerar pormenorizado en la manzana el uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, y se modificará el apartado 1.b) del artículo 8.3.3, para que el uso cualificado de los suelos no edificados sea el derivado del planeamiento antecedente.

## Información de Firmantes del Documento



**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

## SINTESIS

### 3.2. USO CUALIFICADO DE SUELOS DOTACIONALES

El artículo 8.3.3 de las NNUU\_21 define el uso dotacional en su número 3. Resultaría más claro si esta definición de los suelos dotacionales fuera previa a la del uso cualificado para los usos no dotacionales que se establece en los números 1 y 2.

→ **Reordenar los números del artículo para que la definición del uso dotacional sea previa.**

En sentido estricto, no se trata de una definición del uso sino de la determinación del del uso cualificado para estos suelos. Los diferentes usos se definen en el título 7 de las NNUU. La entrada de este número 3 es diferente a la de los números 1 y 2, creando cierta confusión.

Esta regulación del uso de los suelos dotacionales no calificados por el Plan General matiza la establecida en el artículo 6.2.5, que no se modifica.

Solo se reconocen los usos dotacionales no edificables (vía pública, zona verde, ...). En la ciudad heredada y consolidada, existen parcelas calificadas para usos dotacionales edificables por el planeamiento antecedente y no calificadas expresamente por el plano de ordenación del Plan General.

Esta propuesta podría suponer una descalificación de esas parcelas, que agravaría el incremento de aprovechamiento descrito.

En todo caso, presenta algunas posibles contradicciones con lo regulado para los usos no dotacionales en el número 1 de este artículo. Por ejemplo, para una parcela no edificada que estuviera calificada por el planeamiento antecedente para un uso dotacional edificable.

La referencia a la licencia se sustituye por la situación de hecho existente, convenientemente ponderada. Esta expresión es impropia del lenguaje normativo, máxime cuando se utiliza para establecer una determinación estructurante y de aplicación reglada.

→ **Determinar el uso dotacional de los siguientes suelos.**  
a. Los calificados por el Plano de Ordenación del Plan General de 1997.  
b. Los calificados por el planeamiento antecedente.

## VALORACIÓN

En cuanto a la sistemática del artículo 8.3.3, en el que el uso cualificado dotacional se sitúa después del uso cualificado no dotacional, aparte de ser una cuestión puramente formal, se corresponde con la sistemática del vigente artículo 8.3.2, en el que actualmente las NNUU regulan el uso cualificado de la NZ 3.

## Información de Firmantes del Documento



Respecto a las determinaciones sobre la posible existencia de dotaciones públicas sin reflejo en el Plano de Ordenación en el interior de los recintos y manzanas delimitadas por alineaciones oficiales en volumetría específica, el apartado 3 del artículo 8.3.3 de la propuesta de Avance mantiene la vigente regulación del apartado 3 y 4 del artículo 8.3.2 de las NNUU.

Por tanto, no existe elemento alguno que justifique la mención que se hace en la sugerencia a la existencia de un incremento de aprovechamiento, como se ha explicado anteriormente.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

##### 4. USOS COMPATIBLES

El Sistema de usos compatibles regulado en el artículo 8.3.12 complementa la diversidad funcional propia del ámbito de la NZ3, viabilizando una implantación de actividades similar a la de otras zonas.

Ese régimen está concebido para edificios de viviendas y no prevé ese uso residencial como compatible, pero no es cierto que *el uso residencial resulta incompatible cuando el uso cualificado del edificio es distinto*, porque las NNUU vigentes remiten al planeamiento antecedente para el uso cualificado, pero no para los usos compatibles. No se trata de una determinación errónea sino de una omisión que podría haber sido objeto de una interpretación en la Comisión de Seguimiento.

Las NNUU\_21 pretenden soslayar esta omisión mediante la determinación del uso cualificado residencial, pero no elimina todas las contradicciones.

De una parte, la transformación de un local en vivienda en un edificio existente de uso no residencial constituiría una implantación del uso cualificado en régimen de complementario, posibilidad que no está expresamente regulada en las NNUU ni en el nuevo Artículo 7.3.12. de las NNUU\_21.

De otra, en una parcela vacante que resultara calificada para un uso no residencial, se mantiene la indefinición o imposibilidad para la implantación del uso residencial que se diagnostica en la propuesta y se pretendía corregir.

- Remitir al sistema de la norma zonal 9. 1º para edificios de uso cualificado y/o existente industrial.
- Remitir al sistema de la norma zonal 9. 3º para edificios de uso cualificado y/o existente terciario.

#### VALORACIÓN

La opción de la propuesta de Avance de establecer como uso cualificado el residencial en las parcelas edificadas del grado 1º de la NZ da coherencia al régimen de usos compatibles y

#### Información de Firmantes del Documento



autorizables de este grado, que la MPG 00/335 mantuvo con referencia al residencial, aunque éste había dejado de ser el cualificado.

En cuanto a las contradicciones de esta opción que se apuntan en la sugerencia, debe indicarse lo siguiente:

- Aunque el uso cualificado sea el residencial, no será posible la transformación de un local a vivienda en un edificio de uso no residencial, puesto que la propuesta del Avance en su artículo 7.3.12.2 (Propuesta nº10. Transformación de local a vivienda) contempla que: *“La transformación en vivienda de locales incluidos en un edificio de uso exclusivo no residencial no será posible, salvo que el cambio de uso afecte a la totalidad del edificio”*.
- Las parcelas vacantes destinadas a ser solares edificables con un uso cualificado no residencial según el planeamiento antecedente integran supuestos aislados, mínimos y residuales, puesto que en el grado 1º de la NZ 3 el proceso de ocupación del suelo se considera agotado.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

##### 5. EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES EDIFICATORIAS

La edificabilidad es una determinación estructurante que las NNUU\_21 establecen directamente o por referencia al planeamiento antecedente. Como se ha expuesto, estas determinaciones podrían establecerse por referencia a la licencia o adoptar fórmulas mixtas.

Las NNUU no explicitan la edificabilidad de las parcelas calificadas para usos no dotacionales.

Se trata de una omisión grave por ser una determinación estructurante reservada al Plan General que debe atribuírsela a las parcelas por tratarse de suelo urbano consolidado.

Pero no es coherente con la definición legal de las determinaciones urbanísticas que éstas dependan de actos de ejecución futuros. La determinación de la edificabilidad en las *Condiciones de edificación está fuera de lugar* y crea confusión:

- Para las obras en los edificios (artículo 8.3.5-1) sólo se define la edificabilidad para las de reestructuración, cuando otros tipos de obras podrían devenir en incrementos de edificabilidad si se sustituyeran usos no computables por otros que sí computen.
- Para esas obras de reestructuración (8.3.5-1), la edificabilidad se define como la superficie edificada total del edificio existente, pero se abre la posibilidad, en el caso de edificios susceptibles de obras de ampliación, de incrementarla con la edificabilidad específicamente establecida para estas obras de ampliación por la norma zonal.
- Esa edificabilidad incrementada específicamente establecida se regula para los edificios industriales, dotacionales y de vivienda unifamiliar (artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8). La definición de los edificios afectados no es igual en los tres artículos, generando dudas sobre su condición de existente, destinado, cualificado, ... y no elimina el riesgo de excesos de edificabilidad por acumulación sucesiva de actos de ejecución.
- Las condiciones de ampliación reguladas este artículo (8.3.5-3.c), de aplicación general cuando no se regula esa edificabilidad incrementada, se limitan a los elementos excluidos del cómputo de edificabilidad, de esto se deduce el mantenimiento de la superficie

#### Información de Firmantes del Documento



edificada existente. Sin embargo, ese mantenimiento sólo se regula explícitamente cuando esos elementos se incorporen en el interior de la edificación.

- Para las obras de sustitución (8.3.5-3.a) se define la edificabilidad como la superficie total, edificada existente cuando se plantee una nueva ordenación mediante un Estudio de Detalle. Sin embargo, no se define para las actuaciones directas mediante licencia.
- Para las obras de nueva planta (8.3.5-3. b) se define la edificabilidad como la asignada por el planeamiento antecedente.

En suelo urbano consolidado, el planeamiento general debe establecer la edificabilidad como una determinación cierta para las parcelas.

→ **Determinar (en el artículo 8.3.3) la edificabilidad de las parcelas según el siguiente criterio:**

- Edificadas: la existente, pudiendo incrementarse hasta la atribuida por el planeamiento antecedente, en los supuestos y condiciones expresamente regulados en este capítulo.
- No edificadas no dotacionales: la atribuida por el planeamiento antecedente.
- No edificadas dotacionales: la establecida por el título 7 de las NNUU con las especificidades reguladas en este capítulo.

→ **Eliminar del artículo 8.3.5 toda determinación de la edificabilidad y sustituirla por referencia al artículo 8.3.3.**

#### VALORACIÓN

Aunque desde el punto de vista conceptual y sistemático se podría llegar a compartir lo indicado en la sugerencia, la regulación de la edificabilidad en el grado 1º de la NZ 3 hecha por la MPG 00/335 no se ha manifestado como problemática en su aplicación práctica, por lo que la propuesta de Avance no ha contemplado su modificación, opción que, a pesar de lo sugerido, se considera la adecuada.

En cuanto a la propuesta de la sugerencia, la referencia a la edificabilidad asignada por el planeamiento antecedente en las parcelas edificadas sería contraria al planteamiento de la propuesta de Avance, que ha sido reducir a lo indispensable la necesidad de acudir a la consulta de los antecedentes de planeamiento.

No obstante, manteniendo la sistemática de las NNUU vigentes, se van a matizar los apartados 1 y 3 a) del artículo 8.3.5 de la propuesta de Avance, para, por un lado, aclarar que las obras en los edificios, y no solo las de reestructuración, pueden aumentar la superficie edificada hasta el límite de la edificabilidad y, por otro, aclarar la edificabilidad aplicable en caso de obras de sustitución.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará la redacción de los apartados 1 y 3 a) del artículo 8.3.5 de la propuesta de Avance, para, por un lado, aclarar que las obras en los edificios, y no solo las de reestructuración, pueden aumentar la superficie edificada hasta el límite de la edificabilidad y, por otro, aclarar la edificabilidad aplicable en caso de obras de sustitución.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento



<b>PROPUESTA Nº18</b>	<b>NORMA ZONAL 9.</b>
---------------------------	-----------------------

**V5. 12.- 202101117332. MIGUEL DE LEON ORTIZ. 13.- 202101117376. GONZALO DE ECHARRI ORTIZ.**

#### SINTESIS

Tienen casi idéntico contenido:

##### **SUGERENCIA 12:**

*Expone: Se proponen sugerencias con referencia a los usos autorizados en el grado 4 y 5 de la Norma Zonal 9 (artículo 8.9.14) y con referencia a los usos autorizados en parcelas de uso cualificado industrial (artículo 7.10.4.6.d)*

*Sugiere: Con referencia a los usos autorizados en el grado 4 y 5 de la Norma Zonal 9 (artículo 8.9.14) permitir la implantación como uso alternativo el terciario hospedaje en cualquiera de sus modalidades teniendo que presentar, en el caso que no sea hotel, el correspondiente Estudio de Repercusión por Implantación de usos.*

*Si el Terciario Hospedaje - Hotel está permitido, entonces no encuentro argumentos para prohibir las otras modalidades.*

*Sugerencias respecto al artículo 7.10.4.6.d que regula los usos autorizados en parcelas de uso cualificado industrial:*

- La primera propuesta es permitir la implantación de uso alternativo como viviendas dotacionales tuteladas y viviendas dotacionales públicas. Al ser vivienda dotacional, el principal beneficiado sería la administración ya que la mayoría de estos suelos son de titularidad privada. Además, las viviendas dotacionales públicas pueden ser desarrolladas por iniciativa privada lo que permitiría incorporar más vivienda dotacional pública que tanta falta hace hoy en día.*
- La segunda sugerencia es admitir la posibilidad de implantar viviendas dotacionales tuteladas o alternativamente viviendas dotacionales públicas mediante la tramitación de un E.R.I.U. (Estudio de Repercusión por Implantación de Usos) en lugar de un Estudio de Detalle ya que es el propio Plan quién propone la nueva figura del E.R.I.U. para los casos de autorización de usos.*

##### **SUGERENCIA 13:**

*Expone:*

*a) Con referencia a los usos autorizados en el grado 4 y 5 de la Norma Zonal 9 (artículo 8.9.14)*

*b) Con referencia a los usos autorizados en parcelas de uso cualificado industrial (artículo 7.10.4.6.d)*

*Sugiere:*

*a) permitir la implantación como uso alternativo el terciario hospedaje en cualquiera de sus modalidades teniendo que presentar, en el caso que no sea hotel, el correspondiente Estudio de Repercusión por Implantación de usos. Entendemos que si se permite hotel no hay ningún argumento para prohibir las otras modalidades.*

*b) permitir excepcionalmente tanto las viviendas dotacionales tuteladas como las viviendas dotacionales públicas mediante el correspondiente Estudio de Repercusión por Implantación de Usos. No tiene sentido exigir para la autorización de dicho uso un Estudio de Detalle cuando el propio Plan propone una nueva figura E.R.I.U. para los casos de autorización de usos. Por otro lado, lo lógico al ser la mayoría de estos suelos privados es que se autoricen los dos tipos de vivienda dotacional y más aún la pública que puede ser de iniciativa privada.*

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **a) Implantación como uso alternativo el terciario hospedaje en cualquiera de sus modalidades:**

Esta cautela ya existe para evitar que, en zonas industriales, que no tienen las dotaciones necesarias, se implanten tipologías de hospedaje que puedan finalmente albergar residentes permanentes, es decir convertirse en viviendas. Esta problemática motivó la MPG 00/316 que no se considera necesario replantear.

### **b) Permitir viviendas dotacionales tuteladas y las viviendas dotacionales públicas mediante ERIU.**

En ámbitos de uso cualificado industrial en los que no se admita el uso residencial como alternativo, no podrá implantarse vivienda dotacional (ni tuteladas, ni de integración social) debido a la ausencia de las dotaciones que las viviendas requieren.

El estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU) no puede ser utilizado para la implantación de viviendas de integración social por carecer del carácter de instrumento de planeamiento y tener como función única el análisis de la implantación de los usos autorizables.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## V10. 23.- 20211201350. JOSE JAVIER GALANTE TERRER.

### SINTESIS

#### **SUGERENCIA 23.**

**EXPOSICIÓN:** La sugerencia se refiere al área comprendida entre las calles Ricardo Goizueta, Teniente Coronel Noreña y Camino de Ricardo Damas, en el barrio de Legazpi, distrito de Arganzuela, calificada por el PG97, como zona industrial, NZ 9.2. pero que hoy en día es más un barrio residencial. Hace referencia a la PROPUESTA N°18 en la que se plantean 3 alternativas de las que ninguna parece dar solución a esta situación singular.

Su análisis que, se somete a mejor criterio, es que, por anacrónico, carece de sentido, en esta área, en este barrio, dentro del cinturón M-30, empeñarse en aplicar una norma zonal industrial 9.2 que castiga severamente el uso residencial (el coef. de edif. pasa de 2,4 a 1,6) cuando, desde hace tiempo no existen trazas del uso industrial que ha sido completamente barrido de la zona y sustituido por el residencial.

A estas alturas y bajo las actuales condiciones se antoja misión imposible la hibridación de usos con actividades productivas.

**SUGERENCIA:** Podría estudiarse un tratamiento específico para este tipo de zonas que en su momento fueron industriales pero que hoy, dentro del cinturón de la M-30, debido a la presión del uso residencial, carece de sentido imponer un uso del que el barrio no tiene necesidad ni memoria, salvedad hecha de aquellos edificios emblemáticos y protegidos que se han recuperado para actividades sociales (Matadero, etc.).

El tratamiento específico podría ser:

1. Pasarlas de grado 2 a grado 1.
2. Asimilarlas al grado 1 mediante una salvedad como se propone con el dotacional, no olvidándonos del carácter social que hoy tiene el acceso a la vivienda.

Avance. Sugerencias P18.

2 de 12

### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:30:30  
CSV : 40PFSU1V949PEKO3



«Mantener el uso cualificado y el régimen de usos alternativos con la actual reducción de edificabilidad, salvo en el caso del uso residencial, en el que, por su carácter social, se iguala la edificabilidad del grado 2º a la del grado 1º..».

3. Cambiar, en estas situaciones singulares, la norma zonal 9 por la norma zonal residencial asimilable a la zona.

#### VALORACIÓN

Aunque en la Sugerencia 12 se parte de un caso concreto, lo que se solicita tiene carácter general por lo que se incluye entre las sugerencias de la P18.

Lo que plantea la sugerencia excede del objeto de la modificación de las NNUU, ya que implicaría el cambio de calificación y zonificación establecida por el PG 97.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteada por los motivos señalados en la valoración.

### V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.

#### SINTESIS

##### NOVENA. -

##### ●Artículo 8.9.17 Sistema de usos compatibles (N-2). Apartado 1.

1. En grado 3º, 4º y 5º: C) USO ALTERNATIVO: i) Terciario: La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.

**No se comprende la limitación** en los grados 3, 4 y 5 del uso alternativo hospedaje a solo hotel, pues se trata de una limitación alejada de la realidad urbanística. Se aconseja **flexibilizar la implantación del uso hospedaje mediante un Estudio de repercusión de implantación de usos.**

#### VALORACIÓN

Esta cautela ya existe para evitar que, en zonas industriales, que no tienen las dotaciones necesarias, se implanten tipologías de hospedaje que puedan finalmente albergar residentes permanentes, es decir convertirse en viviendas. Esta problemática motivó la MPG 00/316 que no se considera necesario replantear.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento





V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

SINTESIS

6.16. La propuesta contiene medidas para flexibilizar la implantación de usos en la Norma Zonal 9 Actividades Económicas. Entre otros cambios, plantea 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 este caso, el Avance establece que 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.

Así, la documentación justifica que teniendo en cuenta que cuando se plantee la monetización y así se considere adecuado por al Ayuntamiento, la tramitación de un plan especial solo para su cuantificación es una carga excesiva e injustificada que no atiende a ningún interés público, se propone un procedimiento más sencillo y ágil para la cuantificación de las cesiones con carácter previo al otorgamiento de la licencia o la tramitación de la declaración responsable, conforme determina el artículo 36.6 f) de la LSCM.

Sin embargo, esta interpretación del artículo 36.6 f) de la citada LSCM es no sólo erróneo, si no ilegal. Lo que establece el citado artículo no es que las cesiones a las que obliga el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLS08) "cuando el Ayuntamiento considere improcedente o inviable la entrega de suelo o edificabilidad", si únicamente cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. Y eludir el trámite de Plan Especial para ello ahonda no sólo en la ilegalidad, si no que a nuestro juicio busca eludir los controles propios de un Plan Especial. La redacción que plantea el Avance genera una grave inseguridad jurídica.

VALORACIÓN

El Ayuntamiento considerará que es improcedente o inviable la materialización de las cesiones en suelo cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello, es decir, se aplicarán los términos que prevén el TRLSRU y la LSCM:

**Artículo 18 Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias**

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Información de Firmantes del Documento



En este sentido el artículo 36.6 f) determina:

**Artículo 36.6 f)** En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) **podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello.** Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad. Las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.2 podrán ser materializadas según lo expuesto en el párrafo anterior.

Por tanto, en modo alguno puede compartirse que la regulación que se plantea en la propuesta de Avance sea contraria a la normativa aplicable.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**V24. 44.- 20211195064. ASOCIACION DISTRITO MADBIT. 64.- 20211197962. TORRE RIOJA MADRID S.A.**

*No se valoran las referencias directas a la situación del polígono Julián Camarillo porque excede del objeto de la modificación de las NNUU que están en la V73.OTROS..*

*En el escrito se hacen referencias entremezcladas que no se separan por temas. Por ello se analiza esta sugerencia en el orden que la misma plantea en cada apartado del escrito, sin separar por familias de propuestas.*

*En este caso se recoge la letra f) que es la única relacionada con la P18.*

**SUGERENCIA 44. APARTADO DOS. - ASPECTOS RELACIONADOS CON LA PROBLEMÁTICA DE APLICACIÓN DE LA NZ-9. SUGERENCIA 64. APARTADO OCTAVO.**

#### SINTESIS

*f) Es fundamental habilitar procedimientos de máxima agilidad administrativa en la supervisión y aprobación de los estudios de movilidad (sostenible), asociados a las actividades a implantar sobre estos suelos, simplificando procedimientos mediante ventanilla única, y mejorando la coordinación de competencias sectoriales implicadas. Si bien es cierto que la **PROPUESTA N° 11 (Uso industrial) y la PROPUESTA N° 18 (Norma Zonal 9)** mejora en alguna medida las condiciones de implantación de los usos industriales respecto a las condiciones normativas actuales, estimamos que no es suficiente la Alternativa 1 elegida, debiendo ampliarse con mayor ambición y flexibilidad normativa; de hecho, a pesar de su insuficiencia, solicitamos sea adoptada la **ALTERNATIVA 2** que desde el propio documento se propone, por el importante impulso que supondría a la regeneración de estos ámbitos industriales y con edificaciones en desuso, además de realiza una aproximación más adecuada al reconocimiento de la realidad demandada en cuanto a los usos cualificados, facilitando su hibridación.*

#### VALORACIÓN

Como se expone en la parte expositiva de la Propuesta n°18, la alternativa 2 que la sugerencia propone como más adecuada respecto de la alternativa elegida en el Avance, fue descartada

#### Información de Firmantes del Documento



por el efecto que produciría de expulsión del uso industrial de los polígonos industriales tradicionales, al ser más rentables los otros usos cualificados a igualdad de edificabilidad, lo que podría afectar al modelo de zonificación de usos establecido por el PG y al mantenimiento de la actividad económica en la ciudad.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### SUGERENCIA 64. APARTADO NOVENO.

##### SINTESIS

**Novena.** - *Igualar los Usos Alternativos contemplados en el Art.8.9.17. c) ii) para los grados 9.1 y 9.2, también para el grado 9.4.a) de forma que se puedan aprovechar los edificios existentes.*

##### VALORACIÓN

El único uso alternativo de los grados 1º y 2º de la NZ 9 que no se contempla para el grado 4º es el residencial, uso que, salvo para los grados de la NZ 9 que el PG97 lo consideró adecuado, no puede admitirse como alternativo en ámbitos de uso cualificado industrial por ausencia de las dotaciones necesarias para este uso.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

**V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.**

*La SUGERENCIA presenta conjuntamente las sugerencias a la P11 y P18.  
No es posible separar qué temas son de una y otra propuesta. Se valora y contesta en P11.  
La última parte corresponde a la P13 y está analizada y valorada en la ficha de esta propuesta.*

#### Información de Firmantes del Documento



**V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.**

**SINTESIS**

*Tal y como se expone en el Atlas de Innovación Nuevo Madrid Mix \_NMM, existen experiencias exitosas de distritos usos mixtos donde se juega con la ocupación máxima por parcela, edificabilidad neta y altura reguladora máxima de las edificaciones. En el Avance se propone un porcentaje de hasta un 25% de la superficie total edificada para cada uno de los usos compatibles y esto favorece la creación de varios tipos de hibridación desde más abierta a más restrictiva.*

*Se sugiere aclarar las condiciones que deberá cumplir la hibridación de usos en cuanto a la activación de usos en cubiertas, por ejemplo, con agricultura urbana intensiva. Otro aspecto sería analizar la viabilidad de impulsar sinergias entre usos para lograr una mayor eficiencia en temas de energía, recursos y movilidad, aprovechando la hibridación hacia una mayor circularidad.*

**ESTA SUGERENCIA NO ACOMPAÑA PROPUESTA DE TEXTO PARA MODIFICAR EL ARTÍCULO**

**VALORACIÓN**

**Activación de usos en cubiertas:**

En el artículo 6.6.16 Azotea de la propuesta nº6 del Avance se recoge que las azoteas podrán destinarse a los usos cuya implantación en cubierta o azotea se recogen expresamente en estas Normas, así como al principal del edificio y a los que se admitan en planta de piso según el régimen de compatibilidad de usos aplicable, siempre que se respeten las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio, medioambientales y demás sectoriales que sean de aplicación. Asimismo, admite las cubiertas verdes tanto con plantas ornamentales como con huertos urbanos.

**Sinergias entre usos:**

La propuesta de Avance ha ampliado y simplificado el régimen de compatibilidad de usos de los distintos grados de la Norma Zonal 9 con la finalidad de facilitar la hibridación de usos. Los usos compatibles se establecerán libremente respetando las condiciones normativas.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



**V28. 48.- 20211195333. ASOCIACIÓN DE PROMOTORES, PROPIETARIOS Y USUARIOS DE NAVES LOGÍSTICAS DE ESPAÑA (APPUNLE)**

*Las sugerencias se plantean desde los efectos que las propuestas tienen exclusivamente para el uso de logística.*

**SINTESIS**

*Se sugiere una definición precisa sobre los usos compatibles para los distintos grados de la norma zonal 9, en la cual se defina particularmente el régimen de compatibilidad de los usos terciarios con el industrial, especialmente en su categoría logística almacenaje.*

**VALORACIÓN**

Los usos complementarios admitidos en los distintos grados de la NZ 9, entre ellos los usos terciarios, quedan perfectamente establecidos en el artículo 8.9.17 de la propuesta de Avance, no existiendo particularidad alguna cuando el uso principal del edificio es el industrial en su categoría de almacenaje logístico.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**V29. 49.- 20211195372. ARQUES.**

**SINTESIS**

**SUGERENCIA 49.**

*Que es una oportunidad única para poder paliar en alguna medida tres de los principales problemas que afectan a nuestra ciudad, a saber:*

- Permitir la actualización de la edificación obsoleta y el suelo de los polígonos enclavados en el casco urbano con ordenanza 9.4.a). Paradójicamente estos dos productos suponen la mayoría de la oferta (que no demanda) actualmente existente en el mercado.*
- Crear una oportunidad de suelo tanto Residencial como de Terciario de oficinas, mediante mecanismo de control que regulen las plusvalías en beneficio de la Comunidad, y utilizando a la iniciativa privada como gestor.*
- Evitar la aparición y el mantenimiento de áreas degradadas y ruinosas, que nunca encontrarán expectativas desde los caducos parámetros actuales.*

*Por todo ello y concretando nuestra actuación estimamos que las Modificaciones de las NNUU, deberían tener en cuenta estos dos aspectos:*

- 1.-Intentar definir en el Art. 7.4.1. c) con mayor exactitud (o por exclusión) la categoría de "Servicios Empresariales"; o en su defecto y ante la dificultad de prever los nuevos procesos, extender la coexistencia del uso de oficinas del grado 3, a los grados 1, 2 y 4.b).*
- 2.-Igualar los Usos Alternativos contemplados en el Art.8.9.17. c) ii) para los grados 9.1 y 9.2, también para el grado 9.4.a) de forma que se puedan aprovechar los edificios existentes.*

**Información de Firmantes del Documento**



## VALORACIÓN

**1. Definir en el Art. 7.4.1. c) con mayor exactitud (o por exclusión) la categoría de "Servicios Empresariales", o en su defecto y ante la dificultad de prever los nuevos procesos, extender la coexistencia del uso de oficinas del grado 3, a los grados 1, 2 y 4.b).**

La propuesta nº11, Uso industrial, del Avance ha modificado la definición de la clase de servicios empresariales del uso industrial aclarando las actividades que incluye e integrando diversos acuerdos de la CS, por lo que se considera que ha quedado perfectamente delimitada, sin que sea necesario variar su definición.

En cuanto a la coexistencia del uso terciario oficinas en los grados 1º, 2º y 4º, en los tres grados el uso terciario oficinas es un uso alternativo, por lo que su implantación en edificio exclusivo no plantea problema alguno, salvo la merma de edificabilidad que supone. Se ha descartado que sea uso cualificado al igual que en el grado 3º para evitar el efecto de expulsión del uso industrial de los polígonos industriales tradicionales, por ser más rentables el terciario oficinas a igualdad de edificabilidad, lo que podría afectar al modelo de zonificación de usos establecido por el PG y al mantenimiento de la actividad económica en la ciudad.

**2. Igualar los Usos Alternativos contemplados en el Art.8.9.17. c) ii) para los grados 9.1 y 9.2, también para el grado 9.4.a) de forma que se puedan aprovechar los edificios existentes.**

El único uso alternativo de los grados 1º y 2º de la NZ 9 que no se contempla para el grado 4º es el residencial, uso, que salvo para los grados de la NZ 9 que el PG97 lo consideró adecuado, no puede admitirse como alternativo en ámbitos de uso cualificado industrial por ausencia de las dotaciones necesarias para este uso.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

### SINTESIS

**Sugerencia 44.**

*Se propone que se autorice como uso compatible el uso de alojamiento temporal para cubrir las necesidades de empleados desplazados temporalmente.*

## VALORACIÓN

El uso terciario hospedaje es un uso alternativo en los grados 1º, 2º, 4º y 5º de la NZ 9, si bien en los grados 4º y 5º, en los que el uso residencial no es uso alternativo, solo podrá implantarse en la modalidad de hotel, cautela que ya existe en las NNUU para evitar que, en zonas industriales, que no tienen las dotaciones necesarias, se implanten tipologías de hospedaje que puedan finalmente albergar residentes permanentes, es decir convertirse en viviendas.

### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

### V39. 63.- 20211197936 ASOCIACION ESPACIOS INMOBILIARIOS COMPARTIDOS COWORD.

*La sugerencia está relacionada con la P9-P13-P18. Está contestada íntegramente en la P9.*

### V54. 84.- 20211201043. ASOCIACION ESPAÑOLA DE OFICINAS AOE.

*Aborda de forma conjunta sugerencias a la P11 y P18. Por su contenido se contesta íntegramente en la P18.*

## SINTESIS

Tras una primera parte sobre la evolución de las áreas industriales y la regeneración de la ciudad este apartado señala:

[...], en el Avance de Modificación de las Normas Urbanísticas, se aborda la difícil tarea de diseñar un marco normativo de carácter flexible y atento a las dinámicas extraordinariamente cambiantes que ya existían en el territorio municipal, en especial en lo que hacía a la renovación de los tejidos urbanos de carácter productivo, impulsando una matriz específica para estos suelos -denominados "suelos de actividad económica"-, de modo que permitieran la implantación de actividad económica, entendida de modo muy amplio y flexible, y compatible con los usos residenciales.

**La PROPUESTA N° 11 (Uso industrial) y la PROPUESTA N° 18 (Norma Zonal 9) del documento de Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas, mejora, en alguna medida, las condiciones de implantación de los usos de 'actividades económicas' respecto a las condiciones normativas actuales, pero estimamos que no es suficiente debiendo ampliarse con mayor ambición y flexibilidad normativa, lo que podría ser un importante impulso para la actividad económica, que supondría la regeneración de estos ámbitos industriales con edificaciones en desuso, además de realizar una aproximación más adecuada al reconocimiento de la realidad demandada en cuanto a los usos cualificados, facilitando su hibridación.**

La realidad es que la propuesta normativa, que mantiene la regulación del uso cualificado, y actúa sobre los usos alternativos, asociados y complementarios, en aras a la flexibilización y mejora de la interrelación de los usos, no soluciona la situación existente de terciarización de los suelos industriales.

Se precisa una nueva elaboración de alternativas a este respecto, sin perjuicio de que se garantice el uso de actividades económicas en el Plan General de Madrid, cuando este sea necesario conservarlo, aunque sólo sea en un ejercicio de mero reconocimiento fáctico de la realidad existente.

En este mismo sentido, la regulación y ampliación de la categoría de "servicios empresariales" de las actividades relacionadas con producción musical, estudios de radiodifusión, creaciones audiovisuales, diseños gráficos y similares, no recoge la situación real y preexistente de los edificios calificados con dicha categoría de industrial. Debería ampliarse la compatibilidad de usos, e incluso estudiarse el régimen de sustitución como uso alternativo al puramente industrial del terciario oficinas, propiamente dicho.

## Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

Este apartado no aporta una sugerencia concreta. Únicamente señala que deben elaborarse otras alternativas.

En la propuesta nº18 "Norma Zonal 9" del Avance se ha hecho un importante esfuerzo para, sin desvirtuar el uso cualificado industrial, simplificar el régimen de usos asociados y complementarios, aumentando los porcentajes y situaciones admisibles para los usos complementarios y facilitando así la implantación de usos no cualificados.

En cuanto a la compatibilidad como uso alternativo del uso terciario oficinas, se supone que en los grados 4º y 5º de la NZ 9, así se recoge en la propuesta del Avance, pero como una reducción de la edificabilidad respecto del uso cualificado industrial, para no desvirtuar éste y controlar el efecto de expulsión del uso industrial de los polígonos industriales tradicionales.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.**

## SINTESIS

*1.-Entendemos que falta definición de nuevas actividades industriales como se ha hecho en la propuesta 9 (uso residencial), con el Coliving. Por ejemplo, los "CBD", que son edificios industriales destinados a alojar granjas de servidores como centralizadores de datos. Estos edificios cuentan con muy poca presencia de personas y conforme condiciones de edificación deben. Conforme Art 7.5.35 contar con la misma dotación de plazas de aparcamiento que cualquier otro edificio cuyo uso sea industrial.*

*2.-En el documento de Avance de Modificación de NNUU, en la Norma Zonal 9.4 se amplían y se flexibilizan los usos complementarios. Dichos usos se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total edificada (la actual regulación considera ese máximo del 25% para el conjunto de los usos complementarios).*

*La sugerencia planteada iría en la línea de extender esta regulación a las API's industriales que en su día adoptaron la misma normativa de usos que la Norma 9.4 y 5, por la vía de modificar el art. 3.2.7.11, en este sentido, quizás ampliándolo también a los usos asociados.*

*3.-Modificar el Artículo 8.9.17 (Sistema de usos compatibles) para que, en lugar de superficie edificada en los usos complementarios, indique superficie edificable.*

*El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.*

## Información de Firmantes del Documento





## VALORACIÓN

1. El artículo 7.5.8 “criterios de excepcionalidad” contenido en la Propuesta nº12 “Dotación de servicio de aparcamiento”, ya contempla como causa de exención de la dotación de aparcamiento los supuestos en los que se acredite que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida, por lo que se considera innecesaria la modificación sugerida.

2. **Procede atender la sugerencia extendiendo el régimen de usos compatibles de la NZ 9 a las APIS de uso industrial, modificando para ello el artículo 3.2.7.11; se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta referida al título 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO en el que se incorporen estas determinaciones y los acuerdos de la CS sobre este título.**

3. La superficie de referencia para limitar la superficie de usos complementarios es la superficie edificada, así se hace en el artículo 8.9.17 y también en el artículo 7.2.8 sobre condiciones generales de los usos compatibles y autorizables.

## CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se modificará el artículo 3.2.7.11 para atender la sugerencia extendiendo el régimen de usos compatibles de la NZ 9 a las APIS de uso industrial. Para ello se incluirá una nueva propuesta referida al título 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, en la que se incorporen estas determinaciones y los acuerdos de la CS sobre este título.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

### Información de Firmantes del Documento



OTROS

V7. 18.- 20211176075. M. JOSE BALTAR CARBONERO. 33.- 20211191966. ALVARO JUAN YVORRA RUANO. 35.- 20211192576. SUSANA MARTINEZ MARTINEZ.

SINTESIS

**SUGERENCIA 18 y 33. Ambas tienen la misma PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:** Solicita que se lleve a cabo una modificación de la Ordenación Pormenorizada de la Norma Zonal 4, para la liberalización de los usos en los cuerpos de edificación que superen los 12 metros de fondo.

Como motivos, en síntesis, señalan:

- La Norma Zonal 4 en planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta hasta 18 metros de fondo, únicamente cuando esté dedicado a una actividad industrial. De implantar otros usos tendrán que limitarse a 12 metros de fondo.
- Son muchos los edificios de Madrid que cuentan con este fondo pero que están en desuso por las dificultades y restricciones para acceder con transportes pesados y la obligación de la industria actual de disponer de espacios grandes y en ocasiones por que las comunidades de vecinos han prohibido la actividad industrial.
- Sería una modificación urbanística que devuelva al tejido productivo de Madrid una serie de espacios que ahora mismo están infrutilizados y en algunas ocasiones, generando conflictos entre comunidades de vecinos y empresas. Una modificación que, sin consumir más suelo, va a facilitar nuevas inversiones y que genera también ingresos a las arcas municipales.
- El objetivo sería facilitar el aprovechamiento de unos espacios ya existentes evitando locales vacíos sin uso, y va con el espíritu de la modificación del Plan, con la senda que está adoptando el urbanismo en Madrid: avance económico, ordenación de espacios y protección medioambiental usando suelos ya desarrollados sin que los negocios tengan que irse fuera de la trama urbana.
- Dar seguridad jurídica a quienes se planteen la rehabilitación y la inversión en edificios es necesario y base para la regeneración urbana, particularmente en aquellos ámbitos de la Norma Zonal 9 que han quedado dentro de la trama urbana, residencial de Madrid.

**SUGERENCIA 35:** Solicita que se retome la propuesta elevada al Pleno en febrero de 2016, para permitir usos complementarios en el fondo adicional de 12 a 18 metros de los locales en planta baja de los edificios residenciales construidos en la Norma Zonal 9 pero sujetos a la ordenación pormenorizada de la Norma Zonal 4, compensando las plusvalías generadas por el aumento de edificabilidad que supone.

Plantea en el fondo la misma propuesta, pero añade una cuestión más: que se compensen las plusvalías generadas por el aumento de edificabilidad que supone permitir el uso de ese fondo para destinos diferentes al industrial.

Acompaña una propuesta denominada nº19, en la que expone problemática, alternativas y propuestas.

Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

Se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 8 relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10 para mejorar algunas cuestiones relacionadas con las señaladas en las sugerencias, entre ellas, se abordará el fondo máximo edificable de los locales industriales de la NZ4.

## CONCLUSIÓN

Procede tener en cuenta la sugerencia que se indica por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 8 relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10 para mejorar algunas cuestiones relacionadas con las señaladas entre las sugerencias, entre ellas, se abordará el fondo máximo edificable de los locales industriales de la NZ4.

## V9. 22.- 20211183140. JOSE JAVIER GALANTE TERRER.

### SINTESIS

#### SUGERENCIA 22.

En la exposición del escrito se señala que es práctica asentada en la administración que siempre que se trabaja sobre una parcela calificada como suelo urbano consolidado que ya ha adquirido la condición de solar, afectada por una nueva alineación o cualquier otra circunstancia que modifique la superficie de parcela edificable, la pérdida de edificabilidad -aprovechamiento real o permitido por planeamiento- derivada de la pérdida de superficie de la parcela edificable se interprete, y por tanto implique, en la misma medida, la pérdida de -aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario- de la parcela, en definitiva, una expropiación gratuita y sin mediar expediente expropiatorio. Entiende la sugerencia que esta práctica obvia tanto lo señalado en el artículo 3.2.4<sup>1</sup> aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación, como las definiciones de parcela y parcela edificable de los artículos 6.2.1, 6.2.9<sup>2</sup>. Señala asimismo que el mismo PGOUM, se ocupa de establecer la implicación entre edificabilidad y parcela, en ningún caso entre edificabilidad y parcela edificable, reproduciendo parcialmente los artículos 6.5.1, 6.5.6 y 6.5.7<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 3.2.4 Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación (N-1):

"1. El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado....

2. El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario es aquel que le reconoce la ley en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento real que el Plan General establece para la misma. En función de las diferentes áreas de reparto, que distingue el Plan General, la aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente...".

<sup>2</sup> Artículo 6.2.1 Definición (N-1) .... Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente. Artículo 6.2.9 Parcela edificable (N-2) Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales."

<sup>3</sup> Artículo 6.5.1 Definición (N-1). Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión (superficie en la nueva redacción) de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 6.5.6 Superficie edificable o edificabilidad (N-2).1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

Artículo 6.5.7 Coeficiente de edificabilidad (N-2)

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

### Información de Firmantes del Documento



A la vista de lo expuesto y como sugerencia señala que es una situación para la que no plantea una solución, pero cita:

- La ordenación del Ayuntamiento de Alcobendas en el que incluyen en la ficha del Informe Urbanístico del propio solar, dentro del apartado Condiciones especiales de aprovechamiento: "Tipo de Condiciones de Aprovechamiento: Alineación oficial al (aquí figura la dirección de la parcela afectada). Enunciado de Condiciones de Aprovechamiento:  
*Las parcelas afectadas por alineación oficial compensaran en las parcelas edificables tras la cesión, la edificabilidad y la ocupación correspondiente a la superficie de propiedad privada afectada por la alineación.*"
- Tema 344<sup>4</sup> de la CS PG97 en el que parece que la Comisión de Seguimiento va a ocuparse de dar solución a este problema aclarando tanto la definición como la aplicación del concepto de edificabilidad remanente de una parcela, pero que acaba restringiendo su aplicabilidad a parcelas ya edificadas que no hayan consumido toda su edificabilidad dejando fuera aquellas que, por restricciones de la nueva alineación, no puedan materializar el total de su edificabilidad en la parcela edificable quedando, por tanto, edificabilidad remanente que, según entiende la sugerencia de facto, se expropia.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

Conforme a lo establecido en las NNUU del PG vigente, la edificabilidad que se reconoce a la parcela edificable es la interior a la alineación oficial. El suelo calificado como viario o espacio libre público, que sea objeto de cesión, no cuenta con edificabilidad por lo que no procede admitir lo planteado en la sugerencia.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

a) **Edificabilidad bruta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

b) **Edificabilidad neta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como **relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable**."

<sup>4</sup> **Edificabilidad remanente. Evaluación y aplicación de la misma. Acuerdo:**

"1.- Se entiende como edificabilidad remanente de una **parcela** la diferencia entre la edificabilidad o superficie edificable prevista por el planeamiento y la superficie consumida por la edificación existente conforme a la licencia concedida de acuerdo con aquel.

2.- Según se desprende del artículo 6.5.2 de las Normas Urbanísticas, las condiciones para determinar la edificabilidad utilizando los parámetros que figuran en el artículo 6.5.3 de las mismas, son de aplicación para los proyectos que pretendan desarrollar obras de nueva edificación o de reestructuración, sometidas al alcance de los artículos 6.5.6 y 6.5.7.

3.- La modificación de la determinación de la edificabilidad entre dos parcelas independientes de un mismo ámbito o área homogénea de suelo urbano consolidado, se ha de realizar mediante la correspondiente modificación del planeamiento que la haya establecido"

#### Información de Firmantes del Documento



**V11. 24.- 20211159865. GONZALO CARBO DE HAYA.**

SINTESIS

**SUGERENCIA 24.** Vivienda situada en la C/ Encinas 29 (711/2020/13076).

**EXPONE:** La sugerencia se refiere a un caso concreto en el que se ha obtenido licencia de primera ocupación de la vivienda situada en la C/ Encinas 29 (711/2020/13076). Dicha licencia concluía la licencia original concedida por el área de Zonas Protegidas 711/2017/18402 posteriormente modificada por la licencia 711/2018/26284. Dichas licencias tenían como objetivo la recuperación tipológica de la situada en la colonia Albéniz (APE 05-22) de acuerdo con los requisitos de dicha colonia y finca.

La situación previa en la que se encontraba la finca es un solar sin edificación alguna, ya que la anterior edificación había sido demolida por sentencia judicial al incumplir los requisitos urbanísticos. En la tramitación de la licencia, la finca en su estado previo no figuraba como protegida y en el visualizador urbanístico seguía figurando la vivienda anterior ya demolida. Tras haber finalizado la recuperación tipológica observo que la vivienda sigue sin figurar como protegida y también observo que el visualizador no se ha modificado. Casi todos los edificios de esa colonia tienen una protección volumétrica que las protege por un lado y al mismo tiempo gozan de una bonificación fiscal de un 35% por ese mismo motivo en el ICIO para realizar obras que contribuyan a su recuperación tipológica. Entiendo que tras la obtención de las licencias de recuperación tipológica se debe actualizar la información de la vivienda, considerarla protegida y por tanto que la vivienda tenga derecho a la bonificación fiscal por protección volumétrica.

**SOLICITA:** Tenga por formulada la solicitud de vivienda protegida.

VALORACIÓN

La protección paisajística de la colonia es de obligado cumplimiento. Con independencia de esta obligatoriedad, para que una edificación se incluya en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PG97 hay que cumplir otro tipo de valores establecidos en el PG97, que deben justificarse en el correspondiente expediente de planeamiento que proponga su inclusión en el Catálogo.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

**V13. 27.- 20211184857. JUNTA DE COMPENSACION PARQUE DE VALDEBEBAS.**

SINTESIS

- **Modificación de la ordenación pormenorizada mediante planeamiento de desarrollo:** Por último, se sugiere, en aras de la seguridad jurídica, que se explicita en el contenido normativo del PGOU la posibilidad de modificar, mediante Plan Especial, las determinaciones de ordenación pormenorizadas de las Áreas de Planeamiento Específico (APE) y las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) contenidas en el PGOU.

Información de Firmantes del Documento



**CUARTA. - Regulación más flexible para la ordenación pormenorizada contenida en el PGOUM97 y, especialmente, para los APR y APE.**

**2. Sugerencias**

Con la finalidad de (i) dar una mayor seguridad jurídica a dichas modificaciones, (ii) agilizar su tramitación y (iii) establecer con claridad un procedimiento para la modificación de determinaciones no estructurantes (i.e. usos compatibles) en los términos legalmente previstos, se propone que se clarifique expresamente en las NN.UU. del PG97, al menos en relación con los APR y los APE, que la modificación de sus determinaciones no estructurantes se realizará a través de la figura del Plan Especial.

En apoyo de esta sugerencia, hacen referencia a dos Acuerdos de la CS PG97 el Acuerdo nº151, de 1 de junio de 2000, posteriormente modificado mediante el Acuerdo nº250, de 22 de junio de 2004, relativo a "*Criterios aplicables a las posibles alteraciones de las determinaciones de planeamiento. Adecuación al nuevo marco legal*".

**VALORACIÓN**

La modificación de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de un PG no depende de lo que señale el propio PG, porque deben atenerse a lo que establece la legislación vigente, en este caso la que se determina en la LSCM.

A la vista de dicha normativa básica autonómica, el Ayuntamiento de Madrid ha modificado determinaciones no estructurantes del PG97 a través de instrumentos de planeamiento de desarrollo, puesto que así lo permiten el artículo 47 en el caso de los Planes Parciales y el artículo 50 en el caso de los Planes Especiales, en relación con el artículo 67.1 de la LSCM.

En cualquier caso, se incluirá en el documento para aprobación inicial una nueva propuesta referida al RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs, en la que se incorporen los acuerdos de la CS sobre estos ámbitos de planeamiento, entre ellos, el acuerdo nº151, porque son compatibles con lo señalado en la LSCM.

**CONCLUSIÓN**

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se incluirá una nueva propuesta referida al RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs, en la que se incorporen los acuerdos de la CS sobre estos ámbitos de planeamiento.**

**Información de Firmantes del Documento**



**V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.**

SINTESIS

– Modificar el artículo 2.2.6.4.c de las NN UU:

NN UU	Sugerencia
Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.	Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. <del>Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada.</del> Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

VALORACIÓN

La atención a esta cuestión se abordará en el documento para aprobación inicial, en una propuesta relativa al título 2, en la que se propondrán mejoras sobre las LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.

CONCLUSIÓN

Procede tener en cuenta las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se abordará la modificación el texto del artículo 2.2.6.4.c de las NNUU en cuanto a la vegetación en solares, en una propuesta relativa al título 2, en la que se propondrán mejoras sobre el contenido de las LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.

SINTESIS

**2.- Locales de juego.**

Hacen referencia a la Proposición 14 aprobada en el Pleno de 28 de enero de 2020 apartados b) y e) para instar a la CM a modificar el artículo 8 del Decreto 42/2019 y para crear un grupo de trabajo con el objetivo de implementar políticas públicas en materia de prevención y sensibilización atajando de manera multidisciplinar la proliferación del juego, en especial en los barrios más desfavorecidos de Madrid.

Les sorprende que no se haya regulado este uso en las NNUU.

Se refieren a un Estudio de la FRAMV de octubre de 2019. Señalan que, en octubre de 2021, la FRAVM ha acometido una actualización de los datos. Apenas existen variaciones apreciables respecto de 2019, todo lo más el total de locales se ha reducido algo: se han cerrado algunos, al tiempo que han se han abierto otros. En lo fundamental, las conclusiones del informe de 2019 se mantienen.

Las sugerencias que hacen en relación con este uso en este apartado se concretan en las siguientes:

Avance. Sugerencias OTROS.

6 de 47

Información de Firmantes del Documento



- Establecer una distancia mínima respecto de los centros de enseñanza. En coherencia con la proposición aprobada por el pleno municipal, esa distancia sería de 500 metros y, cuando menos, de 250 metros.
- Determinar un periodo de adaptación de los locales existentes a la nueva regulación de 2 años.
- Regular las Zonas de Especial Protección de Población Vulnerable, con el objetivo de reducir al máximo en ellas el número de licencias de locales de apuestas y de juego y alejar el fantasma de la ludopatía de personas con bajo nivel de ingresos y escasos recursos. El modelo será similar al de la implantación de las actuales Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE).
- En los locales de juego no se simultaneará el juego con las actividades de restauración y venta de bebidas (especialmente alcohólicas). Esta restricción busca evitar la interrelación de adiciones (juego + alcohol) y, también, que se utilice el alcohol como un medio de enganche para el juego o para prolongar la estancia de los jugadores en los establecimientos.

Merece la pena mencionar aquí la aprobación, por el ayuntamiento de Alcalá de Henares, del Plan Especial de Adecuación de Uso de Locales de Juego (BOCM del 11/11/2021). Entre otras medidas, el plan establece la exigencia de que los locales disten al menos 300 metros respecto de:

- Centros educativos, públicos o privados.
- Centros sanitarios, públicos o privados.
- Centros de asistencia social, públicos o privados.
- Edificios institucionales municipales (Juntas de Distritos, Concejalías...).
- Parcelas y Solares de Equipamientos Públicos no edificados en sectores o ámbitos de actuación con uso global residencia.

#### VALORACIÓN

El PG97, no contiene los Locales de juego, como un uso, en realidad se trata de una actividad en el uso de Terciario comercial. La regulación de las actividades económicas y las condiciones de prestación de esa actividad, corresponde a la Comunidad de Madrid, que debe ser común a los 179 municipios, por ser la regulación de problemáticas propias del ejercicio de la actividad, por lo que, al igual que en otras actividades con relevancia para la población por la importancia de su servicio o su relación con la salud o seguridad, se regula por la normativa sectorial.

En este caso, su regulación deriva del desarrollo de la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego que en su artículo 9 establece las condiciones de título habilitante para las actividades no reservadas a la AGE, en la que se establece:

Art 9.1 (...)

*La instalación o apertura de locales presenciales abiertos al público o de equipos que permitan la participación en los juegos exigirá, en todo caso, autorización administrativa de la Comunidad Autónoma cuya legislación así lo requiera. Estas autorizaciones se regirán por la legislación autonómica de juego correspondiente.*

(...)

Por tanto, la instalación o apertura de locales presenciales para el ejercicio de esta actividad, deberá adecuarse a lo que establezca la normativa sectorial sobre la misma, tanto estatal como autonómica, además de las condiciones urbanísticas que, para la implantación del uso Terciario comercial, establecen estas NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### Información de Firmantes del Documento





**V20. 39.- 20211193658. INSTITUTO DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS FINANCIEROS.  
CAMARA DE MADRID.**

SINTESIS

**1. Sobre los usos.**

**1.1. Flexibilidad en la definición de los usos.**

Con carácter general, se sugiere que la definición de cada uno de los usos se haga de forma genérica y flexible, no enumerativa o enunciativa, ya que esto limita y condiciona futuros usos que puedan surgir. El Avance de la MPG habla de flexibilidad, de simplificar y facilitar, pero, desde nuestro punto de vista, la introducción de usos tan exhaustiva y pormenorizadamente definidos crea un marco normativo rigido e inflexible e impide al Plan General adaptarse a nuevas necesidades, anticipándose a ellas.

Proponemos en esto un cambio de paradigma: la definición y el establecimiento del régimen de los usos más global, entendidos estos desde el punto de vista urbanístico, esto es, por cómo influyen en el funcionamiento de la ciudad, los efectos o necesidades que generan o demandan, las afecciones que producen sobre otros usos, y sus repercusiones en la movilidad o en las necesidades de redes y servicios, entre otras cosas, independientemente de su denominación inmobiliaria.

Como ejemplos, invitando a la reflexión:

- En el uso residencial, para la clase de vivienda se distinguen dos categorías a la manera tradicional, en función que en la unidad parcelaria se edifique una o más de una vivienda, entendiendo por tal el espacio en el que conviven personas que configuran un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, independientemente del parentesco.

Sin embargo, en una vivienda hoy denominada unifamiliar podrían convivir dos familias independientes (o más, según el tamaño) sin que por ello la tipología y, con ella, la morfología de la ciudad, se vean afectadas. Por tanto, sin que por ello deba considerarse una vivienda multifamiliar.

De la misma forma, una edificación residencial en altura puede ser de un único propietario y residir en ella una sola familia (o grupo de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias), sin que por eso vaya a considerarse vivienda unifamiliar.

Sugerimos por tanto la diferenciación de las clases y categorías del uso residencial de acuerdo con su tipología y no vinculadas a como se vive en ellas ni al número de unidades habitacionales, permitiendo, entre otras cosas, la división horizontal en la tipología residencial unifamiliar, esto es, la posibilidad de intensificar el uso e implantar más de una unidad habitacional sin necesidad de parcelación.

- En relación con el objetivo, la finalidad o la necesidad de diferenciar urbanísticamente el uso residencial en las clases de vivienda y residencia y siguiendo con el planteamiento anterior: en ambas clases se trata de habitar, y esto genera unas necesidades e influye en la ciudad de una misma forma, independiente de que las viviendas cuenten con la gestión externa de determinados servicios, que el inmueble cuente con división horizontal, o sea gestionado por un único propietario. Sugerimos dejar la organización del espacio privado a los individuos y las diferencias de regulación a la legislación sectorial, no estableciendo estas diferencias y regulando genéricamente el uso residencial.

Por ejemplo, Coliving y Cohousing responden a dos formas de habitar alternativas a la tradicional, pero su diferencia con esta última está, sobre todo, en las diferentes posibilidades de compartir el espacio privado del edificio y en la gestión externa de determinados servicios.

Puestos a llevarlo al extremo, ¿no es coliving la forma de habitar de una familia en la que cada individuo cuenta con su habitación y comparten cocina y salón?

Información de Firmantes del Documento



*Como alternativa, sugerimos permitir el uso de hospedaje o las residencias y todas sus variables como uso alternativo con carácter genérico en el uso residencial y viceversa, regulando en su lugar las condiciones en las que estos usos pueden convivir.*

*- En los usos industriales y productivos están surgiendo también nuevos usos que difícilmente encajan en ninguna de las categorías propuestas. Como ejemplos, los Data Center o los Edge Computing pueden considerarse usos industriales, pero también infraestructuras y, porque no, equipamientos al servicio de la ciudad.*

*Sugerimos definir y clasificar los usos productivos (industriales y terciarios) de forma mucho más genérica y flexible, regulando en función de su papel en la ciudad, de los efectos o necesidades que generan o demandan, de las afecciones que producen sobre otros usos, evitando una definición detallada y exhaustiva que antes de nacer ya puede quedar obsoleta.*

### **1.2. Usos complementarios y alternativos**

*En línea con lo expuesto en el apartado anterior, si bien el Avance de la MPG hace una reflexión exhaustiva sobre los usos complementarios, nos gustaría proponer profundizar en la reflexión sobre los usos alternativos y prohibidos sugiriendo regular de la forma más abierta y flexible posible: en lugar de enunciar o enumerar los permitidos, relacionar los usos prohibidos permitiendo todos los demás.*

## VALORACIÓN

### **Respecto del uso residencial:**

La diferenciación entre vivienda unifamiliar y colectiva que contiene las NNUU es correcta ya que se refiere al Tipo edificatorio y no a la forma de utilización, con una nomenclatura históricamente asentada que no ha causado dificultades de interpretación. Por lo que no se encuentra razón para su modificación salvo la del rigor lingüístico. La vivienda unifamiliar no requiere vínculos familiares entre los ocupantes, cuestión diferente a la propuesta de poder dividir una vivienda unifamiliar en diferentes viviendas en su interior, lo que sería desvirtuar esta categoría de vivienda unifamiliar y convertirla en colectiva, lo que no es admisible por su trascendencia urbanística.

Lo indicado en la sugerencia sobre el término “coliving” es una reflexión sin propuesta concreta, y debe entenderse que el término utilizado no es una denominación concreta ya que se utiliza para denominar diferentes conceptos, desde vivienda para residencia permanente hasta viviendas para estancia temporal o esporádica, y por tanto, con trascendencia urbanística. En todo caso es un concepto indeterminado a efectos normativos, por lo que se considera adecuado remitir a la lectura de las propuestas normativas referente al uso residencial que se incluye en el documento para aprobación inicial, que regulan los aspectos que poseen relevancia urbanística.

### **Respecto de la convivencia e implantación alternativa del uso residencial y terciario hospedaje:**

No es posible ampliar, en los términos señalados, la interrelación de estos usos a la vista de los problemas y dificultades de convivencia que se han constatado en la práctica, sobre todo con las VUT. Además, permitiría la implantación de edificios de viviendas en ámbitos de uso cualificado industrial, que carecen de las dotaciones necesarias para la utilización como residencia de estancia permanente.

### **En cuanto a los usos industriales y terciario:**

Se considera que las definiciones de los usos incluidas en la propuesta de Avance son suficientemente abiertas, claras y flexibles como para incluir las nuevas actividades emergentes, algunas de ellas ya contempladas expresamente en la propuesta del Avance, con independencia

## Información de Firmantes del Documento



de las denominaciones de moda o costumbre que esté en boga durante algún tiempo, para describir actividades o matices de actividades que se engloban en cada uso.

**Alterar el régimen compatibilidad de usos contemplado por el PG97:**

No parece útil cambiar el sistema que maneja el PG97 de indicar los usos permitidos, sustituyéndolo por el de establecer los usos prohibidos como se propone, puesto que los unos no dejan de ser, por exclusión, el negativo de los otros. Por otro lado, indicar los usos permitidos, señala expresamente el alcance de la planificación propuesta y facilita su comprensión, con menor probabilidad de error que la técnica propuesta.

CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

SINTESIS

**2. Sobre los parámetros generales de la edificación**

**3.1. Particularidades de los usos terciarios / industriales**

Como reflexión general, los parámetros y condiciones de la edificación si bien son muy válidos para los usos residenciales, en ocasiones no resultan adecuados en su aplicación para usos productivos, especialmente el industrial. En este sentido, se sugiere:

- Que no computen edificabilidad y sea posible su ubicación en los espacios libres de parcela (zonas de retranqueo fuera del área de movimiento) de los elementos como muelles de carga y descarga, canopíes de las furgonetas de reparto o estaciones de servicio, rampas de acceso de vehículos en altura, etc.
- Mayor flexibilidad o incluso libertad en la altura de piso y la altura máxima en usos terciarios / industriales. La posibilidad de establecer un volumen límite edificable en lugar de una superficie edificable para estos usos, al igual que para los equipamientos, y una altura máxima en lugar de número de plantas para estos usos.
- Revisar las construcciones por encima de altura máxima en usos terciarios / industriales.

**3.2. Sobre las superficies computables como edificabilidad**

Se valora muy positivamente la decisión de incrementar las superficies excluidas del cómputo de edificabilidad en conceptos ligados a la mejora de las edificaciones en materia de evacuación y accesibilidad, sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética y confort.

En el marco de la simplificación y mejor entendimiento de la norma, es necesario aclarar la redacción de la superficie que computa o no a efectos de edificabilidad en relación con los portales y espacios de comunicaciones en el uso residencial, así como la exclusión de determinadas cuantías que han sido interpretadas por la CS o que han generado problemas de aplicación en tendedores o instalaciones al servicio del edificio.

**3.3. Sobre la superficie mínima de vivienda**

Sugerimos no modificar la regulación de la superficie mínima de vivienda para la vivienda libre, ni el programa mínimo ni la superficie mínima de las estancias, ya que estas pertenecen al ámbito de lo privado. Existen ejemplos de arquitectura recientes, de arquitectos de indudable prestigio, que no serían autorizables con estas Normas.



Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

### **3.1. Particularidades de los usos terciarios / industriales.**

Con la regulación actual, en los ámbitos de uso cualificado industrial, no existe inconveniente en disponer los elementos indicados, en el espacio libre de parcela.

En cuanto a lo indicado respecto de la altura de las edificaciones lo sugerido implicaría una modificación muy importante respecto de los conceptos establecidos y manejados por el PG97, para la cual no se encuentra justificación suficiente, ni se motiva de manera concreta o clara. Las alturas máximas permitidas en las distintas normas zonales y ámbitos de planeamiento se consideran suficientemente amplias para no condicionar el desarrollo de los edificios destinados a estos usos.

No se indica en que aspectos y por qué razones debería revisarse las condiciones propuestas de las construcciones permitidas por encima de la altura en estos usos.

### **3.2. Sobre las superficies computables como edificabilidad.**

Se considera que las exclusiones del cómputo de edificabilidad que contiene lo propuesto en el artículo 6.5.3 de la propuesta de Avance son suficientemente claras y no se alcanza a comprender la problemática general que se sugiere. Por otra parte, se han integrado en este artículo todos los Acuerdos de la CS que le afectan.

### **3.3. Sobre la superficie mínima de vivienda.**

La modificación de la superficie mínima de vivienda y el programa de vivienda pretende garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas, superando la situación actual de aplicación de la Orden Ministerial de 1944, y está en línea de la que contemplan los PG de otras capitales de provincia españolas. Unido a ello, la propuesta de Avance propone unos requisitos cuando por el Promotor se propone un programa cerrado de espacios y, a la vez, se permite que el Promotor proponga un programa abierto de los mismos, lo que deja sin obstáculos las propuestas creativas, personalizadas o innovadoras.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

## SINTESIS

### **5. Sobre la rehabilitación / regeneración urbana**

*Sugerimos introducir elementos de gestión, apoyados en la Ley Estatal (texto refundido) y las posibilidades que esta ofrece, en tanto no contemos con una revisión de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid que permita un planteamiento más amplio.*

*Como ejemplo, sería posible utilizar la figura del Plan Especial para rehabilitar o regenerar urbanísticamente un ámbito homogéneo, de una o varias manzanas, de forma similar a como se viene aplicando por el Plan General para el cambio de uso de un edificio. Esto permitiría alterar la ordenación pormenorizada de una zona manteniendo los parámetros de aprovechamiento y dotaciones, o incluso incrementando estos en un porcentaje establecido con las garantías y cesiones correspondientes, de forma análoga a como viene haciéndose ya para un solo inmueble.*

## Información de Firmantes del Documento



#### VALORACIÓN

El tipo de planeamientos que se plantea puede realizarse al amparo y por aplicación directa de la legislación básica en materia del suelo de estado y la legislación autonómica en materia de urbanismo.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

#### SINTESIS

##### 1. SOBRE ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNUU.

*Algunas propuestas son propias de una revisión. En este punto no especifica a cuáles se refiere.*

*Los artículos 68 y 69 de la LSCM señalan cuándo se está ante una revisión y cuándo ante una modificación de planeamiento.*

*Se está haciendo una revisión encubierta. Como argumento señala el tiempo transcurrido, la modificación de 175 artículos, que se modifican muchos títulos, las medidas constituyen una nueva estrategia de ciudad, las medidas tienen objeto de completar el desarrollo territorial previsto en el PG97. Citan Sentencia del TS de 5 de julio de 2012 que trata la diferenciación entre modificación y revisión y que la suma de alteraciones apreciados en su conjunto puede ser considerado como una revisión encubierta.*

*Criticar el argumento de la falta de adaptación a la LSCM como algo que impida la revisión.*

*Señalan que el Avance debería haber nacido de un verdadero proceso de participación pública, que no puede limitarse a recoger los trabajos preparatorios de 2013.*

*El Avance no es lo que la ciudad necesita.*

*No se contempla un elemento esencial y clave para el buen fin de las NNUU que es el aumento de plantilla para su correcta ejecución.*

#### VALORACIÓN

En la memoria del documento de Avance se expone las razones por las que el mismo no supone una revisión del PG97, y así lo expresa la propia sugerencia presentada, cuando señala, "La opción por la que opta el Ayuntamiento con la tramitación de esta modificación puntual de las NNUU, por tanto, no resuelve los problemas de Madrid como ciudad, y tampoco los de particulares. Se limita a dar respuestas (en las que estaremos o no de acuerdo) a algunos problemas puntuales que el Área de Desarrollo Urbano ha identificado como urgentes según su criterio y que en nuestra opinión conciernen básicamente a promotores inmobiliarios y empresarios." **Con independencia de ello, en el documento para aprobación inicial, se explicará de manera más extensa la ausencia de la conveniencia y oportunidad para proceder a una revisión del Plan General.**

La mayoría de las propuestas se enmarcan en la necesidad de aplicar en el Ayuntamiento normativa que ya está en vigor y que es necesario incorporar en las Normas Urbanísticas sin que ello suponga alterar el modelo territorial, como así se reconoce la propia sugerencia, "Entendiendo la necesidad de que Madrid cuente con unas normas urbanísticas adaptadas a la

#### Información de Firmantes del Documento



legislación vigente, no entendemos por qué el gobierno municipal renuncia a abordar una inaplazable revisión del Plan General”.

Se explica en cada apartado de la propuesta de Avance por qué no se altera este modelo territorial.

Cuando se tramita planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento en todo caso está ejerciendo la potestad de planeamiento. La cuestión es si se ejerce en plenitud o no.

El Avance no se basa en los trabajos preparatorios de 2013. Se explica en la memoria el proceso de formación del documento, que nace de la experiencia en la aplicación de las normas por quienes son conocedores relevantes de su aplicación, los servicios municipales.

No se pretende cambiar el modelo sino mejorar su aplicación y resultados, así como adaptarlo a determinadas circunstancias que se han producido en estos 25 años.

Se hace una importante labor de actualización, clarificación y simplificación al integrar el contenido de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento que han ido interpretando aquellos preceptos que no han tenido una interpretación pacífica durante este tiempo.

En cuanto a la necesidad de aumento de la plantilla para su correcta aplicación, no se encuentran medidas que impliquen directamente la adopción de medidas de este tipo y con independencia de ello, las NNUU no son el instrumento competente en la planificación, organización y gestión del personal.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración. **Con independencia de ello, en el documento para aprobación inicial, se explicará de manera más extensa la ausencia de la conveniencia y oportunidad para proceder a una revisión del Plan General.**

#### SINTESIS

##### **2. SOBRE LA NECESIDAD DE INICIAR UNA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.**

*PG97 modelo basado en obtención de plusvalías del suelo. Grandes operaciones urbanísticas poco viables en su origen y con suelo destinado a usos industriales que no han llegado a ejecutarse.*

*Que el resultado es una ciudad físicamente disgregada, desequilibrada, insostenible desde el punto de vista medioambiental e inviable desde el punto de vista económico y de gestión. Las inversiones, sobre todo en el Centro que no ha venido a resolver las necesidades ciudadanas. Se han desatendido los barrios periféricos que presentan en muchos casos graves déficits de equipamientos.*

*PG97 instrumento obsoleto, desfasado. Madrid necesita un nuevo marco estratégico que defina la ciudad que queremos ser y garantice la seguridad jurídica.*

*El GMS lleva años reclamando esta revisión.*

*La revisión era un compromiso del programa de CIUDADANOS para las elecciones.*

*Hacen referencia a los Acuerdos de la Villa de julio de 2020.*

*Concluyen que la tramitación de esta modificación puntual de las NNUU no resuelve los problemas de Madrid como ciudad, y tampoco los de los particulares. Se limita a dar respuestas (en las que estaremos o no de acuerdo) a algunos problemas puntuales que el Área de Desarrollo Urbano ha*

#### Información de Firmantes del Documento



*identificado como urgentes según su criterio y que en nuestra opinión conciernen básicamente a promotores inmobiliarios y empresarios.  
No se realiza un diagnóstico completo de la situación de la ciudad, ni una valoración profunda de los efectos de la Covid-19 y como ha cuestionado el modelo urbano existente.  
No se abordan los grandes problemas de los madrileños y madrileñas: acceso a la vivienda o la lucha contra emergencia climática y la contaminación, o la necesidad de repensar el espacio público.  
La modificación puntual que plantea el Avance es claramente insuficiente para resolver los problemas de las personas que habitan Madrid.  
Entendiendo la necesidad de que Madrid cuente con unas normas urbanísticas adaptadas a la legislación vigente, no entendemos por qué el gobierno municipal renuncia a abordar una inaplazable revisión del Plan General.  
El GMS entiende que es el momento de iniciar los trabajos para una revisión del PG97.*

## VALORACIÓN

En la propuesta de Avance define un marco y unos objetivos concretos a alcanzar, sin alterar el modelo de ordenación territorial previamente establecido que sería objeto de una revisión del PG.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, como Plan urbanístico, no impide la existencia de planes o marcos estratégicos de cualquier tipo, ni la Legislación le asigna al PG tal finalidad y función.

Las medidas urgentes que señala este apartado de la sugerencia se abordan: tanto la mejora de la vivienda, como la lucha contra emergencia climática, en la forma de medidas para prevenir o atender el cambio climático y la contaminación, o la necesidad de mejorar el espacio público.

Los programas electorales, los programas de gobierno y los compromisos nacionales señalan unos objetivos que se ven cumplidos en el contenido de las propuestas del Avance. **Con independencia de ello, en el documento para aprobación inicial, se explicará de manera más extensa la ausencia de conveniencia y oportunidad para proceder a una revisión del Plan General.**

Se parte de problemáticas constatadas y de necesidades de adaptación a las normativas sectoriales actualmente vigentes. Todo está justificado en la necesidad de mejorar determinados aspectos, que se explican, se motivan, se aportan alternativas y se justifica las ventajas de optar por unas u otras.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración. Con independencia de ello, en el documento para aprobación inicial, se explicará de manera más extensa la ausencia de conveniencia y oportunidad para proceder a una revisión del Plan General.**

### Información de Firmantes del Documento



## SINTESIS

### 3. INTEGRACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA VILLA EN LA PROPUESTA.

Reproduce la parte de la Memoria del Avance en lo que se refiere a los Acuerdos de la Villa.

Tras ello la sugerencia señala que, del análisis de lo anterior, se desprenden las siguientes cuestiones:

- El ayuntamiento tergiversa la realidad, puesto que el Acuerdo de la Villa MS.GT2.040/048, literalmente indica **“Revisión del Plan General con objeto de adecuar la normativa del uso residencial que permita optimizar la incorporación de elementos para la mejora de la habitabilidad en las viviendas en periodos de confinamiento, o en futuras dinámicas de teletrabajo, como las terrazas, ampliación del espacio de almacenamiento, condiciones iluminación, vistas. Estudiar mecanismos que fomenten su inclusión en promociones futuras e incluso en viviendas existentes.”**

**Dicha Revisión no se está llevando a cabo en la forma legalmente establecida.**

- Respecto a los modelos de cohousing o coliving, el Acuerdo MS.GT2.025/033 literalmente indicaba:

**“Desarrollo de modelos de cohousing o coliving para mayores, jóvenes o de intercambio generacional, con planteamiento, ejecución y control público, y permitiendo la colaboración privada en la gestión.”**

Esta medida se planteaba en dichos términos, y **no integrando el cohousing y el coliving como modos de uso residencial, abiertos a la promoción privada, tal y como se recoge en el articulado propuesto.**

- Otro ejemplo de tergiversación es el que se lleva a cabo con el Acuerdo MEC.GT2.027/314: **“Potenciaremos la infraestructura verde urbana mediante una estrategia de renaturalización local y creación de corredores ambientales, iniciando nuevos estudios como, por ejemplo, el sendero verde de Orcasitas. Aumentaremos la densidad y calidad del arbolado, generando nuevas zonas verdes de proximidad temporales utilizando solares municipales destinados a equipamientos hasta que comience su construcción. Habría que establecer una regulación para poder plantar vegetación en estos espacios o para hacer huertos temporales con la participación y el mantenimiento de los vecinos.”**

Las medidas propuestas que modifican los requerimientos de las zonas ajardinadas de la ciudad (arts. modificados 6.10.20, 6.10.21, 8.6.10, 8.7.16, 7.8.4. y 7.8.5) impiden la plantación de arbolado, elemento vegetal que mayores beneficios ambientales tiene frente a otro tipo de plantaciones, en consecuencia, no sólo no se cumple este Acuerdo de la Villa, sino que se actúa en contra de los objetivos perseguidos.

## VALORACIÓN

Los Acuerdos de la Villa describen objetivos a conseguir. La forma concreta de lograrlos será, en cada caso, la vía administrativa más adecuada para ello. No puede concluirse que el contenido del objetivo concreto no se esté cumpliendo porque, finalmente, el procedimiento utilizado no corresponda exactamente con el enunciado del Acuerdo correspondiente.

La incorporación de los nuevos modelos de convivencia permanente como la residencia compartida y la vivienda colectiva (denominadas en general como cohousing y coliving aunque estos sean unos términos indeterminados en la normativa) se atiende en la propuesta del Avance.

La aplicación de estos modelos de convivencia se abre tanto al sector público como al privado. En cuanto a que las actuaciones de iniciativa y control pública permitan la colaboración de gestión privada es una cuestión que excede de la función de las NNUU y depende de las políticas municipales y del marco legal existente.

## Información de Firmantes del Documento





No se comparte la conclusión sobre el incumplimiento de los Acuerdo de la Villa relativo al aumento de la densidad y calidad del arbolado, generando nuevas zonas verdes de proximidad temporales utilizando solares municipales destinados a equipamientos hasta que comience su construcción. La propuesta de Avance no ordena directamente, en ningún caso, el destino del suelo. Hace posible nuevas soluciones de tratamiento de las zonas verdes que podrá o no ser aplicado. Tampoco puede entenderse que este Acuerdo se cumpla única y exclusivamente con la propuesta del Avance. Hay otras actuaciones municipales que, junto con la propuesta de Avance, se alinean o colaboran en la consecución del contenido de este Acuerdo, por ejemplo, el Bosque Metropolitano que se enmarca perfectamente en la consecución de este objetivo. Las NNUU no son el soporte omnicompreensivo de la actuación municipal.

Las alternativas de uso de las zonas verdes en la propuesta de Avance, responden a demandas de la población y a otros objetivos también recogidos en los Acuerdos de la Villa, tales como la ubicación de huertos urbanos.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

##### 4. SOBRE LA VINCULACIÓN CON LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA.

*Madrid no tiene redactado una Agenda Urbana Municipal, como sucede en otras ciudades. Les parece discutible la afirmación de la Memoria relativa a que la modificación está alineada con los objetivos de la Agenda Urbana Española. En concreto:*

- **OBJETIVO ESTRATÉGICO 2:** *Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente. Con la aprobación de los nuevos barrios del Sureste no se está evitando la dispersión, sino todo lo contrario. La ciudad existente está más que descuidada y si tenemos en cuenta elementos como la seguridad, el desarrollo socioeconómico, la arquitectura, el nivel de servicios y su tasa de crecimiento en los últimos 50 años, los distritos de Puente de Vallecas, Carabanchel, Ciudad Lineal, Usera, Villaverde o Latina necesitan planes especiales urgentes para su desarrollo actual y futuro en cuanto a la revitalización de la ciudad existente se refiere. Y hoy día existen muchas ayudas derivadas del programa Next Generation y otros de la UE.*
- **OBJETIVO ESTRATÉGICO 3:** *Prevenir y reducir los impactos del Cambio Climático y mejorar la resiliencia. Madrid es la ciudad con mayores niveles de contaminación atmosférica y peor calidad del aire. No existen programas para reducir las emisiones de los Gases de Efecto Invernadero, principal causa del aumento de la temperatura terrestre; ni siquiera tenemos un plan de Adaptación al Cambio Climático en los márgenes europeos y estatales, con el consenso suficiente y que identifique con claridad los elementos de mitigación y adaptación.*
- **OBJETIVO ESTRATÉGICO 4:** *Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular. Al igual que ocurre en toda la región, Madrid no recicla lo suficiente en función de los parámetros europeos establecidos. El 80% de la basura que generamos acaba en vertederos e incineradoras, sin pasar por procesos mecánico-biológicos de separación y reciclaje. Reutilizar recursos y Reducir vertidos son verbos que no conjuga el gobierno PP+C 's.*
- **OBJETIVO ESTRATÉGICO 5:** *Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible. Tal y como dijimos en el objetivo 2, la proximidad no se favorece construyendo mega barrios en zonas alejadas de los núcleos urbanos donde no llega transporte público, favoreciendo el uso del vehículo privado, ni existen servicios de proximidad. Y la ciudad de Madrid favorece la dispersión*

#### Información de Firmantes del Documento



*urbana en un afán urbanizador y desarrollista que genera un negocio muy lucrativo para un sector empresarial muy determinado.*

- **OBJETIVO ESTRATÉGICO 7:** *Impulsar y favorecer la economía urbana. Para favorecer la economía urbana es necesario ocuparse de la ciudad existente, rehabilitando y regenerando el tejido urbano actual. Estos programas, que sí promueven tanto la UE como el Estado, no son prioritarios para el gobierno del PP+C's.*

#### VALORACIÓN

Algunos de los objetivos que se enumeran deben alcanzarse mediante el cumplimiento de las normas vigentes a nivel europeo, estatal y autonómico y de las ordenanzas que regulan estas materias y en algunos casos exceden del alcance y finalidad de la MPG de las NNUU e incluso de la función del Planeamiento urbanístico. Se insiste, las NNUU no tienen un alcance omnicompreensivo de todos los asuntos relevantes para las personas.

Lo que recoge la propuesta de Avance son mecanismos que coadyuvan directa o indirectamente a conseguir objetivos como la regeneración urbana, la mejora del uso residencial, la movilidad sostenible, la incorporación de la naturaleza en la ciudad, etc., en la medida que las Normas Urbanísticas de un planeamiento, por su objeto y alcance, puede hacerlo.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### SINTESIS

##### **5. EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.**

*No se ha creado ningún espacio para la ciudadanía como se hizo en la Revisión del PG 97 de 2013. Sólo se ha establecido un plazo de información pública de tres meses de un documento extraordinariamente técnico y de difícil comprensión para personas no familiarizadas con el urbanismo.*

*Se sugiere que se suspenda la tramitación de este Avance, con el fin de generar las estructuras y mecanismos de información y participación ciudadana necesarios para dar cabida al derecho constitucional de participación.*

#### VALORACIÓN

No se pueden comparar los trámites seguidos en la Revisión del Plan General del 2013 que corresponden a los procesos de Revisión de un Plan General y los efectuados en este expediente de Modificación de las Normas Urbanísticas, cuyo alcance y objeto es, solo, la modificación de uno de los documentos del Plan General, sus normas urbanísticas, que serán sometidas a tres procesos de información y participación, los correspondientes al Avance, a la aprobación inicial y el que corresponde a la Evaluación ambiental.

El sometimiento a información pública del Avance ha respetado la normativa en vigor que establece el artículo 56 de la LSCM respecto a los trámites que debe seguir el Ayuntamiento al tramitar la fase de Avance de planeamiento, proporcionando un plazo de tres meses para

#### Información de Firmantes del Documento



aportar sugerencias y facilitando toda la documentación en un solo documento, siendo este plazo de tres meses, tres veces mayor que el de 30 días que el que establece el artículo 56 de la LSCM, lo que ha permitido recibir 129 documentos con sugerencias, que estarán clasificadas, estudiadas, respondidas y documentadas en el documento que se someta a aprobación inicial.

En este sentido, el documento de Avance ha estado perfectamente organizado para su comprensión.

En la Memoria se explica de forma general el contenido y objeto de cada una de las propuestas y en las fichas individualizadas se ha explicado, para cada una de las familias de propuestas, la problemática, las alternativas estudiadas señalando sus ventajas e inconvenientes, así como los motivos para elegir una de las alternativas cuando se ha tenido que elegir y, finalmente, se proporciona el texto normativo vigente y la propuesta de modificación, para cada uno de los artículos objeto de propuesta de alteración. El resumen ejecutivo incorpora un cuadro resumen de todas y cada una de las familias de propuestas de una forma sintética y fácilmente comprensible.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## SINTESIS

### 7. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DE LAS PROPUESTAS.

En el cuadro 2.19 de la Documentación del Avance se indican las claves que se alcanzan con cada una de las propuestas, sin embargo, están todas claramente sobrevaloradas.

En especial, entendemos que no se ajustan a la realidad las siguientes:

**Género:** No hay ninguna propuesta que contemple medidas específicas al respecto, solo hay ligerísimas implicaciones en algunas de ellas.

**Acuerdos de la Villa:** decir que todas las propuestas dan cumplimiento a los acuerdos es una exageración, sobre todo porque tergiversan el contenido de los mismos.

**Eficacia:** Si bien, eliminar los instrumentos de control, que es lo que hacen en gran medida, mejora la eficacia procedimental, en ningún caso, repercute en un mayor control de la legalidad y de los efectos colaterales de los usos.

**Sostenibilidad:** Hablan de mejorar la sostenibilidad con medidas someras y de corto plazo mientras suprimen medidas existentes que son efectivas como, por ejemplo, el ajardinamiento.

**Accesibilidad:** El Avance se limita a cumplir con la normativa de la materia. Le falta ambición y compromiso real con la accesibilidad.

**Regeneración:** La regeneración de la ciudad no puede suponer una degradación de la calidad de vida de las y los madrileños. No se debe vincular la permisividad a la regeneración, ni confundir la eficiencia de la administración con la dejación de funciones públicas.

## VALORACIÓN

El contenido resumido del cuadro viene justificado por las reflexiones que sobre el cumplimiento de los diferentes objetivos recogen la memoria y que contienen las fichas de cada familia de propuestas, así como el documento de análisis de impactos, el documento inicial estratégico y el estudio económico del Avance.



## Información de Firmantes del Documento



Las afirmaciones que se realizan como generalizaciones, carecen de fundamento o responden a una lectura errónea del contenido del Avance. Sirva como ejemplo la aseveración en materia de sostenibilidad donde se afirma que se elimina la medida existente de ajardinamiento.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V23. 43.- 20211195016. MERLIN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

#### SINTESIS

**7. OTRAS PROPUESTAS:** Adicionalmente a las sugerencias planteadas sobre las propuestas del Avance de la modificación de las normas urbanísticas, se plantean las siguientes cuestiones como sugerencias a tener en cuenta respecto a las siguientes Ordenanzas:

**Ordenanza de Publicidad Exterior:**

- *Aclarar y facilitar el procedimiento para incorporar señalética, rótulos o identificación de edificios de oficinas en sus fachadas y cubiertas, en un número superior a uno. Considerar casuísticas según tamaño de fachada y edificio, superficie del edificio, fachadas a más de una calle, divisibilidad y número de empresas establecidas.*
- *Aclarar procedimiento mediante Declaración Responsable.*

**Ordenanzas de Tramitación de Licencias:**

- *Aclarar y facilitar los procedimientos en los que procede realizar consultas a bomberos para la actividad.*
- *Permitir la compatibilidad-coexistencia de expedientes de licencia de obras y actividad, y Declaraciones Responsables de diferentes titulares en un mismo inmueble.*

**Ordenanza para la protección del paisaje urbano:**

- *Aclarar y establecer condiciones y procedimiento para incorporar iluminación ornamental en edificios, simplificando su tramitación.*
- *Aclarar y establecer condiciones y procedimiento para la instalación de "escenas encendidas" y pantallas con proyección de contenido en fachadas, simplificando su tramitación.*

#### VALORACIÓN

El contenido y la regulación de las Ordenanzas municipales no es objeto de este expediente de Modificación de las NNUU, por lo que no pueden valorarse las cuestiones planteadas sobre las mismas.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento



**V24. 44.- 20211195064. ASOCIACION DISTRITO MADBIT. 64.- 20211197962. TORRE RIOJA MADRID S.A.**

Partiendo de la situación particular del Polígono Julian Camarillo del que hacen un análisis bastante exhaustivo realizan sugerencias a diversas familias de propuestas. La sugerencia no está separada por apartados. En esta ficha sólo se incorpora la parte que se refiere a OTROS.

**SUGERENCIA 44. UNA. - ASPECTOS A TENER EN CUENTA RESPECTO A REDACCIÓN DE PROYECTOS Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.**  
**SUGERENCIA 64. APARTADOS PRIMERO A SÉPTIMO.**

**SINTESIS**

- a) [...] Este apartado está valorado y contestado en la P11.
- b) [...] Este apartado está valorado y contestado en la P12.
- c) [...] Este apartado está valorado y contestado en la P11.
- d) Solicitan que no se aplique la Ordenanza de Protección contra Incendios (OPI) entendiendo que, con el CTE, vigente desde 2006, se da sobrada respuesta a las necesidades derivadas de un incendio. Algunas de los requerimientos de la OPI son más restrictivos que el CTE, y no encuentran razones técnicas o legales que lo motiven.
- e) [...] Este apartado está valorado y contestado en la P6.
- f) [...] Este apartado está valorado y contestado en la P11.
- g) [...] Este apartado está valorado y contestado en la P6.

**VALORACIÓN**

**d) Que no se aplique la Ordenanza de Protección contra Incendios (OPI) entendiendo que, con el CTE, vigente desde 2006, se da sobrada respuesta a las necesidades derivadas de un incendio.**  
Esta cuestión se abordará en el documento de aprobación inicial en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.

**CONCLUSIÓN**

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **La regulación sobre las condiciones seguridad en caso de incendio se abordará en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.**

Información de Firmantes del Documento



**V28. 48.- 20211195333. ASOCIACIÓN DE PROMOTORES, PROPIETARIOS Y USUARIOS DE NAVES LOGÍSTICAS DE ESPAÑA (APPUNLE)**

**SINTESIS**

**5.1. Sobre la competencia para la concesión de autorización de construcción de paso de vehículos y liquidación de tasas por aprovechamiento especial de dominio público local.**

Consideramos que Avance no se ha advertido la conveniencia de modificar determinaciones que dificultan la gestión administrativa implantación, ampliación o desarrollo de las actividades industriales de almacenamiento logístico. Además de las normas, entendemos que deben reconsiderarse los acuerdos municipales de organización y atribución de competencias.

En relación con la autorización de paso de vehículos desde viales públicos a parcelas privadas y su construcción. La competencia en esta materia corresponde a los presidentes de las Juntas de Distrito, conferida mediante Acuerdo de 25 de julio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias de los Distritos (BOCM núm. 188, de 9 de agosto de 2019). Con delegación de competencias en materia tributaria mediante resolución del director del Organismo Autónomo Agencia Tributaria de Madrid de 30 de diciembre de 2015 BOCM núm. 8, de 11 de enero de 2016).

Se sugiere la modificación de la competencia a favor de la Agencia de Actividades.

Aunque no es objeto de las normas urbanísticas del PGOU, se considera aconsejable la atribución de la competencia para la tramitación de estas autorizaciones, liquidaciones tributarias a la Agencia de Actividades de Madrid, que conoce el proyecto que requiere el acceso y es la competente en la resolución de los expedientes de licencias de obras y actividad, así como la verificación de las Declaraciones Responsables urbanísticas para las actividades industriales.

**5.2. Régimen de compatibilidad con el uso de garaje – aparcamiento.**

En relación con el uso industrial en sus nuevas categorías de almacenaje con reparto domicilio y almacenaje, se sugiere su incorporación como uso compatible con el uso aparcamiento privado en planta baja e inferiores de edificios con distinto uso, como el residencial, actividades económicas e industrial.

**VALORACIÓN**

**5.1. Sobre la competencia para la concesión de autorización de construcción de paso de vehículos y liquidación de tasas por aprovechamiento especial de dominio público local.**

Como señala la propia sugerencia, no es objeto del alcance y contenido de las NNUU.

**5.2. Régimen de compatibilidad con el uso de garaje – aparcamiento.**

Destinar parte del garaje a actividad de logística no parece una opción. Sería dar un destino distinto al de la definición del uso de garaje, que es la ubicación de vehículos.

El uso de garaje aparcamiento sea como dotación o de libre disposición, en las NNUU no computa edificabilidad.

El uso de logística requiere que haya edificabilidad para poder destinarla a este uso y que se cumpla la normativa sectorial que regule la implantación de la misma y puede colisionar con la normativa de seguridad contra incendios.

La actividad de logística tendría que realizarse en local independiente y, por lo tanto, ya no sería en el uso destinado a garaje aparcamiento. Si se destina parte del garaje a otra actividad, puede suceder que se esté suprimiendo la parte de dotación obligatoria que establece la normativa.

**Información de Firmantes del Documento**



Si existe edificabilidad remanente en la parcela, las condiciones de uso de la parcela permite el uso industrial, y se cumple la normativa sectorial vigente, podría plantearse la implantación de la actividad de logística en la superficie destinada a plazas de libre disposición, sin necesidad de modificar las NNUU vigentes. En todo caso requiere el estudio caso a caso.

En este momento la atención a la demanda de aparcamiento en la ciudad sigue siendo una necesidad.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### V30. 50.- 20211195581. URBAN LAND INSTITUTE. ULI.

#### SINTESIS

En relación a las **ordenanzas de tramitación de licencias:**

- Aclarar y facilitar los procedimientos en los que procede realizar consultas a bomberos para la actividad.
- Aclarar y facilitar el procedimiento para incorporar señalética o identificación de edificios de oficinas. Aclarar procedimiento mediante Declaración Responsable.
- En particular para la transformación de locales en viviendas y, en general, definir qué licencias se dirigen por Junta de Distrito y cuáles por Área de Urbanismo.
- Podría ser interesante valorar la opción de que un interesado pueda requerir/gestionar los informes sectoriales necesarios vinculados a su expediente de licencias para que se puedan ir informando en paralelo y se agilice el trámite.

En relación a la **ordenanza de publicidad exterior:**

- Aclarar y facilitar el procedimiento para incorporar señalética, rótulos o identificación de edificios de oficinas en sus fachadas, en un número superior a uno. Considerar casuísticas según tamaño de fachada, superficie del edificio, fachadas a más de una calle, divisibilidad y número de empresas establecidas.

En relación a la **ordenanza para la protección del paisaje urbano:**

- Se sugiere aclarar y establecer condiciones y procedimiento para incorporar iluminación ornamental en edificios.
- Se sugiere aclarar y establecer condiciones y procedimiento para la instalación de "escenas encendidas" y pantallas con proyección de contenido en fachadas.

Otras cuestiones:

- Desarrollar a futuro un programa de subvenciones e incentivos para potenciar el factor verde y las reformas de edificios con factores de sostenibilidad.

#### VALORACIÓN

La regulación de las Ordenanzas municipales, así como la organización y competencias de las dependencias municipales no son materias al alcance de la finalidad de este expediente por lo que no pueden valorarse las cuestiones planteadas sobre las mismas.

#### Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

## V33. 53.- 20211196846. DISTRITO CASTELLANA NORTE, S.A.

### SINTESIS

**1. Deber de conservación.** Sería conveniente revisar la regulación del deber de conservación recogida en las NNUU del PGOUM97 a la luz del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para incluir la accesibilidad universal dentro del deber de conservación, facilitando la adecuación de las edificaciones a las condiciones básicas de accesibilidad mediante los ajustes razonables.

**2. Inmuebles en situación de fuera de ordenación.** En la ciudad Madrid existen numerosos inmuebles que se encuentra en situación de fuera de ordenación desde hace décadas. Ello implica que se encuentren sometidos a limitaciones muy estrictas respecto de las obras y actividades que en ellos pueden realizarse, con la consiguiente depreciación, deterioro y degradación de estos edificios y sus locales.

Por tanto, es conveniente que se modifique la normativa del PGOUM97 que afecta a la situación de fuera de ordenación para posibilitar la rehabilitación y puesta en uso de los edificios afectados por esta situación en tanto no se ejecute el planeamiento.

**3. Régimen de las APIs de uso cualificado industrial.** En el Avance de la modificación de las NNUU del PGOUM97 se incluye la modificación del régimen de compatibilidad de usos de los distintos grados de la Norma Zonal 9. Sin embargo, no se contempla la modificación del régimen de las APIs de uso cualificado industrial que es similar al de los grados 4º y 5º de la referida Norma Zonal.

En consecuencia y entendiendo que se trata de un error, procede que se corrija este aspecto, igualando las APIs de uso industrial a la Norma Zonal 9.

**4. Título 5 de las NNUU del PGOUM97.** El contenido de Título 5 "Condiciones para la protección del medio ambiente urbano" se encuentra desfasado debido a la importante legislación medioambiental aprobada con posterioridad a la entrada en vigor del PGOUM97, por lo que sería necesaria su actualización.

En el Avance de la modificación de las NNUU del PGOUM97 no se contemplan más cambios en ese Título que la sustitución de los PECUAUs por los ERIUs.

Para ello, sería conveniente una revisión en profundidad del Título 5 de las NNUU del PGOUM97, incluyendo en él las medidas de sostenibilidad ambiental que la lucha contra el cambio climático y la descarbonización de las ciudades requieren.

**5. Adosamiento a linderos.** Cuando el adosamiento entre edificaciones colindantes se realiza por acuerdo de sus propietarios, las NNUU del PGOUM97 exigen que en el acuerdo de adosamiento se describa de forma expresa la forma en que éste va a realizarse, lo cual parece una exigencia excesiva, siendo suficiente la manifestación de la voluntad de los propietarios de construir sus edificaciones adosadas.

**6. Espacio interpuesto.** El espacio interpuesto que contempla el artículo 6.2.10 de las NNUU del PGOUM97, obligatoriamente debe destinarse a espacio libre y accesos sobre rasante, sin contemplar la posibilidad de disponer los elementos de acceso a la construcción subterránea autorizada destinada a garaje aparcamiento y/o instalaciones.

### Información de Firmantes del Documento





*Esta omisión conviene que sea resuelta para evitar problemas interpretativos al aplicar la norma.*

**7. Planta baja en edificios existentes.** En las NNUU del PGOUM97 existe cierta indefinición sobre que planta debe considerarse como planta baja en edificios existentes, ello provoca dudas a la hora de implantar actividades permitidas por la normativa en estas plantas.

*Por tanto, es conveniente la aclaración de este término en las referidas NNUU del PGOUM97.*

**8. Volumen construido.** El concepto de volumen construido no está definido en las NNUU del PGOUM97 a pesar de ser necesario para calificar las obras de ampliación.

*Por ello, procede corregir esta laguna en la modificación de las NNUU del PGOUM97.*

**9. Altura en función del ancho de calle.** El artículo 6.6.8 de las NNUU del PGOUM97, referente a la altura en relación con el ancho de la vía pública, es un precepto complicado de difícil comprensión a pesar de su importancia para establecer las alturas y edificabilidades en la Norma Zonal 4.

*Por ello, es necesario que se clarifique, en la medida que sea posible, su redacción para facilitar su aplicación.*

**10. Clases de edificios.** Las definiciones de edificio existente y edificio de uso exclusivo de las NNUU del PGOUM97 plantean diversos problemas que convendría resolver en la modificación de las NNUU del PGOUM97.

*En cuanto a los edificios existentes, la definición basada solo en la licencia concedida con anterioridad al PGOUM97, no incluye un importante parque inmobiliario que, aunque sin licencia, se construyó ajustado a la legislación aplicable en su momento.*

*Respecto de los edificios de uso exclusivo, se plantean dudas sobre la posible mezcla de usos, en especial si los usos complementarios alteran o no la cualidad de edificio de uso exclusivo.*

**11. Discrepancias entre la regulación de las NNUU del PGOUM97 y el CTE y otras normativas sectoriales.** Las NNUU del PGOUM97 contienen en los capítulos 6.7, 6.8, 6.9 y 7.5.1 regulaciones sobre condiciones de ventilación, dotaciones de servicio, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización y accesibilidad que entran en conflicto con las determinaciones de los documentos básicos de salubridad, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización y accesibilidad del CTE y del Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y otras normativas sectoriales, municipales y supramunicipales.

*Para clarificar el marco normativo en la ciudad de Madrid, procede armonizar la regulación de las NNUU del PGOUM97 con la normativa convergente de ámbito municipal y supramunicipal.*

**12. Patios.** El procedimiento establecido en las NNUU del PGOUM97 para determinar las dimensiones mínimas de los patios de parcela cerrados, en especial la de los patios de planta no rectangular, es confuso.

*Por ello, es conveniente valorar la posibilidad de simplificar el dimensionado de patios de parcela.*

**13. Condiciones de los aparcamientos.** En el Avance de la modificación de las NNUU del PGOUM97 se recogen nuevas condiciones para la dotación de aparcamiento, dimensionándose ésta, con un límite mínimo y uno máximo, en función de la situación en la ciudad y del uso a implantar.

*Sin embargo, no se contemplan medidas que mejoren el funcionamiento interno de los garajes, en cuanto a dimensiones y situación de accesos, dimensiones de las plazas y calles de circulación, etc., lo cual parece imprescindible teniendo en cuenta que el tamaño de los vehículos ha aumentado notablemente en los últimos años (monovolúmenes, todos terrenos, etc.).*

*A su vez, se echa en falta la previsión de puntos de recarga para vehículos eléctricos y dimensiones de plazas para bicicletas y otros vehículos limpios.*

*Por último, la denominación de garaje público y garaje privado que utilizan las NNUU del PGOUM97 es confusa y provoca confusión entre el régimen de utilización y la titularidad del garaje.*

Información de Firmantes del Documento



**14. Gasolineras.** Las NNUU del PGOUM97 consideran las instalaciones de suministro de combustible para vehículos como aquellas destinadas al suministro y venta de gasolinas, gasóleos y gases licuados del petróleo, sin dar cabida a las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, de pila de hidrógeno u otros propulsores limpios.

En la situación actual, en la que la necesidad de descarbonización de la ciudad lleva a la desaparición progresiva de los vehículos de combustión interna y su sustitución por vehículos propulsados por energías limpias, es necesario que las NNUU del PGOUM97 recojan esta realidad y regulen también las instalaciones de suministro de combustibles o propulsores limpios para vehículos.

**15. Norma Zonal 4 de las NNUU del PGOUM97.** En numerosos edificios de la Norma Zonal 4 se han construido cuerpos de edificación de planta baja sin computar edificabilidad y superando el fondo máximo con destino al uso industrial. La realidad es que muchos de ellos se encuentran vacíos porque no hay industrias que deseen implantarse en ellos. La consecuencia de ello es la existencia de un parque inmobiliario desaprovechado y sin solución debido a la vinculación al uso industrial establecida por la norma.

En este sentido, es procedente que se analice y proponga alguna modificación normativa que posibilite la ocupación y puesta en uso de esos locales ahora vacíos.

## VALORACIÓN

### **1 y 2. Deber de conservación e Inmuebles en situación de fuera de ordenación.**

Estas cuestiones se abordarán en el documento de aprobación inicial en una propuesta relativa al título 2, en la que se propondrán mejoras sobre las LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.

### **3. Régimen de las APIs de uso cualificado industrial.**

Procede atender la sugerencia extendiendo el régimen de usos compatibles de la NZ 9 a ámbitos concretos de uso industrial, modificando el artículo 3.2.7.11. Para ello, se incluirá en el documento para aprobación inicial una nueva propuesta referida al RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs, dentro del título 3, en el que se incorporen estas determinaciones y los acuerdos de la CS con relevancia sobre estos ámbitos de planeamiento.

### **4. Título 5 de las NNUU del PGOUM97.**

La referencia genérica sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad se abordará en una nueva propuesta que se incluirá en el documento para aprobación inicial relativa al título 5 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

### **5, 6 y 7. Adosamiento a linderos, Espacio interpuesto y Planta baja en edificios existentes.**

Estas cuestiones se abordarán en el documento para aprobación inicial en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.

### **8, 9 y 10. Volumen construido, Altura en función del ancho de calle y Clases de edificios.**

Estas cuestiones se abordarán en el documento para aprobación inicial en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.

### **11. Discrepancias entre la regulación de las NNUU del PGOUM97 y el CTE y otras normativas sectoriales:**

Estas cuestiones se abordarán en el documento para aprobación inicial en diversas propuestas relativas al título 6 (CONDICIONES HIGIÉNICAS y CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS) y al título 7 (CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS)



## Información de Firmantes del Documento



**12. Patios.**

Esta cuestión se abordará en el documento para aprobación inicial, en una nueva propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán, entre otras cuestiones, mejoras sobre las CONDICIONES HIGIÉNICAS.

**13. Condiciones de los aparcamientos.**

Estas cuestiones se abordarán en el documento para aprobación inicial incorporando una nueva propuesta relativa al título 7 sobre las CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.

**14. Gasolineras:**

Estas cuestiones no se contemplan en la propuesta de Avance, ni se prevé que se incluyan en el documento para aprobación inicial.

**15. Norma Zonal 4 de las NNUU del PGOUM97.**

Se incorporará en el documento para aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 8 que abordará cuestiones relativas a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10 para mejorar algunas determinaciones sobre las mismas señaladas en las sugerencias. Entre ellas se abordará el fondo máximo edificable de los locales industriales de la NZ4.

**CONCLUSIÓN**

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. En concreto se prevé incluir en el documento que se someta a aprobación inicial las siguientes propuestas sobre los temas planteados:

- Propuesta relativa al título 2, en la que se propondrán mejoras sobre las LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN, en la que se abordará el deber de conservación e Inmuebles en situación de fuera de ordenación.
- Propuesta referida al RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APes y APRs, dentro del título 3, en el que se extienda el régimen de usos compatibles de la NZ 9 a estos ámbitos de uso industrial modificando el artículo 3.2.7.11y se incorporen los acuerdos de la CS sobre estos ámbitos de planeamiento.
- Propuesta relativa al título 5 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL en la que recogerá una referencia genérica sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad.
- Propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.
- Propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.
- Propuesta relativa al título 6 (CONDICIONES HIGIÉNICAS y CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS) y propuesta relativa al título 7 (CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS).
- Propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES HIGIÉNICAS.
- Propuesta relativa al título 7 sobre las CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.
- Propuesta relativa al título 8 relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10 para mejorar algunas cuestiones sobre las mismas señaladas entre las sugerencias entre ellas se abordará el fondo máximo edificable de los locales industriales de la NZ4.

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.



Información de Firmantes del Documento



V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID.

SINTESIS

**1.- Sobre la conveniencia de incluir un análisis y un diagnóstico previo que avalen las propuestas incluidas en la modificación puntual.**

**Síntesis:**

Señalan que las NNUU tal y como recoge en su artículo 1.1.3.1.g, tienen por objeto definir las condiciones generales y particulares de las diferentes clases y categorías de suelo. La modificación de la normativa plantea una serie de objetivos que afectan, sobre todo, a la ciudad consolidada.

Entienden que el documento expuesto al público carece de un elemento fundamental: el análisis y el diagnóstico de los procesos urbanos en marcha sobre los que se pretende actuar. La justificación no puede quedar basada simplemente en la antigüedad del plan general, en la aparición de nuevos textos legales, o en las interpretaciones de la comisión de seguimiento del PGOU que deben quedar incorporadas al texto.

Además de las consultas efectuadas a las distintas instancias del ayuntamiento de Madrid que cuentan sin duda con experiencia de gestión diaria, es necesario evaluar lo que de verdad está ocurriendo en la ciudad, lo que funciona y lo que no funciona.

**RELACIÓN DE ESTUDIOS QUE SUGIEREN:**

- Análisis de la evolución de la gestión del propio ayuntamiento en materia urbanística en relación con las distintas modificaciones propuestas, incluyendo tanto las licencias y títulos habilitantes, los distintos planes especiales y estudios de detalle, así como los expedientes de disciplina, con especial atención, al menos, a:
  - Regulación de usos como el hospedaje, cocinas industriales, plataformas logísticas, locales de apuestas, etc.
  - Previsiones del PGOU de 1997 que no se han cumplido, como la liberación de los patios de manzana.
  - Transformación y necesidades del espacio dotacional, distinguiendo el público del privado.
  - Edificios catalogados con nivel 3 ambiental.
- Estudio de mercado sobre la demanda, el coste y la rentabilidad de los usos en las diversas zonas de la ciudad, con referencia a la preferencia de localización y su relación con la capacidad de la norma zonal para albergarlas.
- Análisis sobre las necesidades y los efectos de los nuevos usos en la ciudad, entendiendo la necesidad de planificar a futuro. Es preciso plantear distintos escenarios e imaginar qué ciudad se quiere conseguir con la modificación: solo se regulan aquellos que están dando problemas actualmente, pero no se hace ni un análisis ni una previsión sobre nuevos usos o nuevas formas de funcionamiento de la ciudad, algunas ya en marcha como las logísticas, tampoco se incluye ninguna reflexión sobre las transformaciones que puede llegar a suponer el teletrabajo y la ciudad post-covid, más allá de si el mirador o balcón computa o no computa en el espacio residencial.
- Análisis y diagnóstico que aterricen sobre el espacio las medidas que se están planteando con objeto de verificar el efecto que tendrán en la ciudad y en los barrios. Además de la necesaria perspectiva que distinga las necesidades y procesos que se están desarrollando en los barrios periféricos respecto a los centrales, o en el sureste respecto al norte de la ciudad, se echa en falta, al menos:
  - Sobre la incorporación del PEH a la normativa del plan general y las modificaciones planteadas, se echa de menos:
    - Evaluación de los efectos de la normativa del PEH en la ciudad, evaluando si ha funcionado o no en su principal objetivo, que era proteger el uso residencial evitando su transformación.
    - Evolución de la implantación y regularización de las VUT, evolución de la transformación de edificios completos en uso terciario-hospedaje y efectos de la pandemia en el sector.
    - La eliminación de la condición del acceso independiente y la limitación de viviendas de uso turístico en bajo y primera tiene un efecto en la ciudad consolidada que puede y debe medirse, con objeto de verificar las bondades de la propuesta respecto a la regulación actual. Sería también preciso verificar cómo afecta la propuesta por normas zonales y por anillos definidos en el PEH, así como evaluar el número de VUT actualmente ilegales que podrían obtener una licencia con la nueva regulación.

Información de Firmantes del Documento



- Sería preciso una reflexión amplia e integrada de las actividades vinculadas con la logística y las nuevas formas de consumo en la ciudad, así como su distribución espacial en los distintos barrios, su afeción sobre los entornos residenciales o sobre determinados equipamientos específicos.
- Patios de manzana: análisis real de la situación existente: número de patios ocupados por naves ilegales, tramitación desde el inicio de la aprobación del PGOU, etc.
- Mejora ambiental que se pretenden conseguir con las actuaciones en los patios de manzana y con el desarrollo del factor verde y relación con la situación previa Análisis del suelo dotacional vacante y relación con las necesidades de barrios y distritos, evaluando el impacto de los cambios normativos planteados: desde la monetización hasta la posibilidad de utilizar dicho suelo para la ubicación de usos residenciales o de infraestructuras y servicios.
- Análisis de los planes especiales que se pretende eliminar y Justificación de la eliminación de los PECUAU.

Tras la enumeración de estas hacen referencia al artículo 43 de la LSCM que establece:

Los Planes Generales formalizarán su contenido en los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones y en función de la complejidad urbanística del territorio. En todo caso, entre los documentos necesarios se contarán, al menos, los siguientes:

a) Memoria: En la que deberá recogerse toda la información relevante para la adopción del modelo definido, exponerse el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida, especialmente a la luz de su evaluación ambiental, que se unirá como anexo.

Se solicita que con carácter previo a la aprobación inicial sean realizados dichos trabajos, y que todas las modificaciones vengan respaldadas por un análisis y diagnóstico que permitan justificar su necesidad y el alcance de la propuesta.

## VALORACIÓN

El documento de Avance sometido a información pública explica y justifica las razones por las que es necesario modificar la normativa, detallando en fichas específicas para cada una de las familias en las que se agrupan las propuestas de alteración, la problemática a atender, las alternativas de solución cuando existen, las ventajas e inconvenientes de cada alternativa, los motivos por los que se elige una alternativa, las implicaciones de la misma respecto de los aspectos que se valora y, se proporciona para cada texto que se propone modificar, la presentación comparativa del texto original y el texto propuesto.

Las razones y explicaciones proporcionadas son lo suficientemente aclaratorias de la problemática observada, las alternativas de solución y la motivación de cada propuesta de atención.

El objetivo fundamental es poder resolver los problemas de aplicación que ha tenido y tiene las NNUU. Por lo tanto, la fundamentación es la mejora de las NNUU ya existentes, la incorporación de cuestiones no reguladas y la actualización de la NNUU a las disposiciones vigentes, además de incorporar los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento, y todo ello se explica motivadamente, de manera concreta.

Las opiniones que se trasladan en la sugerencia están justificados en las percepciones de quienes presentan el escrito y en lo que se considera que debería ser la modificación y no en lo que es la propuesta de Avance.

Los contenidos de la propuesta de Avance lo son para atender problemas reales, conocidos en la práctica y para atender necesidades concretas, sin que se pretenda ser un repositorio de estudios de prospectiva sobre la ciudad post-covid, o de posibles nuevos funcionamientos de la ciudad, o de realidades coyunturales o de discurso sin reducción a la práctica, estudios que pueden tener su espacio en otras instituciones o en un proceso de una revisión del PG, y no de una modificación acotada como la que se plantea.

## Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## SINTESIS

### **2.- Sobre la capacidad del planeamiento de intervenir en el mercado inmobiliario desde la normativa del plan general.**

#### **Síntesis:**

*Hacen referencia a los estudios económico-financieros de los planes especiales tramitados para la transformación de usos residenciales en terciarios, la rentabilidad del uso autorizable es muchísimo mayor que la del uso cualificado. Citan como ejemplos de rentabilidad por cambio de uso los siguientes planeamientos recientemente tramitados: PE Ribera de Curtidores número 25, PE calle Primavera 13 y PE calle de Manuel Becerra 18.*

*Señalan que es necesario seguir trabajando para que la normativa proteja el uso residencial en el centro de Madrid porque los procesos de terciarización y turistificación están volviendo con fuerza tras la pandemia, y van a seguir expulsando a la población del centro de la ciudad. A lo que se suma la subida de precios, la desaparición de los servicios básicos como el comercio de proximidad en áreas en las que los equipamientos de barrio escasean, la sobresaturación de eventos y visitantes en el espacio público que sirve de acceso a una ciudad que siempre está en activo y las derivadas ambientales de dicha actividad como el ruido, la contaminación, etc.*

*En ese sentido, la modificación de la normativa que se plantea es una buena oportunidad para mejorar la regulación existente y poner en marcha algunas de las herramientas que la ley del suelo estatal ha incluido desde 2007:*

- *Las actuaciones de dotación (artículo 7. 1 b y 18.2 del TRLS y RU y artículo 67.2 LSCM). La solución óptima pasaría por adoptar las dos medidas: la restricción de los cambios en determinadas circunstancias y la aplicación de la actuación de dotación en el resto de las situaciones. La concreción de la medida debería ajustarse a un análisis y diagnóstico actualizado sobre dichas conversiones que son numerosas y constantes.*
- *Las áreas de tanteo y retracto (artículo 42.3<sup>5</sup> TRLS y RU). Su inclusión permitiría que el ayuntamiento contara con una herramienta más a la hora de garantizar el acceso a la vivienda, alineada con algunas de las actuaciones y programas que el ayuntamiento tiene actualmente en marcha como la adquisición de viviendas en el mercado libre, y su definición no supone compromiso presupuestario alguno.*

*Paradójicamente, la regulación actual favorece la destrucción del tejido ocupado por las actividades económicas y su sustitución por usos residenciales en norma zonal 9. Además de las posibles incompatibilidades cotidianas derivadas, como ocurre en el caso de las cocinas fantasma, la regulación actual va en detrimento de la variedad de usos y de la creación de empleo.*

<sup>5</sup> TRLS y RU. "Artículo 42.3. La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable."

## Información de Firmantes del Documento



*Citan como ejemplo el Polígono ISO en Carabanchel y señalan que se deberían articular mecanismos específicos, como la redacción y tramitación de planes especiales, con el objetivo de proteger ciertas áreas en las que exista un proyecto de revitalización cultural o económica impidiendo la desaparición de oportunidades también para la actividad económica en la ciudad.*

#### VALORACIÓN

El PG97 estableció como principio la flexibilidad de implantación usos.

El Ayuntamiento tramita actuaciones de dotación para aquellas implantaciones de usos que se apartan de los usos ya definidos y permitidos por el mismo que se entienden admitidos directamente por el Plan y para aquellos casos, como sucede en la Norma Zonal 9 grados 1º y 2º, en los que exige la compensación de redes y plusvalías en los supuestos de mantener la edificabilidad en los casos de modificación de uso.

En cuanto a lo establecido en el artículo 42.3 TRLS y RU y a la posibilidad de definir áreas de tanteo y retracto, señalar que esta normativa puede ser aplicada en el Ayuntamiento y por lo tanto es posible, a través del correspondiente instrumento de planeamiento modificar la ordenación de un ámbito, establecer las bases de una actuación de regeneración en la que se contemplen medidas de este tipo.

La MPG de modificación de las NNUU, posee el alcance y contenido que se detalla en el documento de Avance y no altera cuestiones relativas a la ordenación y destino de los terrenos, por lo que excede del objeto de esta, que es lo que se pretende atender adecuadamente.

En el caso de zonas en las que la ordenación establecida pueda ser objeto de un nuevo planteamiento, como el caso que citan del Polígono ISO de Carabanchel, en la actualidad el Ayuntamiento está realizando un enfoque multisectorial, con actuaciones concretas de impulso a las actividades culturales y artísticas, mejora de la normativa para facilitar la mezcla de usos que facilite el mantenimiento de la actividad económica en la NZ9, grados 1 y 2, contenido en este documento de Avance, el impulso de actuaciones concretas de recualificación de espacios y mejora de dotaciones e incorporación de nuevas dotaciones y de mejora del control urbanístico sobre intervenciones inadecuadas.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

##### **3.- Sobre la incorporación del concepto de calle y camino escolar al capítulo 7.14.**

*Se propone ampliar las categorías del uso dotacional para la vía pública para además de las ya existentes (red viaria, área estancial y plataforma reservada) se incluyan las categorías o conceptos de calle escolar y camino escolar recogidos en la Ordenanza de Movilidad Sostenible y que plantee los criterios básicos de diseño y permita con ello la puesta en marcha de una nueva forma de concebir los entornos escolares más segura, amable con la infancia y sostenible.*

*En la sugerencia hacen una propuesta de redacción de dicha definición.*

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

No es necesario ampliar las categorías para que la regulación de conceptos concretos de calle y camino escolar de la Ordenanza de Movilidad Sostenible y su implantación sean efectivos. Las NNUU permiten estas intervenciones y las que se requieran en el futuro en estos y otros aspectos, y el planeamiento urbanístico no impide a existencia de planes y programas estratégicos que pretendan atender nuevas utilidades y especializaciones sobre el uso dotacional.

Lo que se plantea en esta sugerencia debería ser valorado, en su caso, a los efectos de modificar dicha Ordenanza para señalar las condiciones de diseño para la vía pública, materias que no deben ser objeto de las NNUU de la ciudad.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

## SINTESIS

**4.- Sobre la creación de una herramienta versátil que permita el control sobre nuevos usos con impacto negativo sobre la ciudad: equipamientos sensibles y grado de saturación.**

*Se refiere a usos como las VUT, las barras de degustación, las cocinas fantasmas, las casas de apuestas y los salones de juego.*

*Se sugiere la creación y desarrollo y que se incluya en la normativa una nueva herramienta normativa vinculada a los estudios de repercusión de uso que permita controlar y detener la proliferación de nuevos usos que puedan surgir o la concentración excesiva de los existentes en el caso de que se demuestre un impacto negativo en el entorno.*

*Dicha herramienta debería tener la definición de los siguientes conceptos:*

- **Uso potencialmente negativo.** Utilizando para ello indicadores medioambientales (ruido, movilidad, residuos, olores, partículas...), denuncias o impacto social derivados de la influencia negativa de determinados colectivos, como en el caso de las casas de apuestas.
- **Equipamiento sensible.** Estableciendo la prohibición de determinadas actividades en un radio determinado (500 metros) respecto de parcelas en las que se localice el uso dotacional en su clase de equipamiento en el que se desarrollan actividades con alta concentración de personas vinculadas con la enseñanza o las actividades sociosanitarias que aconsejen establecer el alejamiento de actividades lucrativas por el impacto que son capaces de generar.
- **Grado de saturación.** Como el límite a partir del cual se puedan empezar a denegar permisos para la implantación de ciertas actividades en algunas zonas.

## VALORACIÓN

Las NNUU establecen una serie de usos y en el suelo urbano consolidado el juego concreto de usos permitidos. Lo que se sugiere supone una alteración del régimen de implantación de usos determinada por el PG. La existencia de NNUU generales, no impide la formación de programas estratégicos o de planes especiales para atender problemáticas concretas que sea necesario atender en la evolución de la forma de vida en la ciudad, conforme a la transformación de la sociedad y de sus pautas de comportamiento.

## Información de Firmantes del Documento





En la estructura normativa, la normativa sectorial municipal, autonómica o/y estatal es la que establece los requisitos que debe cumplir cada actividad dentro de un uso y la que puede determinar, en caso de no cumplirse, la imposibilidad de la implantación.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

#### SINTESIS

Sobre los locales de apuestas:

Otro de los usos que carecen de regulación alguna en la presente modificación son las casas de juego y los locales de apuestas. Aunque la normativa de la comunidad de Madrid no se haya llegado a desarrollar es preciso que el ayuntamiento tome posición y plantee una alternativa que controle la proliferación de estos usos cuando la moratoria se levante.

En concreto se solicita que se aborden ya los trabajos y que los siguientes aspectos queden regulados en la propuesta de futura normativa:

- Impedir la implantación de salones de juego a locales situados a una distancia a pie o poligonal inferior a 500 metros de los accesos de entrada a centros de salud o de asistencia sanitaria, educativos o enseñanza no universitaria, a excepción de los centros de educación de personas adultas. Se entiende por centros de enseñanza no universitaria aquellos que impartan enseñanzas de carácter reglado y obligatorio reguladas en la Ley Orgánica 2/2006, de Educación, o normativa que la sustituya.
- Regular el aspecto final que han de tener las fachadas y acceso a la vía pública de este tipo de locales de modo que se eviten colores y efectos cuyo objetivo sea llamar la atención sobre dichos locales, funcionando como reclamo y como efecto publicitario encubierto.
- Establecer un grado de saturación máximo que podría estar medido en porcentaje de la superficie destinada a uso terciario recreativo a partir del cual no sea posible implantar nuevos salones de juegos. Se podría tomar como referencia y herramienta el propio estudio de repercusión de usos, asumiendo el ámbito espacial del propio estudio, o bien delimitar anillos con criterios similares a los utilizados para la regulación del hospedaje.

#### VALORACIÓN

El PG97, no contiene los Locales de juego, como un uso, en realidad se trata de una actividad en el uso de Terciario comercial. La regulación de las actividades económicas y las condiciones de prestación de la actividad corresponde a la Comunidad de Madrid, que debe ser común a los 179 municipios, por ser la regulación de problemáticas propias del ejercicio de la actividad, por lo que, al igual que en otras actividades con relevancia para la población por la importancia de su servicio o su relación con la salud o seguridad, se regula por la normativa sectorial.

En este caso, su regulación deriva del desarrollo de la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego que en su artículo 9 establece las condiciones de título habilitante para las actividades no reservadas a la AGE, en la que se establece:

Art 9.1 (...)

#### Información de Firmantes del Documento



La instalación o apertura de locales presenciales abiertos al público o de equipos que permitan la participación en los juegos exigirá, en todo caso, autorización administrativa de la Comunidad Autónoma cuya legislación así lo requiera. Estas autorizaciones se regirán por la legislación autonómica de juego correspondiente.

(...)

Por tanto, la instalación o apertura de locales presenciales para el ejercicio de esta actividad, deberá adecuarse a lo que establezca la normativa sectorial sobre la misma, tanto estatal como autonómica, además de las condiciones urbanísticas que, para la implantación del uso Terciario comercial, establecen estas NNUU.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

V41. 67.- 20211198698. GLOVOAPP23, S.L. 68.- 20211198785. GLOVOAPP23, S.L.

#### SINTESIS

En este apartado de la sugerencia se refieren a la retroactividad de las normas urbanísticas citada en la página 63 de la Memoria y al artículo 39.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. También hacen referencia a la doctrina del TC y el TS sobre esta materia (citan expresamente la STS de 15 de diciembre de 2003), en la que se diferencia entre retroactividad de grado máximo, de grado medio y de grado mínimo.

Entienden que, en ningún caso se podría aplicar una retroactividad máxima a la regulación que se pretende aprobar, debiéndose respetar las licencias de actividades vigentes en los establecimientos que se encuentran actualmente operativos, teniendo en cuenta que, de lo contrario, se estarían lesionando derechos e intereses legítimos de muchas compañías que operan en los mercados afectados por la propuesta de modificación normativa.

Con el fin de no lesionar los derechos e intereses legítimos de muchas compañías que operan en los mercados afectados por la propuesta de modificación normativa, en ningún caso se podría aplicar una retroactividad máxima a la regulación que se pretende aprobar, debiéndose respetar las licencias de actividades vigentes en los establecimientos que se encuentran actualmente operativos.

A modo de resumen, solicitamos que se tenga en cuenta el principio de no retroactividad de la ley como principio jurídico asentado del Derecho en aras proteger la seguridad jurídica del ordenamiento jurídico y teniendo en cuenta que, apartarse de dicho principio, podría resultar muy perjudicial y restrictivo de los derechos individuales de compañías mercantiles que desarrollan sus actividades en cumplimiento de la normativa vigente al día de hoy.

#### VALORACIÓN

Se hará una referencia concreta sobre cómo afecta a los usos existentes cada propuesta y en caso de ser necesario, se incluirá en el documento para aprobación inicial una disposición

#### Información de Firmantes del Documento



transitoria para que los usos existentes no se vean afectados por las modificaciones que se introduzcan en la MPG.

#### CONCLUSIÓN

Procede tener en cuenta las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. En el documento de aprobación inicial se hará, en cada propuesta, una valoración sobre la situación de los usos existentes y en caso de ser necesario se incluirá una disposición transitoria para que los usos existentes no se vean afectados por las modificaciones que se introduzcan en la MPG.

V45. 73.- 20211200320. JOSE MARIA GARCIA DEL MONTE y ANA MARÍA MONTIEL MARTÍNEZ. ARQUITECTOS.

## PARTE 2: SUGERENCIAS A OTROS ARTÍCULOS NO MODIFICADOS EN EL AVANCE DE PLANEAMIENTO

#### SINTESIS

##### Artículo 7.5.10.1.

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Necesidad de incrementar el tamaño estándar de plazas de garaje

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN LAS NNUU DE 1987:** Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

(...) b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.

c) Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

(...) b) Para vehículos automóviles pequeños: Cuatrocientos **veinte (420)** por doscientos **cuarenta (240)** centímetros de anchura.

c) Para vehículos automóviles medios: **Cuatrocientos cincuenta (450) por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.**

d) Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud **por doscientos setenta (270) centímetros de anchura. (... renumerar el resto)**

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** Desde que se aprobó el Plan General de 1997 hasta hoy ha habido un incremento generalizado del tamaño de los automóviles, sobre todo con la irrupción de los denominados SUV, que además han copado todas las gamas, de tal manera que ya tampoco cabe hacer la distinción unívoca de "coche largo, coche ancho", pues muchos coches comparativamente cortos tienen una anchura similar a otros mucho más largos y desde luego mucho mayores que los de finales de los noventa.



#### Información de Firmantes del Documento



Por hacer un cotejo rápido y dentro de una misma marca en similares segmentos:

MODELO	LARGO	INCREMENTO LONGITUD	ANCHO	INCREMENTO ANCHURA
VW POLO 1997	371		165	
VW POLO 2021	405	+34 CM	175	+10 CM
VW T-CROSS	411		176	+11 CM
VW GOLF 1997	402		160	
VW GOLF 2021	428	+26 CM	179	+19 CM
VW T-ROC 423			181	+21 CM
VW PASSAT 1997	460		172	
VW PASSAT 2021	477	+17 CM	183	+11 CM
VW TOURAN	452		183	+11 CM
BMW SERIE 7 1997	477		180	
BMW SERIE 7 2021	493	+16 CM	187	+7 CM
BMW X6 487			198	+18 CM

Sorprende que **el mayor incremento justamente se produce en los tamaños "medios"** y sobre todo en **anchura...** un "normal" golf de hoy es tan ancho como una berlina de hace veinticinco años. La experiencia cotidiana de cualquier aparcamiento construido con los estándares del actual Plan General es que los coches no caben, y es porque han crecido tanto que debemos saltar un escalón a la hora de dimensionar las plazas.

El texto se transcribe en rojo y gris porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

Este artículo no se modifica en la propuesta de Avance, no obstante, se considera acertada la sugerencia y se procederá a reconsideración de las condiciones de los garajes aparcamiento, incorporándose una nueva propuesta en la aprobación inicial relativa al título 7 sobre las **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS**.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se incorporará una nueva propuesta en la aprobación inicial relativa al título 7 sobre las CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS**.



#### SINTESIS

##### Artículo 8.7.8

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Necesidad de corregir una errata

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN LAS NNUU DE 1987:** En el grado 1º, la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie edificable (...)

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** En el grado 1º, la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie **de parcela** edificable (...)

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** Se trata de homogeneizar la redacción con la que se emplea para otras normas zonales, con el fin de evitar interpretaciones contradictorias, como hemos sufrido y tenido que discutir en alguna ocasión.

*El texto se transcribe en rojo y gris porque así figura en la sugerencia presentada.*

#### VALORACIÓN

Se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 8 relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10 para mejorar algunas cuestiones sobre las mismas señaladas entre las sugerencias entre se corregirá la errata existente en el artículo 8.7.8.1.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 8 relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10 para mejorar algunas cuestiones sobre las mismas señaladas entre las sugerencias entre se corregirá la errata existente en el artículo 8.7.8.1.

#### SINTESIS

##### Artículo 8.7.9.2.c)

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Necesidad de regular con más claridad la altura máxima de la edificación adicional posible en ciertas calles de Ciudad Lineal.

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN LAS NNUU DE 1987:** c) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura máxima respecto a la rasante de la acera, medido en el punto medio de su fachada.

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:** c) La altura máxima **de cornisa** del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura máxima respecto a la rasante de la acera, medido en el punto medio de su fachada.

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** Se basa en experiencias previas donde hemos advertido bastante confusión a la hora de hacerlo. El concepto de "altura máxima" sin más lleva a no

#### Información de Firmantes del Documento



soluciones muy extrañas en función de si la parte superior es terraza o no (siendo lo razonable que sea terraza) y además según el cotejo con la realidad construida de la zona se observan criterios diferentes que conviene unificar.

El texto se transcribe en rojo y gris porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

Se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 8 relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10 para mejorar algunas cuestiones sobre las mismas señaladas entre las sugerencias entre se corregirá la omisión existente en el artículo 8.7.9.2.c)

#### CONCLUSIÓN

Procede tener en cuenta las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. Se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 8 relativa a las NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10 para mejorar algunas cuestiones sobre las mismas señaladas entre las sugerencias entre se corregirá la omisión existente en el artículo 8.7.9.2.c)

#### SINTESIS

**Artículo 8.7.15.1 y 8.8.15.2.c)**

**TEMA SOBRE EL QUE VERSA LA SUGERENCIA:** Clarificar criterios de dimensiones

**TEXTO DEL ARTÍCULO EN LAS NNUU DE 1987:**

8.7.15.1. En el grado 1º: Ninguna nueva edificación podrá tener cuerpos de edificación de longitud superior a veinte (20) metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a treinta (30) metros.

8.8.15.2.c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.

**PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA:**

8.7.15.1. En el grado 1º: Ninguna nueva edificación podrá tener cuerpos de edificación **con lienzos continuos de fachada situados en el mismo plano en todas sus plantas en una longitud superior a veinte (20) metros** y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a treinta (30) metros.

8.8.15.2.c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, **y no tendrán lienzos continuos de fachada situados en el mismo plano en todas sus plantas en una longitud superior a veinte (20) metros.**

**EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA:** Son dos casos parecidos con resultados impredecibles.

La redacción de este precepto es confusa y queda a criterio de cada técnico y en algún caso incluso de cada Junta, siendo así que no está claro ni qué es un edificio de "longitud mayor de 20 metros" ni cuál es la condición que rompe la longitud hay casos en que un retranqueo de veinte centímetros ya

#### Información de Firmantes del Documento



se considera suficiente... otros en que nos han pedido remetidos de dos por dos metros y en una sola planta... o en todas.

Además, la precisión a "lienzos de fachada" permite que sea aún más claro, pues acota la indefinición de lo que pueda ser considerado "fachada".

#### VALORACIÓN

La práctica en la ciudad de los artículos de las NNUU actuales indicados en la sugerencia no ha planteado los problemas de aplicación que se indican, por lo que no se considera necesaria la modificación propuesta.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### V51. 80.- 20211200835. JULIO TOUZA SACRISTAN.

#### SINTESIS

-Por último, con carácter general (como habíamos dicho en nuestra introducción) **pensamos que se está perdiendo una ocasión para modernizar el resto de normativa urbanística del plan general eliminando normativas obsoletas o derogadas** muy especialmente todo lo referido a la Orden Ministerial citada de 1944 o bien a la OPI cuya obsolescencia es evidente. Esta ordenanza data del año 93 y respecto a los efectos de su limitación de aplicación y de la prevalencia del CTE-DB-SI se han expresado con claridad documentos como la Instrucción 1/2008 para la gestión y tramitación de Licencias Urbanísticas (BOAM 5.806 de 15-4-2008) donde se dice:

3.2.3. La normativa a aplicar en materia de protección contra incendios a las solicitudes de licencias urbanísticas será la establecida en el Código Técnico de la Edificación. Únicamente en aquellos supuestos no expresamente contemplados en el Código Técnico de la Edificación, será de aplicación la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid.

No solo esta instrucción, sino los propios informes jurídicos del Ayuntamiento avalan que la OPI queda por debajo del CTE y no puede ir más allá o en contra de una normativa de ámbito nacional. Su interpretación contradictoria en organismos como Protección Civil (donde se aplica indiscriminadamente) o la Dirección General de Urbanismo (donde se aplica más acertadamente el criterio de la instrucción 1/2008) hacen que a idénticas situaciones en la ciudad de Madrid se puedan encontrar respuestas técnicas diametralmente opuestas... **En ese sentido, destacamos el Informe de la Secretaria General Técnica del Área de Gobierno de Seguridad y Emergencias, de 7 de mayo de 2014, relativo a la inaplicabilidad de la OPI en el Ayuntamiento de Madrid, que es rotundo y ratifica el criterio aquí expuesto.**

-Se debe recoger expresamente la prevalencia del CTE (sobre todo del DB-SI y del DB-SUA) sobre las ordenanzas del PGOU especialmente en aquellos temas que se refieren a las dimensiones de peldaños, de escaleras, de rampas, etc. **dado que todo ello ya sido regulado por el más completo y más moderno CTE (además de ámbito nacional).**

#### Información de Firmantes del Documento



-Otro de los temas anacrónicos que figura en el PGOU y que contradice al CTE (que de hecho se aplica también de manera opuesta en Protección Civil y la DG de Urbanismo, en este caso, al contrario, siendo la interpretación de Protección Civil más acertada, admitiendo las escaleras internas del CTE) es la iluminación natural de las escaleras

El CTE-DB-SI ya permite soluciones de escaleras interiores siempre que tengan ventilación conducida y presurizada. De hecho, este es el modelo de escaleras que proviene de los grandes rascacielos norteamericanos y se considera incluso más segura, por ser más estanca que aquellas escaleras cuya ventilación depende del mecanismo de apertura de una ventana o que pueda tener un impacto de propagación de humo por fachada

Sin embargo, oponiéndose al CTE el criterio de la DG de Urbanismo es el de no admitir estas escaleras si no tienen iluminación natural, haciendo prevalecer las NNUU (lo cual es obsoleto y contrario al CTE de rango superior) lo cual **construye las posibles soluciones arquitectónicas especialmente en edificaciones en altura.**

-Como hemos indicado al inicio, en relación con las alturas libres, **se recomienda una altura libre mínima de 2.60cms en estancias vivideras como salones y dormitorios y de 2,40mts en cocinas, simplificando a cambio el % de reducción donde se puede llegar al mínimo de 2,20mts. En viviendas de reducido tamaño, o en viviendas diáfanas, dado el alto nivel de instalaciones que exige la normativa actual, se podría flexibilizar el actual porcentaje del 25%. Esto es especialmente necesario en el caso de los Co-living y Residencias Universitarias, pues una interpretación restrictiva de este apartado podría provocar soluciones ilógicas (en una habitación de una residencia la reducción de altura del falso techo siempre va a ser superior al 25%).**

El texto se transcribe en gris porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

##### **Prevalencia del CTE.**

Lo expuesto en la sugerencia se abordará en el documento para aprobación inicial en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las **CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.**

##### **Modificación de la altura libre de piso mínima.**

No se encuentra razón que justifique esta modificación que dejaría a multitud de edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

#### CONCLUSIÓN

**Se incorpora al documento de la MPG** parte de la sugerencia planteada en los términos que señala la valoración. **Se incluirá una nueva propuesta en el documento para aprobación inicial relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.**

**No se incorpora al documento de la MPG** el resto de las sugerencias planteadas por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento





**V53. 82.- 20211200887 CEPSA COMERCIAL PETROLEO, S.A.U.**

**SINTESIS**

**SOLICITO AL AYUNTAMIENTO DE MADRID:** Que teniendo por presentado este escrito, junto con sus copias y documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en méritos del mismo, se dicte resolución por la que acuerde lo siguiente:

[...]

2. Incluir las sugerencias planteadas en el artículo 7.11 de las normas urbanísticas del PGOUM de 1997, y en concreto:

2.1. Ampliar los conceptos de las categorías destinadas a prestación de servicios, del artículo 7.11.1 del PGOUM de 1997 (según alegación segunda).

2.2. Ampliar la compatibilidad de Usos no Cualificados del artículo 7.11.4 de las normas urbanísticas del PGOUM de 1997 (conforme alegación tercera).

2.3. Ampliar las condiciones específicas para las Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos establecidas en el artículo 7.11.6 de las normas urbanísticas del PGOUM de 1997 (alegación cuarta).

2.4. Modificar, en consecuencia, el Plan Especial de Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos (BOPM NÚM. 255 de fecha 27/10/1994) - alegación quinta.

**VALORACIÓN**

Las cuestiones que se plantean exceden del objeto de la MPG y plantean la modificación de un PE tramitado en el año 1994.

Algunas de las cuestiones planteadas se consideran razonables y se toma nota para proceder a su estudio, y en su caso, sería objeto de un expediente diferente al de modificación de las NNUU.

**CONCLUSIÓN**

La sugerencia planteada se considera razonable pero debe ser estudiada en un expediente específico.

**V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787 CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.**

Una parte de esta contestada y valorada en la P16. Esta es la parte de la SUGERENCIA que corresponde a OTROS.

**SINTESIS**

**SUGERENCIA 91 y 110: SE REFIERE AL CAPÍTULO 11 DEL TÍTULO 8. QUE NO ESTÁ INCLUIDA EN LA PROPUESTA DE AVANCE.**

*El resto de la sugerencia está contestada en la P16.*

[...]

**4.-Actualización del régimen de las actuaciones de regeneración**

Información de Firmantes del Documento



*Justificación.* Aunque pasa bastante desapercibido, el último de los capítulos de las Normas Urbanísticas regula lo que denomina actuaciones de remodelación. Es necesario reformular su contenido y adaptarlo a la nueva legislación existente en materia de regeneración urbana, fundamentalmente estatal.

• **CAPITULO 8.11. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REGENERACION URBANA**

**1.- Artículo 8.11.1 Ámbito (N-1)**

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones lo constituyen las posibles actuaciones futuras de remodelación de **ámbitos** residenciales **con el objeto de fomentar la construcción de** vivienda protegida. Será de aplicación en los siguientes casos:

- a) Actuaciones de promoción o gestión pública.
- b) Actuaciones promovidas por agentes privados, cuando exista acuerdo entre un mínimo del sesenta por ciento (60%) de las familias afectadas, sujeto a información pública y citación expresa a los restantes propietarios o inquilinos interesados.
- c) **Actuaciones promovidas por asociaciones administrativas, comunidades de propietarios y otras entidades reconocidas por la legislación estatal o autonómica.**

**2.-Artículo 8.11.2 Grados de la zona (N-1)**

La zona contempla dos grados:

- a) Grado 1º: **Regeneración de ámbitos urbanísticos, cuando se lleven a cabo actuaciones de reforma o renovación de la urbanización o de dotación que impliquen demolición de edificios existentes y nueva construcción, con incremento o no de la edificabilidad.**
- b) Grado 2º: Sustitución o ampliación puntual de edificios, cuando la actuación afecte a edificios aislados, que no constituyan un **ámbito urbanístico**. Afecta únicamente a actuaciones de promoción y gestión pública, en **ámbitos** de edificación en bloque abierto o vivienda unifamiliar.

**3.-Artículo 8.11.3 Desarrollo del Plan General (N-1)**

1. La **regeneración** desarrollará las presentes condiciones mediante la figura de planeamiento adecuada en cada caso al tipo de intervención.
2. En el grado 1º deberá justificarse que los elementos de la red viaria, y los sistemas locales de dotaciones y espacios libres, se imbrican de modo coherente en la estructura prevista por el Plan General y por los Planes que lo desarrollen, para las zonas colindantes al ámbito.
3. **La gestión urbanística podrá desarrollarse por cualquiera de los sistemas de ejecución que resulten aplicables. En el sistema de cooperación, la asociación administrativa de propietarios podrá sumar a través de los correspondientes estatutos a las competencias propias atribuidas por este sistema las competencias que recoja la normativa estatal o autonómica para las asociaciones administrativas en actuaciones sobre el medio urbano.**

**4.-Artículo 8.11.4 Suelo para dotaciones (N-1)**

1. Podrán contemplarse cambios en la forma y localización de los suelos calificados por el Plan General con destino a equipamientos, deportivos o espacios libres.
2. **Las cesiones dotacionales que correspondan podrán realizarse a través de complejos inmobiliarios u otras herramientas que recojan la normativa estatal o autonómica aplicable.**

**5.-Artículo 8.11.5 Número de viviendas (N-1)**

Podrá incrementarse el número de viviendas preexistente en el **ámbito** con anterioridad a la **regeneración, pudiéndose incrementar asimismo** la densidad de población preexistente.

**6.-Artículo 8.11.6 Condiciones de volumen (N-1)**

La edificabilidad bruta del ámbito existente antes de la **regeneración** no podrá incrementarse más que en una cuantía bruta de un **cincuenta** por ciento (50%) de la edificabilidad inicial, siempre que se justifique que dicho incremento es necesario para el mantenimiento de la población existente **y el cumplimiento del deber de realojo y la financiación de la regeneración.**



**7.-Artículo 8.11.7 Número de viviendas (N-1)**

No podrá incrementarse el número de viviendas del edificio objeto de sustitución, o sobre el que se actúe, salvo que se demuestre que se mantiene la población afectada.

**8.-Artículo 8.11.8 Condiciones de edificación (N-1)**

1. Podrá incrementarse la superficie edificada del edificio sustituido, o en que se realicen obras de ampliación, en un máximo del veinte por ciento (20%).
2. Igualmente podrá disponerse de un diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la construcción preexistente, sin que compute en la superficie edificable del edificio resultante, siempre que se destine a usos de comercio, industria, servicios terciarios o usos dotacionales.
3. Las obras de sustitución podrán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado, sin rebasar sus límites primitivos.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

**VALORACIÓN**

La sugerencia plantea la modificación de un capítulo de las NNUU que no aborda la propuesta de Avance, ni está previsto que aborde en el documento para aprobación inicial.

Estas actuaciones pueden plantearse caso por caso en un planteamiento concreto para el ámbito de actuación sobre el que se pretenda actuar.

En cualquier caso, resulta de directa aplicación la normativa estatal básica, que contempla en el artículo 18.4 del TRLSRU, los casos en los que es posible eximir del cumplimiento de los deberes derivados de las actuaciones de transformación urbanística.

**CONCLUSIÓN**

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

**V74. 118.- FP1 20211220169. ASOCIACION DE EMPRESAS DE REDES DE CALOR Y FRÍO (ADHAC).**

**SINTESIS**

**Expone:** Que el la DIRECTIVA (UE) 2018/844 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 30 de mayo de 2018 por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, contempla (Artículo 6 de la DIRECTIVA 2010/31/UE): "En los edificios nuevos, los Estados miembros velarán por que, antes de que se inicie la construcción, se consideren y tengan en cuenta la viabilidad técnica, medioambiental y económica de instalaciones alternativas de alta eficiencia como las que se detallan a continuación, siempre que estén disponibles:

- a) instalaciones descentralizadas de abastecimiento de energía basadas en energía procedente de fuentes renovables;
- b) cogeneración;
- c) calefacción o refrigeración urbana o central, en particular si se basa total o parcialmente

**Información de Firmantes del Documento**



en energía procedente de fuentes renovables;  
d) bombas de calor.”

En todo desarrollo urbano nuevo debería contemplarse como medida de eficiencia energética la realización de un sistema centralizado de climatización, en coherencia con las nuevas Directivas europeas del Paquete de Invierno y el Fit 55.

**Sugiere:** Que no se observa en ninguna parte del expediente referencia alguna a la viabilidad técnica, medioambiental y económica de un sistema de calefacción o refrigeración urbana o central eficiente a fin de asegurar el suministro de energía térmica para de las nuevas edificaciones mediante fuentes de energía renovables y altamente eficientes, justificándose en todo caso la tecnología empleada para asegurar el confort térmico conforme a los parámetros mencionados en el Artículo 6. antes citado. Que por ello debería contemplarse, dicha cuestión, ya que lo único que se contempla es la canalización de gas.

#### VALORACIÓN

La referencia genérica sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad se abordará en una nueva propuesta que se incluirá en el documento para aprobación inicial relativa al título 5 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. **Se incluirá en la aprobación inicial una nueva propuesta relativa al título 5 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL** en el que se incluirá la referencia genérica sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad.

#### AYUNTAMIENTO DE MADRID.

#### AREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO.

#### A1\_ÁREA DELEGADA DE VIVIENDA.

#### SINTESIS

##### REDACCION PROPUESTA EN LA MODIFICACION DEL PGOUM:

##### Artículo 6.9.7 Escaleras (N-2)

1. Las escaleras cumplirán las condiciones siguientes:

a) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

En edificios de uso residencial, las escaleras se regulan directamente por las condiciones específicas establecidas al efecto para dicho uso.

b) El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de éste será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula  $2t+h=64$ . La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

#### Información de Firmantes del Documento



La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros. Las escaleras que aun no constituyendo camino de evacuación intercomuniquen dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

**SUGERENCIA.** - Unificar criterios con respecto al CTE

Se propone suprimir los apartados a) y b) y hacer una referencia a lo que establezca el CTE en este sentido, indicando en el apartado 1:

1. Las escaleras en lo no dispuesto en este artículo, se regularán por lo especificado al respecto en el DB SI y DB SUA del CTE.

El resto del artículo dejarlo como está.

#### VALORACIÓN

Esta cuestión se abordará en el documento para aprobación inicial en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. La regulación de las escaleras conforme a lo establecido en los Documentos Básicos DB SUA y DB SI se abordará en el documento para aprobación inicial en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.

### A3\_VAG OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

#### DIRECCIÓN GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.

#### SINTESIS

Incorporan unos comentarios sobre la regulación actual, que no se propone modificar, pero que entendemos debe hacerse, porque contradice la regulación actual y la ordenanza de publicidad e identificación exterior en tramitación.

No se hace ninguna modificación sobre los artículos 6.10.12 Muestras, 6.10.13 Banderines y 6.10.15 Otros elementos de publicidad exterior; **y todo esto está vigente porque la Ordenanza de Publicidad Exterior (OPE) no lo deroga.**

*“Artículo 6.10.12 Muestras*

*1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:*

*a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado*



#### Información de Firmantes del Documento



de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y **puediendo sobrepasar por encima de ellas** una altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, **sin exceder de dos (2) metros**, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

d) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. **Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.**

e) Los anuncios luminosos en coronación de edificios cumplirán las condiciones que fija la **Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior**.

f) La publicidad en paredes medianeras cumplirá con las determinaciones que fija la **Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior** a tal efecto. "

Esta redacción, en lo indicado en rojo, contraviene la ordenanza vigente OPE. Se cita una ordenanza que no está en vigor, debería hacerse de forma genérica a la "ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior".

#### Artículo 6.10.13 Banderines

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el art. 6.6.19. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. **Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas**, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y **puediendo sobrepasar por encima de ellas** una altura máxima igual a su espesor. En las **plantas de pisos** únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el art. 6.10.9.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. **Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.**

En la línea del anterior comentario, en lo indicado en rojo, contraviene la ordenanza vigente OPE.

#### Artículo 6.10.15 Otros elementos de publicidad exterior

1. Cumplirán las determinaciones de la **Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior**.

2. El Ayuntamiento **en el plazo de un (1) año** desde la entrada en vigor del Plan General, **adaptará la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior a las presentes Normas**, y en particular al régimen normativo instituido para edificios sometidos a protección



individualizada o incluidos en conjuntos histórico-artísticos. En tanto no se produzca dicha adaptación cualquier licencia de publicidad exterior en edificios sometidos a cualquier tipo de protección deberá ser informada por la CIPHAN, regulada en el Capítulo 4.11.

Lo señalado en rojo, dado el tiempo transcurrido, ya no tiene sentido. Como ya se ha indicado, en la actualidad se está tramitando el Anteproyecto de la Ordenanza de la Publicidad y de la Identificación Exterior, que sustituirá a la OPE vigente.

En la sugerencia no hay nada en rojo. Se entiende que es lo que está en negrita.

#### VALORACIÓN

Estas cuestiones se abordarán en el documento para aprobación inicial en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.

#### CONCLUSIÓN

**Procede tener en cuenta** las sugerencias que se indican por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. La regulación de los elementos de publicidad exterior contemplados en los artículos 6.10.12, 6.10.13 y 6.10.14 mediante la remisión a la ordenanza reguladora de la publicidad y de la identificación exterior se abordará en una propuesta relativa al título 6, en la que se propondrán mejoras sobre las CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.

#### A6\_AG DE HACIENDA Y PERSONAL.

ÁREA DE GOBIERNO DE HACIENDA Y PERSONAL. COORDINACIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS Y RECURSOS HUMANOS. DIRECCIÓN GENERAL DE COSTES Y GESTIÓN DE PERSONAL. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE RELACIONES DE PUESTOS DE TRABAJO Y SEGUIMIENTO. PRESUPUESTARIO DE CAPÍTULO I.

#### SINTESIS

**OBSERVACIÓN ÚNICA.** - De los documentos sometidos a información pública, no se desprende con precisión si de la aprobación definitiva de la modificación propuesta de las normas urbanísticas del PGOUM 1997 pudiera derivarse alguna consecuencia para el Capítulo I de Gastos de Personal del Presupuesto General del Ayuntamiento de Madrid para 2021 o para años sucesivos.

A título de ejemplo, en el documento denominado "Análisis Inicial Económico", se describe de este modo la sostenibilidad económico-financiera de las propuestas de modificaciones incluidas: *Sostenibilidad económico-financiera: descripción de los impactos generados en las cuentas públicas del Ayuntamiento de Madrid de las propuestas de modificaciones normativas. En concreto, se identifican los potenciales gastos para el Ayuntamiento de Madrid en el sentido de una mayor dotación presupuestaria para poder llevar a cabo las modificaciones normativas, así como los potenciales ahorros e impacto en ingresos en el sentido de una mayor o menor recaudación por impuestos municipales y tasas.*

Avance. Sugerencias OTROS.

46 de 47

#### Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:30:29  
CSV : 4L0IQQ4SH4SHDS0A



En las **páginas 17, 18 y 21** del citado “Análisis Inicial Económico”, que se adjuntan, puede observarse esa ausencia de precisión de las previsiones de “*Sostenibilidad económico-financiera*”.

#### VALORACIÓN

El documento de análisis inicial económico señala los aspecto de cada una de las familia de los 18 temas en que se agrupan las propuestas de modificación de las NNUU, potencialmente pudieran tener alguna trascendencia económica que se irá perfeccionando durante el proceso de tramitación del expediente, pero que se inicia desde el documento de Avance. El análisis inicial señala que pueden existir aspectos de gastos y de ahorros que, con independencia de que un expediente de Modificación de las NNUU no es el instrumento competente en la planificación, organización y gestión del personal, en el documento para aprobación inicial, se estimará el impacto potencial que el conjunto de las modificaciones propuestas puede tener sobre los Gastos de personal del Ayuntamiento de Madrid, a partir de la aprobación definitiva de la Modificación de las NNUU.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento





<b>Valoración 73</b>	<b>CASOS CONCRETOS.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• SUGERENCIAS 7, 11, 20, 25, 28, 31, 36, 37, 62, 69, 70-97, 86, 88-89, 98-99, 114.</li><li>• SUGERENCIAS FUERA DE PLAZO 120, 121 y 123.</li></ul>
----------------------	---

21 sugerencias se refieren total o parcialmente a casos concretos relativos a un ámbito o parcela.

Se relacionan a continuación señalando las que también han sido parcialmente valoradas y contestadas en otras fichas de valoraciones:

- 7.- 20210956646. MARIA NATIVIDAD LOPEZ. VILLA DE VALLECAS.
- 11.- 202110107516. JOSE LUIS GONZALEZ FERMIN. MONCLOA-ARAVACA.
- 20.- 20211181148 ALBERTO MORA CARRASCO.
- 25.- 20211183847 CONSTRUCCIONES HISPANO-ARGENTINAS S.A.
- 28.- 20211190597 DIEGO NICOLAS GARCIA AMORENA.
- 31.- 20211191715 MACONDE INMOBILIARIA S.L.
- 36.- 20211192642 JUAN DELGADO MUGUIRO.
- 37.- 20211192799 FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. Sólo un apartado, el resto se contestas en la V18.
- 62.- 20211197774 ASOCIACION DE PROPIETARIOS Y VECINOS DEL PARQUE CONDE ORGAZ.
- 69.- 20211199481 INMO CRITERIA CAIXA SAU.
- 70.- 20211199612 LA COHERENCIA SL. Parte de la sugerencia está contestada en la V42.
- 86.- 20211201125 ASOCIACION COLONIA HISTORICA PROSPERIDAD.
- 88.- 20211201261 GRUPO INMOMEGA GESTION SRL. Parte de la sugerencia está contestada en la V56.
- 89.- 20211202016 GRUPO INMOMEGA GESTION SRL. Escrito presentado por Alfredo Carda que es el redactor del PE en tramitación. Parte de la sugerencia está contestada en la V56.
- 97.- 20211201627 ANLOGI S.L. Parte de la sugerencia está contestada en la V42.
- 98.- 20211201630 V58. AMATOMA HOSTELERIA S.L.
- 99.- 20211201509 AMATOMA HOSTELERIA S.L.
- 114.- 20211220820 JOSE AGUILAR-TABLADA GONZALEZ.
- 120.- FP3 20220016214 SALVADOR IBAÑEZ GONZÁLEZ.
- 121.- FP4 20220039609 LOURDES CLARET TREMP.
- 123.- FP6 20220134634 HM HOSPITALES 1989 SA SANCHINARRO.

<b>PROPUESTA N°14</b>	<b>USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES</b>
-----------------------	---

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 7:** Referida a la calle Lorca 6,8,10,12 y respecto a las parcelas dotacionales deportivas en NORMA ZONAL 3.1. a (en la que adjunto en concreto) y en general para los similares casos y sugiere que el artículo se incorpore Artículo S7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2), en caso de que el ámbito cumpla con dotación de deportivo según planeamiento (justificado) que dichas parcelas puedan ser ocupadas como en el caso que adjunto por torres de ascensores para poder garantizar a todos los ciudadanos el derecho a la accesibilidad universal.

#### VALORACIÓN

Las NNUU no pueden establecer soluciones para casos concretos. Lo que plantea debe estudiarse de forma particularizada atendiendo al supuesto que se plantea.

#### Información de Firmantes del Documento



#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### OTROS

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 11:** Formulada por particular, se refiere al edificio de la calle de Francisco Sanfiz número 12, en el barrio de Moncloa Aravaca. Plantea que en la zona en la que está la parcela de referencia son de aplicación más de cuatro ordenanzas diferentes. Solicita que se unifique la normativa de aplicación en la zona.

#### VALORACIÓN

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de las calificaciones y zonificaciones establecidas en la documentación gráfica del PG97.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### OTROS

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 20:** PARCELA SITA EN LA CALLE ARÉVALO LARA 4.

Tras un exhaustivo examen de los antecedentes y de la situación de la parcela la conclusión del escrito es la siguiente:

##### 5. CONCLUSIÓN

En conclusión, la edificación se encuentra en una parcela cuya dotación según el PGOU-97 de Madrid es de ZONA VERDE, en la categoría de VERDE BÁSICO. Es decir, la vivienda se encuentra en FUERA DE ORDENACIÓN en el grado de absoluta, resultando disconforme con la nueva ordenación.

La vivienda se construyó con anterioridad a la entrada del PGOU-97, según la normativa vigente de la época y con la calificación de parcela urbana. La entrada en vigor del Plan cambió la categoría de la parcela por ZONA VERDE.

Por lo tanto, se sugiere que aprovechando el procedimiento de elaboración y aprobación del Avance de planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid se restituya la condición de la parcela a suelo urbano y sea incorporada al nuevo Plan como suelo urbano, norma zonal 8.3.a a ser la predominante de la manzana.

#### Información de Firmantes del Documento



#### VALORACIÓN

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de las calificaciones y zonificaciones establecidas en la documentación gráfica del PG97.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### OTROS

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 25:** PARCELA EN LA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EL EDIFICIO PIOVERA AZUL EN LA CALLE DE LAS PEONIAS 12.

*Tras explicar la situación de la parcela SOLICITA:*

*Sea tramitada la presente instancia, presentada en tiempo y forma, como las de su orden y se modifique la línea límite de la edificación de la Carretera A2 en el frente del solar donde se ubica la Edificación Piovera Azul, destinada al uso terciario, y cuyas oficinas y plazas de aparcamiento son arrendadas por la empresa AENA, de forma que se desplace hacia el exterior del solar, según la propuesta presentada, para que se ubique a la misma distancia desde la carretera que la dispuesta en todas las edificaciones colindantes, según lo definido el plano aportado en el Anejo 6 a estas sugerencias, puesto que no existen razones técnicas para establecer una diferencia de esa distancia entre este solar y todos los que se ubican en la misma situación, de forma que se pueda realizar la edificación subterránea de dos plantas de aparcamientos necesarias para el uso normal de la edificación terciaria referenciada.*

#### VALORACIÓN

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de las calificaciones y zonificaciones establecidas en la documentación gráfica del PG97.

A un escrito que solicitaba lo mismo se contestó desde la DGP en enero de 2021 señalando que debía acudir a Demarcación de Carreteras.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### Información de Firmantes del Documento



<b>OTROS</b>	
--------------	--

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 28:** LOCAL COMERCIAL NÚMERO UNO. *Calle de Guzmán el Bueno número 106.*

##### 1.-OBJETO:

Solicitud de Inclusión de la construcción pre-existente, perteneciente a la unidad registral ubicada en Calle Guzmán El Bueno 106 (LOCAL COMERCIAL NUMERO UNO) con régimen de los usos y de las obras admitidas como cuerpo cierto registrado en el Registro de la Propiedad nº5 de los de Madrid al Tomo 983, Folio 101, finca número 39035, inscripción 3ª y perteneciente a la unidad edificatoria de la Calle Guzmán El Bueno 106 de Madrid que consta de edificación y espacio libre de parcela como se explica más adelante.

##### SOLICITO:

- 1.- La inclusión de la finca descrita como edificación existente y contemplada dentro de la Norma Zonal 3, Grado 1º y con Nivel de Uso B del PGOUM.
- 2.- El régimen de los usos contemplado en el área donde se encuentra (NZ 3, Grado 1º) con las salvedades expuestas en esta alegación.
- 3.- El régimen de obras permitidas por el área donde se encuentra (NZ 3, Grado 1º) con las salvedades expuestas en esta alegación.

#### VALORACIÓN

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de las calificaciones y zonificaciones establecidas en la documentación gráfica del PG97.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

<b>OTROS</b>	
--------------	--

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 31:** PARCELA SITA EN LA CARRETERA DEL BARRIO DE LA FORTUNA 16.

El escrito señala que esta finca es de titularidad privada, que tiene 101.094 m2 y que una superficie de aproximadamente 15.000 m2, está incluida en el PG de Madrid vigente donde se le asigna un uso dotacional público supramunicipal o general/especial.

Manifiesta que se trata de un error material en sucesivos planeamientos de la ciudad de Madrid, ya que dicha superficie nunca ha formado parte del aeropuerto de 4 vientos. Únicamente cuando se refiere a la normativa urbanística el plan director señala la parte en discusión como uso aeroportuario. En la restante totalidad de los documentos de dicho plan director no figura esta parte de nuestra parcela como uso aeroportuario, estando fuera de los límites del propio aeropuerto y encontrándose físicamente separado del mismo por su correspondiente vallado.

#### Información de Firmantes del Documento



**SUGIERE:**

A) Que la superficie afecta por la exposición anterior, se incluya en el nuevo plan de la zona RU 605 y con las condiciones de uso de actividades económicas correspondientes a dicha zona a la que se incorporaría.

B) Adicionalmente se solicita que se represente en la citada área RU 605 los parámetros de edificabilidad y ocupación existentes en el planeamiento vigente, y particularmente que no haya pérdida de edificabilidad para los nuevos usos, para lo que se presenta la alegación correspondiente junto con la documentación adicional.

**VALORACIÓN**

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de las calificaciones y zonificaciones establecidas en la documentación gráfica del PG97.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

**OTROS**

**SINTESIS**

**SUGERENCIA 36:** RELATIVA AL EDIFICIO EN LA PLAZA DE GABRIEL MIRÓ 7 (antiguo campo de las vistillas número 3). CUESTIONA LA CALIFICACION URBANISTICA COMO EQUIPAMIENTO PRIVADO CASA MUSEO ZULOAGA Y LA CATALOGACIÓN NIVEL 1 GRADO SINGULAR.

Proyectado y construido por el arquitecto Amos Salvador Carreras, para uso propio como garaje en planta baja, vivienda en plante primera y estudio en planta segunda. Alquilado a Victorino Macho (escultor) y cedido al pinto Ignacio Zuloaga. La planta segunda ha sido Sala de exposiciones "Casa museo Zuloaga" hasta finales de los 60. En 1963 muere Amos Salvador y hereda la casa su hija.

Ni el PG1946, ni las OOMM 1972, ni el PG85 calificaron el edificio como museo, sino simplemente afecto al uso residencial.

El PG97 lo califica de equipamiento privado. Consideran que se trata de un error producido por la colocación en la fachada del edificio de una placa en la fachada indicativa del museo, que no fue recurrida en su momento por estar los propietarios en el extranjero.

También cuestiona el escrito la catalogación como nivel 1 grado singular.

Solicita:

- Que se restituya la calificación urbanística para devolver el uso residencial que es su calificación urbanística universal.
- Que se modifique la catalogación de nivel 1 grado singular a nivel 3 grado parcial.

**VALORACIÓN**

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de las calificaciones y zonificaciones establecidas en la documentación gráfica del PG97, ni la modificación de su catálogo de elementos protegidos.

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

PROPUESTA N°18

NORMA ZONAL 9.

## SINTESIS

### **SUGERENCIA 37:** SUGERENCIA RELATIVA AL POLÍGONO ISO CARABANCHEL.

Esta propuesta persigue favorecer, en los ámbitos regulados por la NZ9, la hibridación de usos en un mismo edificio o en una misma parcela en edificios independientes y con ella lograr una mayor competitividad del suelo de actividades económicas y la regeneración de áreas industriales degradadas.

Lo cierto es que el PG97 dio la espalda a la actividad industrial en Madrid y favoreció la fuga de empresas industriales fuera del término municipal. En las últimas dos décadas son numerosas las actividades secundarias que han desaparecido y con ellas miles de empleos. Obviamente las causas de la desindustrialización son múltiples. El planeamiento urbanístico la ha facilitado, ha sido un factor más, cuando podía haber actuado como un elemento disuasorio.

Hoy nos encontramos con que en muchos de los ámbitos las actividades industriales e incluso las actividades económicas son residuales, ante el avance de los usos residenciales. Tal sucede especialmente a propósito de las áreas categorizadas bajo la 9.1 y la 9.2, la mayoría de ellas minúsculas y dispersas.

Lo anterior es una reflexión general puesto que esta sugerencia se centra en la necesidad de proteger los usos artísticos y culturales en el denominado **POLÍGONO ISO DE CARABANCHEL**.

### LA MODIFICACIÓN DE LAS NN UU NO ATIENDE LA DEMANDA DE PROTECCIÓN

La propuesta de modificación de la NZ9 no atiende la demanda de protección de los usos artísticos y culturales del polígono ISO.

- Incrementa la posibilidad de implantación de los usos complementarios, tanto en porcentaje sobre la edificabilidad total (del 25% al 50%) como en la posición en el edificio (por ejemplo, las oficinas podrán ubicarse en cualquier planta, mientras que en la actualidad solo pueden hacerlo en planta baja e inferior a la baja).
- Mantiene sin restricciones la regulación de los usos alternativos, de manera que los usos residencial, terciario y dotacional pueden sustituir al industrial en edificio exclusivo.

Muy pocas de las actividades artísticas implantadas en el polígono se beneficiarían de la ampliación prevista para los usos complementarios. Al contrario, la mayoría se verían perjudicadas. En cuanto a los usos alternativos, en lo fundamental las cosas se quedarán como están.

**SUGERENCIAS:** Las siguientes sugerencias están pensadas específicamente para el ámbito del polígono ISO. No se propone ni prejuzga su eventual extensión a otros ámbitos regulados por la NZ 9.1.

### Alternativa 1: recoger en la modificación de las NN UU

- Crear una clase específica de usos de producción artística y cultural dentro del uso industrial.
- En el supuesto de sustitución, el uso alternativo que se implante deberá reservar al menos un 25% de la edificabilidad total para actividades industriales (excluidas las molestas, insalubres, peligrosas o peligrosas). Estas actividades siempre estarán ubicadas por debajo de las viviendas.

## Información de Firmantes del Documento



- Los usos complementarios no superarán en conjunto el 35% de la superficie total edificada.
- La propuesta persigue:
- Proteger los usos artísticos y culturales.
  - Evitar ambigüedades y resolver situaciones en las que no queda claro dónde se clasifica una determinada actividad.
  - Apoyar la mezcla de usos.
  - Incorporar la hibridación de los usos también en los edificios residenciales.

Tiene el inconveniente o la dificultad de que requiere segregarse el polígono ISO de los ámbitos de la NZ 9.1 y crear un espacio singular para él. La excepción supone un estiramiento de la NZ 9.

Alternativa 2: elaborar un plan especial para el polígono ISO

- Elaborar un plan especial de protección de los usos artísticos y culturales del polígono ISO (artículo 50 de la LSCM).
- Crear una clase específica de usos de producción artística y cultural dentro del uso industrial.
- En el supuesto de sustitución, el uso alternativo que se implante deberá reservar al menos un 25% de la edificabilidad total para actividades industriales (excluidas las molestas, insalubres, peligrosas o peligrosas). Estas actividades siempre estarán por debajo de las viviendas.
- Los usos complementarios no superarán en conjunto el 35% de la superficie total edificada.
- Desarrollar un edificio municipal, a modo de los viveros y centros de empresas, destinado al alquiler de espacios a artistas y pequeñas empresas de producción artística. Habría que evaluar diferentes opciones: desde hacerse con algún edificio existente hasta la compra o expropiación de algún solar.

Esta alternativa elimina las dificultades de la primera y tiene la ventaja añadida de implicar directamente al ayuntamiento en el impulso del polo artístico. El centro municipal de actividades, a su vez, permitiría aumentar la oferta de espacio de alquiler y tendría previsiblemente efectos positivos sobre la contención de las rentas de alquiler. Los viveros y centros municipales de empresas son una figura bien consolidada, de hecho, en Carabanchel ya existe uno, en el polígono de Aguacate. En la actualidad, el Área de Economía, con el respaldo del Plan de Desarrollo del Sur y Este-SURES, está promoviendo varios espacios de este tipo, como la Factoría Industrial de Villa de Vallecas o el Gastrolab de Villaverde.

**CONCLUSIÓN:** El polígono ISO es un extraño objeto del deseo. Desde el mandato anterior, todos los grupos políticos dicen estar "encantados" con la experiencia. Existe consenso sobre sus grandes virtudes y potencialidades. Los medios de comunicación lo presentan como un lugar icónico. Sin embargo, pasan los años y las buenas palabras no se concretan en realizaciones, decisiones... Al contrario, la invasión de los usos residenciales, unida a las dificultades de sacar los negocios adelante derivadas de la pandemia, hacen o amenazan con hacer languidecer las actividades.

La consolidación y progresión del ecosistema ISO precisa de

- 1) del esfuerzo y buen hacer de los/as artistas y
- 2) del apoyo de las administraciones, especialmente la municipal. Hasta ahora, los/as artistas han puesto sus saberes y habilidades, su creatividad, su patrimonio, sus relaciones, su tiempo... En cambio, las segundas apenas han ido más allá de las declaraciones de simpatía.

Dicho lo anterior, y para no pecar de injustos/as, hay que reconocer el trabajo desplegado por la Junta de Distrito y por el Área de Coordinación Territorial a favor del polígono.

**VALORACIÓN**

Los problemas expuestos en la alegación del denominado Polígono ISO no pueden ser resueltos a través de la MPG de la NNUU. La solución requeriría, siempre que se justifique su oportunidad y necesidad de la formulación del adecuado instrumento de planeamiento de desarrollo, que contemple un régimen diferenciado para el polígono.

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

## OTROS

## SINTESIS

### **SUGERENCIA 62:** SUGERENCIA RELATIVA A LA NORMATIVA APLICABLE A LA URBANIZACIÓN DEL PARQUE DEL CONDE ORGAZ.

**EXPONE:** La urbanización **Parque Conde de Orgaz** (en adelante, "PCO"), adscrita al Distrito Municipal de Hortaleza, es una colonia de uso mayoritariamente **residencial** con mayoría de parcelas y viviendas unifamiliares, donde actualmente se permite el uso terciario y dotacional en edificio exclusivo como "alternativo" al uso residencial sin limitación alguna. Dicha implantación genera unas consecuencias perjudiciales en los ámbitos de movilidad general, así como del ruido y de la calidad del aire. De hecho, la situación en los últimos años en el PCO ha sido la de un aumento excesivo de implantaciones de usos dotacionales privados como uso alternativo al residencial y, en especial, en el caso de los colegios, centros educativos y de formación, cuya oferta educativa en la urbanización se sitúa alrededor de 7.100 alumnos (con un total de 15 centros y uno más por edificarse) para un área con unas 1.300 viviendas, lo que está generando en la colonia graves problemas de movilidad (afectando negativamente al tráfico rodado particular de los residentes, al tránsito peatonal de adultos y menores de edad, y de bicicletas y otros vehículos no contaminantes), así como una continuada degradación del medio ambiente.

Por todo ello, la Asociación de Propietarios y Vecinos del Parque Conde de Orgaz (la "Asociación PCO") y, sin perjuicio de posteriores sugerencias, recomendaciones y propuestas que, dentro del presente procedimiento de Modificación de las Normas urbanísticas del PGOU de Madrid, esta Asociación pudiera presentar en trámites posteriores,

**SUGIERE:** La Propuesta de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97, que se inicia con el presente Avance, pretende mejorar y actualizar aspectos concretos de la regulación urbanística, así como incorporar nuevos usos sociales como la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental y económica, la regeneración urbana, el fomento de la biodiversidad y la prevención de los efectos del cambio climático.

En ese mismo sentido, la **Asociación PCO** propone el establecimiento de limitaciones a la implantación de usos dotacionales privados como uso alternativo al residencial; la vía de limitación que se sugiere es el tratamiento de los usos dotacionales en edificio exclusivo que por su tamaño o intensidad tengan repercusión en el entorno urbano como "**usos autorizables**", quedando sometidas las futuras dotaciones privadas que se implanten a un estudio previo y exhaustivo cual es el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU), que valore el efecto del uso en el entorno urbano.

De este modo se sometería la colonia del Parque Conde de Orgaz a un régimen de autorizaciones análogo al de las denominadas "colonias históricas" de Madrid, que cuentan con características similares al PCO puesto que se trata de un entorno compuesto de enclaves residenciales unifamiliares, con viarios e infraestructuras dimensionadas para una tipología residencial de baja densidad.

## VALORACIÓN

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de las calificaciones y zonificaciones establecidas en la

## Información de Firmantes del Documento





documentación gráfica del PG97.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### OTROS

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 69:** SUGERENCIA RELATIVA VARIAS PARCELAS CONCRETAS. TRAS EXPONE SU SITUACIÓN SUGIEREN MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA ESPECÍFICA QUE LES ES DE APLICACIÓN:

- Parcela ubicada en la **calle Evangelina Sobredo nº11**. Norma Zonal 7 grado 2º nivel de usos "e".
- Parcela ubicada en la **Príncipe de Viana,21**. Norma zonal 8 grado 1º nivel de usos "a". Residencial unifamiliar en tipología aislada, pareada o adosada.
- **Parcela I - Sector UZP2.01 Desarrollo del Este - El Cañaverál**. Parque industrial (PI). Ordenación derivada de la Revisión PG85/MPG97 aprobada el 1 de agosto de 2013.
- **Parcelas c/Lola Flores,15 y c/Manuel Vázquez Montalbán, 39**. Norma Zonal 9 grado 3º. Industrial en coexistencia con terciario oficinas.

Para cada una de ellas explican las determinaciones que les vendrían bien que se modificaran de las que se le aplican a las mismas:

**SUGERENCIA PRIMERA: CONDICIONES PARTICULARES DEL artículo 8.7.20. - GRADO 2º nivel "e" especial del Compendio de las NNUU del PGOM.**

En relación a las condiciones particulares de la edificación en baja densidad, concretamente a la regulación establecida el artículo 8.7.20 Condiciones particulares del grado 2º nivel "e" especial se solicita la **ampliación de los usos permitidos en todas las plantas a:**

- **Terciario comercial** (pequeño y mediano).
- **Terciario recreativo en categoría iii** (establecimientos de consumo de comida y bebida en todas las plantas, teniendo en cuenta las vistas de las que se podría disfrutar en los establecimientos de las plantas altas).
- **Otros servicios terciarios** (servicios higiénicos personales, sanitarios, educativo no reglado, gimnasios, locales para acceso a redes de información y similares).
- **Dotacionales servicios colectivos**

**SUGERENCIA SEGUNDA: NORMA ZONAL 8 GRADO 1.a.**

Con relación a la norma zonal 8 grado 1.a. se solicita la modificación de la parcela mínima para el grado a de 2.500 m2s a 1.250 m2s.

Además, se solicita también la ampliación de usos alternativos permitidos incluyendo los siguientes:

- **Uso terciario hospedaje** en parcelas ubicadas en manzanas donde ya exista algún hotel.
- **Uso terciario oficinas** en parcelas ubicadas en manzanas donde ya existan oficinas.
- **Otros servicios terciarios**, ya que este tipo de parcelas son propicias de implantar en ellas servicios higiénicos personales, sanitarios, educativos no reglado, gimnasios, locales para acceso a redes de información y similares.

**SUGERENCIA TERCERA: ORDENANZA PARQUE INDUSTRIAL**

Respecto a los usos complementarios y asociados de la ordenanza parque industrial se propone ampliar los siguientes usos complementarios y asociados a todas las plantas del edificio e incluirlos

#### Información de Firmantes del Documento



también como usos alternativos:

- **Terciario comercial** (pequeño, mediano comercio y grandes superficies)
- **Terciario recreativo** (establecimientos de consumo de comidas y bebidas)
- Otros servicios terciarios
- **Dotacionales servicios colectivos**

**SUGERENCIA CUARTA: NORMA ZONAL 9.3.**

En lo que se refiere a la posibilidad de implantar el uso hospedaje sólo en la modalidad de hotel sugerimos que se permita la implantación de hospedaje en todas sus modalidades.  
Con relación a la limitación de usos comerciales (pequeño y mediano comercio) y otros servicios terciarios a planta baja e inferiores se sugiere se permitan en todas las plantas del edificio.

**VALORACIÓN**

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de las calificaciones y zonificaciones establecidas en la documentación gráfica del PG97 o la modificación de condiciones para parcelas concretas.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

<b>PROPUESTA N°14</b>	<b>USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES</b>
-----------------------	---

**SINTESIS**

**SUGERENCIA 70 y 97:** SUGERENCIA RELATIVA VARIAS PARCELAS CONCRETAS DE SUELOS DOTACIONALES EN EL DENOMINADO BULEVAR DEL UZP 1.04 LA ATALAYUELA DEL PG. EN CONCRETO A LAS PARCELAS 18-19-29-31:

Señalan que se trata de suelos FINALISTAS, que están preparados para dar satisfacción a las demandas y necesidades reales de la Ciudad de Madrid de forma INMEDIATA.

No es objeto de esta MPG analizar proyectos concretos por esta razón se analizan únicamente las cuestiones de fondo planteadas relativas al planteamiento de la propuesta número 14 sobre las viviendas dotacionales en la VALORACIÓN 42 sin entrar a valorar las referencias concretas al proyecto que plantean para las referidas parcelas.

En cuanto a la oportunidad de viabilizar el proyecto en sus parcelas señalan:

Muestran en imágenes gráficas el proyecto que albergaría el conocido Bulevar de la Atalayuela. Al ubicarse dicho proyecto en suelo FINALISTA, la realidad del mismo podría ser INMEDIATA.

A las cuatro parcelas que conforman el reiterado Bulevar, les resultan de aplicación el uso de Industrial en su Grado 1°. En dicho grado se contemplan los usos Asociado, Complementario y Alternativo.

En el uso alternativo se admite en edificio exclusivo el uso dotacional y el terciario hospedaje u otros servicios terciarios en edificio exclusivo.

Información de Firmantes del Documento



4LSPUO2H3JCD24HO

Atendiendo a tal posibilidad, acudimos al estudio del capítulo de las NNUU del PGOUM relativas a las normas particulares del uso de Equipamiento, en concreto al artículo 7.10.1. apartado d), que de forma expresa contempla el bienestar social, indicando que en esa categoría se incluyen aquellas actividades que tengan carácter residencial vinculadas permanentemente a servicios sociales a sus ocupantes y tutelados por organismo competente:

Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)

[...] En la sugerencia solo transcriben la redacción original no la propuesta. Se ha incluido la redacción de la propuesta de Avance.

USO EQUIPAMIENTO	USO EQUIPAMIENTO
<p><b>Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)</b></p> <p>1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:</p> <p>d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.</p>	<p><b>Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)</b></p> <p>1. Atendiendo a la prestación social que se realice, distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:</p> <p>d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.</p> <p>[...]</p> <p>f) Vivienda dotacional: Destinada a proporcionar alojamiento colectivo con necesidades específicas, bien por razón asistencial o bien por razón de dificultad de acceso a vivienda. Dentro de la categoría de vivienda dotacional diferencian dos tipos:</p> <p>i) Viviendas tuteladas: Destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con algún tipo de discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social, con capacidad suficiente para vivir de forma autónoma fuera de establecimientos especializados, con apoyo y orientación de una entidad de servicios sociales, pública o privada. Pueden disponer de servicios complementarios asistenciales e instalaciones comunitarias al servicio de sus ocupantes. Estas viviendas estarán vinculadas permanentemente a la prestación de servicios sociales y tuteladas por un organismo público competente en la materia.</p> <p>ii) Viviendas públicas de integración social: Destinadas a atender las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, como familias con escasos recursos o personas en situación de vulnerabilidad social. Integran la red de vivienda pública o de integración social, titularidad es pública y su destino exclusivo es el alquiler de carácter rotatorio.</p>

Se ha de apuntar también que las cinco torres que cierran el perímetro de esta zona tienen como uso el de Terciario Oficinas (TO), permitiéndose como usos complementarios el dotacional en todas sus clases y en edificio exclusivo, tal y como podemos leer en el artículo 1.11 de las NNUU del PGOUM.

Lo que implica que la zona perimetral referenciada se encuentra en la misma situación que los solares

Información de Firmantes del Documento



donde se ubicaría el Proyecto Ilusionante.

Como ha podido verse, entre todas ellas forman y configuran un conjunto que constituye una unidad funcional independiente, cuyas características y superficie de suelo y edificabilidad figuran en el cuadro que figura en la página 36 de la sugerencia, con el resultado de 44.144,00 m<sup>2</sup> de suelo y 113.079,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Señalan que en el ámbito de la Atalayuela se cumple el estándar urbanístico de zonas verdes exigido por el artículo 36 de la LSCM. Para ello señalan las zonas verdes previstas en el ámbito y las que corresponden al estándar de la LSCM. Existe una red de zona verde de 128.647 m<sup>2</sup> de suelo cuando atendiendo a la LSCM, el barrio de La Atalayuela debería contar con una superficie de suelo para zonas verdes de 123.379 m<sup>2</sup>s,

Por todo lo anterior, a nuestro leal y saber entender, comprendemos que conforme a la normativa urbanística vigente (NNUU del PGOUM) sería viable urbanísticamente el Proyecto Ilusionante que se presenta en este escrito de sugerencias, así como otros proyectos situados en ubicaciones de análogas características.

Proyecto Ilusionante que podría ser real de forma inmediata, tras la tramitación de la preceptiva licencia municipal de obras para la construcción del uso residencial tutelado.

Pues bien, el criterio de viabilidad urbanística del proyecto aquí expuesto en virtud de las NNUU del PGOUM que ahora mismo están en vigor no ha sido compartido por algunos técnicos municipales. Decisión que respetamos, con el máximo respeto, pero que no compartimos. Tal disparidad de criterios provoca:

- Que no se promuevan las viviendas dotacionales (asistenciales) que se precisan.
- Que no puedan realizarse antes de que acabe la legislatura si no se corrige tal interpretación restrictiva.
- La disminución de empleo.
- La disminución de recaudación.
- Un sentimiento de impotencia y frustración, lo que podría ser de forma inmediato y no puede ser.
- Etc.

**QUINTA. - VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PROYECTO NECESARIO DE CONFORMIDAD CON LAS VIGENTES NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU. Página 33-43.**

Por todo lo anterior, atendiendo a las demandas sociales y atendiendo también a los principios de seguridad jurídica y económica, entendemos que el presente expediente de modificación del PGOUM ha de ser el instrumento de ordenación urbanística que establezca de forma indubitada la viabilidad urbanística del proyecto aquí presentado (así como otros muchos que se puedan hacer realizad en otros puntos del municipio, satisfaciendo con ello las necesidades de los más desfavorecidos).

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

**VALORACIÓN**

En ámbitos de uso cualificado industrial en los que no se admita el uso residencial como alternativo, no podrá implantarse vivienda dotacional (ni tuteladas, ni de integración social).

Como excepción a esta regla general, se contempla la posibilidad de implantar viviendas de integración social sobre parcelas de titularidad pública en ámbitos industriales, cuando se justifique mediante plan especial que las dotaciones necesarias están cubiertas con las existentes en ámbitos colindantes.

Información de Firmantes del Documento



## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración. Las cuestiones de fondo están recogidas en la V42 para su estudio.

## OTROS

## SINTESIS

### **SUGERENCIA 86:** RELATIVA AL APE 05.16 COLONIA PROSPERIDAD.

#### **3.- CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA.**

#### **3.1.- PROPUESTA DE INTRODUCCIÓN EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EFECTIVA DE LA COLONIA DE CORRECCIONES Y PRECISIONES TENDENTES A MEJORAR EL EQUILIBRIO ENTRE CONSERVACIÓN Y MODERNIZACIÓN.**

##### **3.1.1.- Protección volumétrica.**

La denominada "Protección Volumétrica" del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de la Colonia Prosperidad de abril de 1997, es la (compleja) determinación de ordenación pormenorizada del Plan Especial diseñada por éste para garantizar el equilibrio entre conservación y modernización de las tipologías residenciales de la Colonia.

La presente sugerencia al Avance de la MP de 2021 del PGOUM97 en sus NNUU, pretende mantener esta situación tras la aprobación (en su caso) de la MP, incorporando dos tipos de correcciones al estado actual (más de la aplicación real que de la normativa expresa de la protección volumétrica):

- por un lado recuperar la literalidad inicial (1997) de la recuperación volumétrica (sobre rasante) del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de la Colonia Prosperidad de abril de 1997, eliminando la tendencia actual a equilibrar alturas de cubierta por manzanas, cuando el mantenimiento de los volúmenes de 1924-26, con su variado y consciente juego de diferencias de altura de cubiertas y aleros, es una de las características morfológicas que define la identidad tipológica histórica de la Colonia, y
- por otro lado mejorar los programas residenciales sin alterar la volumetría sobre rasante sistematizando la posibilidad de habilitar una planta bajo rasante en la superficie ocupada por la edificación, incluso disponiendo de patios ingleses en la zona de patio de parcela.

##### **3.1.2.- Sótanos y semisótanos.**

La vigente prohibición en el APE 05.16 de construir una planta inferior a la baja añade limitaciones a las del artículo 8.2.7.b del PGOUM97, según el cual esta planta bajo rasante sí estaría permitida en las Colonias Históricas.

#### **Art. 8.2.7.b PGOUM97.- Obras admisibles en edificios protegidos (N-1)**

Obras en los edificios: Se admiten todas las definidas en estas Normas, sujetas a las siguientes limitaciones y siempre conforme al Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE:

- a) No se podrá alterar la envolvente de la edificación principal o la señalada en el modelo, excepto en aquellos casos señalados en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.
- b) Se podrá incrementar la superficie edificada de la edificación principal mediante las siguientes obras:
  - i) Acondicionamiento del espacio bajo cubierta, incluso con obras de reestructuración que posibiliten el aumento de altura libre interior en éste.

## Información de Firmantes del Documento



ii) **Construcción de una planta inferior a la baja sin que pueda rebasar los límites de posición ni ocupación establecidos para el ámbito A1 edificable salvo indicación en contra en el APE.**

La vigente prohibición en el APE 05.16 de construcción de una planta inferior a la baja genera una injustificada situación de discriminación respecto a otras Colonias colindantes, que paradójicamente cuentan con parcelas y viviendas originales de mayor tamaño y, por tanto, cuentan con programas residenciales históricos más holgados que los que ofrece la Colonia Prosperidad.

Cada titular de una vivienda en la Colonia Prosperidad debe tener la posibilidad reglada de ampliar bajo rasante su programa residencial histórico, siquiera sea con sótanos o semisótanos no vivideros. Ahora bien, si se decidiese (como en otras Colonias Históricas) que los nuevos espacios bajo rasante pudieran ser espacios vivideros, en el artículo 8.2.9.4 de las vigentes NNUU del PGOUM97 se regulan las condiciones mínimas de iluminación y ventilación que se aplicarían a estas nuevas piezas habitables de ser viables.

Por otro lado, algunas viviendas originales de la Colonia Prosperidad, debido a la pendiente de las calles o la preceptiva coincidencia en cumbre con la vivienda trasera colindante, tiene su planta baja original elevada en niveles de hasta un metro respecto a la rasante, lo cual posibilitaría crear un semisótano con ventanas hacia la fachada y, por tanto, con la mejor opción de ventilación e iluminación directa.

### **3.1.3.- Tipologías de huecos en fachada.**

Es un lugar común de cualquier técnica normativa de conservación (o recuperación) del patrimonio histórico-arquitectónico, que la proporción de huecos y macizos, y el diseño geométrico de los huecos, son elementos propios de la identidad tipológica y formal de la protección histórico-arquitectónica que se pretende.

Y es otro lugar común que la aplicación de estos principios a cuadros edificados residenciales no sujetos a una protección histórico-arquitectónica integral, sino estrictamente volumétrica, en tejidos residenciales originarios limitados, requiere una flexibilidad en la aplicación del principio anterior.

En nuestro caso proponemos partir de la técnica de protección volumétrica establecida en el vigente Plan Especial de 1997: recuperación de los modelos de edificios originarios catalogados, introduciendo dos condiciones de flexibilización sujetas en cualquier caso a informe vinculante de la CIPHAN:

- introducción de un aumento del 20 % sobre la proporción de superficie de huecos del modelo originario catalogado, y
- mayor libertad de configuración y diseño de los huecos (sujeta, como ya hemos dicho a informe vinculante de la CIPHAN).

### **3.1.4.- Altura máxima del peto ciego de obra de los cerramientos exteriores de parcela.**

La vigente obligatoriedad de realizar el cierre de parcela exterior, de modo que la altura del peto ciego sea menor o igual a 70 centímetros, a veces resulta imposible de llevarse a la práctica debido al desnivel de la propia calle o de la calle con el patio de la propia vivienda, que está, generalmente, a mayor altura.

La experiencia acumulada aconseja elevar esta altura máxima del peto ciego de obra de los cerramientos de parcela a 90 centímetros, puesto que la norma actual (70 centímetros) de difícil cumplimiento en muchos casos, genera con frecuencia un efecto de incumplimiento de cualquier límite para los petos ciegos de los cerramientos de parcela, que crea, dado la estrechez y angostura de nuestro callejero auténticos túneles peatonales psicológicamente intimidantes. En este sentido conviene insistir en la pertinencia de mantener la altura máxima total del cerramiento de parcela en 180 centímetros

**3.2.- PROPUESTA DE BLINDAJE DE LA ACTUAL PREVALENCIA ABSOLUTA DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (CON DESPACHO PROFESIONAL) MATERIALIZADA EN EL ARTÍCULO 19.4.a) i) DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA COLONIA**



PROSPERIDAD DE ABRIL DE 1997.

La presente sugerencia al Avance de la MP de 2021 del PGOUM97 en sus NN UU se basa en un principio básico respecto del que hay enorme consenso entre los vecinos de la Colonia Prosperidad: la estructura viaria de la Colonia (diseñada en 1924 para una movilidad predominantemente peatonal), no aguanta, sin colapsar, la introducción de nuevas actividades generadoras de tráfico motorizado en el interior del ámbito.

El actual equilibrio entre el viario ocupado por aparcamientos públicos en superficie y viario efectivamente libre para el peatón, ya es suficientemente precario como para permitir usos complementarios del Residencial Unifamiliar característico diferentes del único actualmente permitido: despacho profesional anexo al uso predominante residencial hasta un máximo de 50 m2.

En todo caso, ello no debe suponer ningún obstáculo para mantener el uso cultural-recreativo que ha venido albergando (desde mucho antes de la regulación de usos que supuso la aprobación del PGOUM97) el hotel 105 (c/ Atalaya n.º 20) como sede de la Asociación de Vecinos de la Colonia.

Consideramos pues negativo que el Avance de la MP de 2021 del PGOUM97 introduzca mayor permisividad y flexibilidad de usos compatibles en las zonas unifamiliares desde el "nuevo" Plan General modificado, esto es, de aplicación directa sobre nuestro Plan Especial no adaptado.

**4.- ACOPLE DE LOS ANTERIORES CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA A LA TRAMITACIÓN DEL AVANCE DE LA MP DE 2021 DEL PGOUM97 EN SUS NNUU.**

En base a lo antedicho y con la voluntad de acoplar de la forma más eficaz posible los objetivos de la presente Sugerencia al Avance de la MP de 2021 del PGOUM97 en sus NNUU, con la fluidez de la tramitación y aplicación de la MP, proponemos incorporar a la MP de 2021 actualmente en fase de información pública de su Avance, las siguientes determinaciones normativas:

4.1.- EN EL PRIMER AÑO DE EFICACIA DE LA MP DE 2021 DEL PGOUM97 EN SUS NNUU, EL AYUNTAMIENTO TRAMITARÁ, CON LA MAYOR PARTICIPACIÓN POSIBLE DE LOS VECINOS DE LA COLONIA PROSPERIDAD, LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA COLONIA PROSPERIDAD DE ABRIL DE 1997, A LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE LAS NNUU DEL PLAN GENERAL MODIFICADO.

4.2.- HASTA TANTO NO SE PRODUZCA LA ENTRADA EN VIGOR DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA COLONIA PROSPERIDAD DE ABRIL DE 1997, A LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE LAS NNUU DEL PLAN GENERAL MODIFICADO, LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA COLONIA PROSPERIDAD DE ABRIL DE 1997 SERÁN PREVALENTES SOBRE CUALQUIER MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM97 QUE LAS AFECTE.

**VALORACIÓN**

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de normativa relativa a las colonias históricas aprobadas en la documentación del PG97.

**CONCLUSIÓN**

**No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.**

Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA N°17

NORMA ZONAL 3.

SINTESIS

**SUGERENCIA 88-89:** RELATIVAS AL SOLAR DEL PASEO DEL COMANDANTE FORTEA NÚMERO 36.

*Se recogen aquí las referencias concretas al solar. En la valoración 56 se recoge la petición de fondo sin entrar en el caso concreto del solar.*

**SUGERENCIA 88:** Se refieren al solar del paseo del comandante Fortea, 36; afectado por la NZ. 3.1º grado a, solar que anteriormente estuvo edificado legalmente (con 2.450 m2 aprox. s/r) desde 1925 conforme a las Ordenanzas Municipales de 1925 (Extrarradio) hasta 1975 fecha en la que fue derribado por expediente de ruina (RU 101/74).

**CONSIDERACIONES:** Cuando se tramitó la MPG de la NZ3 su sugerencia fue la única estimada parcialmente y dio lugar a la redacción actual del artículo 8.3.5.3 b) apartado iii). Cuestionan la eficacia de la normativa de la NZ3.

Señalan que presentaron en diciembre de 2017 Plan Especial partiendo de la Licencia y Planeamiento de 1925 que fue el que dio lugar al edificio preexistente, después de año y medio contesta el Ayto. emitiendo un informe/recomendación recogiendo textualmente que "podría entenderse que el planeamiento antecedente en este caso es la Normativa de 1951 (5 alturas x 10 metros de fondo y 1540 m2 de edificabilidad) limitada a su vez en este sector por el Proyecto Parcial de la carretera de la Coruña (Marqués de Monistrol) que otorga únicamente 3 plantas de altura (924 m2 de edificabilidad)" Proyecto Parcial que únicamente contó con aprobación inicial según el expediente consultado en el Archivo de la CCAA de Madrid y nunca ha tenido vigencia jurídica, increíble pero cierto esa fue la respuesta del Ayto.

Entendiendo esta parte que no puede ser nunca "ordenamiento antecedente" un ordenamiento que entra en vigor después de estar 26 años construido el inmueble como se propuso por el Ayto, recogiendo en la normativa de 1925 todos los requisitos establecidos de la Ley del Suelo para poder determinar la edificabilidad conforme a lo exigido en la Disposición Transitoria Primera de 1972.

Señalan que ahora en el Avance se vuelve a hablar de "uso cualificado" en el art. 8.3.3.1.b remitiéndolo en el grado 1º al que establecieron los "instrumentos de ordenación originarios" y por ende entendemos a su aprovechamiento y entendemos también que "ordenamiento originario" en este caso concreto que es aquel con el que se obtuvo Licencia en su día y se edificó el edificio preexistente.

Sólo recoge el Avance al hablar de "uso cualificado" y su remisión a los "instrumentos de ordenación originarios" únicamente al establecido en el art 8.3.3.1.b. solicitando esta parte que también debe recogerse y sustituirse en el art 8.3.5.3.b. apartado iii) cuando se refiere a "planeamiento antecedente" en 2 ocasiones para eliminar cualquier género de duda.

El PGOUM de 1985 que fue el que cambió radicalmente la normativa anterior y creó la NZ.3 (Mantenimiento de la Edificación), precedente directo de la actual NZ 3 Volumetría Específica, claramente recogía dentro de sus obras de nueva planta para la NZ 3 en el Art. 11.3.2.3.a) "Las obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción deberá realizarse sin superar los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación. Deberá asimismo reconstruirse dentro de los límites de posición de la antigua edificación, no siendo obligado respecto a la organización interior del edificio demolido".

El PGOUM 1997 elimina las obras de reconstrucción e incluye entre otras las obras de sustitución, siendo ambos tipos de obras (reconstrucción y sustitución) complementarias y nunca excluyentes,

Información de Firmantes del Documento





nunca debió haberse eliminado este supuesto, eliminado al pensar erróneamente los redactores del PGOUM 97 según establecen en su art 8.3.1. que en esta zona “suelos urbanos regulados por la Norma Zonal 3, Mantenimiento de la Edificación, provenientes de del Plan de 08 de Marzo 1985, en las que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico”, no siendo así como se ha demostrado dando lugar a situaciones surrealistas e injustas y que una vez planteadas al Ayto. desde la entrada en vigor del actual Plan General del 97 no han querido/sabido solucionar a través de cualquier instrumento urbanístico, estando acreditados y patentes desde el primer momento los antecedentes de este solar, no pudiendo nunca confundirse con un “espacio interbloque” que hubiera agotado su edificabilidad en edificaciones anexas.

En este supuesto concreto del actual solar del Paseo del Comandante Fortea, 36 nunca ha sido un problema la búsqueda, localización y acreditación de todo tipo de antecedentes de planeamiento, Licencia, planos, parcelario, fotografías aéreas, declaración de ruina, ... y de la legalidad de la edificación preexistente, de la delimitación de sus fachadas y medianerías, no es una parcela vacante que el planeamiento originario considerará destinado a ser solar edificable, es una parcela vacante actualmente que ha estado edificada conforme al planeamiento originario con el que obtuvo Licencia y que por una deficiente ordenación está sin desarrollar.

Mismamente y como muestra de la desigualdad de normativa y resultados dispares el inmueble colindante de Paseo del Comandante Fortea, 34 edificado en base a la misma normativa de 1925 mañana mismo puede pedir la sustitución de su construcción con el único límite de condiciones generales de la edificación establecido en el Título 6 de NNUU mientras que a nosotros sistemáticamente se ha denegado desde 1997 cualquier aprovechamiento y cuando se nos ha reconocido algo ha sido la tercera parte de lo que hubo edificado y acreditado.

El PGOUM 97 lleva más de 21 años de vigencia, fue redactado para una vigencia de 12, desde el primer momento la NZ 3 ha dado mil problemas y reclamaciones de aplicación, la famosa anulación del Supremo en 2006 después de 8 años de pleito, diez años de vacío legal hasta la aprobación definitiva de la MPG 00/335 en Mayo de 2016, se dice pronto, la única alegación estimada a esa modificación, otra vez incoherencias, contradicciones y sin sentidos, los perjuicios para esta parte son elevadísimo de esta inconcreta, pésima ordenación y falta de soluciones por el Ayuntamiento ante una situación evidente que está mal prevista en la normativa, provocando situaciones de desigualdad e irracionalidad. ¿Qué se supone que debemos entender ahora por “instrumentos de ordenación originarios”?

A la vista de su caso concreto presentan las siguientes **SUGERENCIAS**:

Esta parte sugiere que se incluyan de nuevo las obras de reconstrucción para aquellas edificaciones que acrediten haber obtenido la correspondiente Licencia de Obra conforme a algún planeamiento antecedente dentro de los supuestos de Obras de nueva planta de la NZ3, tal y como establecían las Normas de 1985 al crear esta Norma Zonal.

También sugerimos que se precise en este caso lo que se entiende por “instrumentos de ordenación originarios”, que se distinga entre aquellas parcelas que han estado edificadas legalmente conforme a un planeamiento antecedente con su Licencia correspondiente de las que nunca han estado edificadas, o si lo han estado no hayan contado con la necesaria legalidad exigida.

El Avance al hablar de “uso cualificado” y su remisión a los “instrumentos de ordenación originarios” únicamente al establecido en el art 8.3.3.1.b. solicitando esta parte que también debe recogerse y sustituirse en el art 8.3.5.3.b. apartado iii) cuando se refiere a “planeamiento antecedente” en 2 ocasiones para eliminar cualquier género de duda.

En su caso que se establezcan Áreas de aprovechamiento individualizado (APE, APR, API...) para las pocas situaciones que puedan existir dentro de la NZ 3, y que, atendiendo a sus antecedentes, a su entorno próximo consolidado en condiciones de igualdad y equidad tal y como se recogieron en el Plan de Ordenación de 1985 puedan desarrollarse sin más.

Información de Firmantes del Documento



Entendemos que tener que tramitar a través de Plan Especial los expedientes también produce retrasos y colapso de las respuestas administrativas en perjuicio siempre del mismo, el Administrado.

Solicitan que se tenga por presentado el escrito y, en razón de lo que en el mismo se expone, se estimen las presentes sugerencias en el sentido de prever un régimen de obras de nueva planta en la NZ. 3 grado 1º que permita un aprovechamiento acorde a sus antecedentes y entorno próximo consolidado.

#### **SUGERENCIA 89:**

##### **I.- AMBITO DE LA SUGERENCIA.**

Señala que se está tramitando un PE en el paseo del comandante Fortea número 36 con número de expediente 711/2019/04676 en aplicación del artículo 8.3.5.3 apartado b) iii) en la redacción dada por la MPG aprobada en 2016.

Señala que la sugerencia se presenta por las afecciones negativas que dicho Avance adelanta sobre la normativa urbanística de aplicación al referido solar del nº36 del Paseo del comandante Fortea, y, elevando un poco la perspectiva, por el contenido de la "Propuesta 17 Norma Zonal 3" del referido Avance de la de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 17 de abril de 1997.

##### **2.- ANTECEDENTES**

###### **2.1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Recoge todos los datos de los antecedentes de esta parcela.

###### **2.- ANTECEDENTES INMEDIATOS**

**2.1.-** Con fecha **11 de diciembre de 2017** y nº de anotación 2017/1229045, INMOMEGA S.L. presenta ante el Ayuntamiento de Madrid para su Aprobación Inicial el **Plan Especial del solar del nº 36 del Paseo del Comandante Fortea, de completación de las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso asignados por el planeamiento antecedente con el fin de garantizar su concordancia con los parámetros y condiciones generales de la edificación establecidos en el título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 y su adecuada inserción en el entorno inmediato consolidado.**

**2.2.-** Con fecha **24 de enero de 2018** cumple el plazo de treinta días hábiles contados desde el 11 de diciembre de 2017, prescrito en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, para que el Alcalde adopte resolución motivada relativa a la admisión a trámite y, en su caso, aprobación o denegación de la aprobación inicial del Plan Especial solicitada por INMOMEGA S.L. el 11 de diciembre de 2017 (en estos treinta días hábiles el Ayuntamiento no realiza comunicación de ningún tipo a INMOMEGA S.L.).

**2.3.-** Con fecha **15 de febrero de 2019** (pasados 14 meses de la solicitud anterior de 11 de diciembre de 2017, y 12 meses y medio desde el vencimiento del plazo máximo para resolver referido ut supra), INMOMEGA GESTIÓN S.L. recibe por correo certificado comunicación del Ayuntamiento de Madrid recaída con fecha 7 de febrero de 2019 en el expediente 711/2019/04676, iniciado a instancia de INMOMEGA GESTION S.L. con fecha 11 de diciembre de 2017.

**2.4.-** Con fecha **11 de marzo de 2020**, INMOMEGA S.L. recibe, por correo certificado, Resolución del Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 2 de marzo de 2020, mediante la que se declara finalizado el procedimiento del expediente 711/2019/04676 correspondiente a la solicitud de 11 de diciembre de 2017 de INMOMEGA S.L. de tramitación del Plan Especial del solar del nº 36 del Paseo del Comandante Fortea, de completación de las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso asignados por el planeamiento antecedente con el fin de garantizar su concordancia con los parámetros y condiciones generales de la edificación establecidos en el título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 y su adecuada inserción en el entorno inmediato consolidado.

#### Información de Firmantes del Documento



2.5.- Con fecha 28 de junio de 2020, INMOMEGA S.L. interpone ante el Ayuntamiento de Madrid Recurso de Reposición contra la Resolución del Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 2 de marzo de 2020, referida en el apartado 2.4 anterior.

2.7.- Con fecha 27 de junio de 2020, INMOMEGA S.L. presenta en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Madrid (número de anotación 20200443771, CSV 9801FFD72C06F16A) el denominado "Plan Especial del solar del nº 36 del Paseo del Comandante Fortea (Norma Zonal 3 Grado 1º), de completación de las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso asignados por el planeamiento antecedente con el fin de garantizar su concordancia con los parámetros y condiciones generales de la edificación establecidos en el título 6 de las normas urbanísticas del PGOUM de 1997, y su adecuada inserción en el entorno inmediato consolidado VOL I, Documento de Junio de 2020 para aprobación inicial. Segunda versión corregida de la primera de Diciembre de 2017 en cumplimiento del requerimiento de 07/02/2019 (711/201904676)"

2.8.- Con fecha 4 de diciembre de 2020, INMOMEGA S.L. es notificada (CSV: 9801FFD73B44C429) de la resolución del director general de Urbanismo de 20 de noviembre de 2020, recaída en el Recurso de Reposición referido en el apartado 2.5 anterior que estima el recurso interpuesto.

2.9.- En frontal incumplimiento de la anterior resolución del Director General de Urbanismo, el Departamento de Planeamiento III de la Dirección General de Planeamiento no ha notificado a INMOMEGA S.L., en el año transcurrido hasta noviembre de 2021, ningún tipo de diligencia que haya llevado a cabo en la tramitación del expediente del Plan Especial referido en el apartado 2.1 anterior (Plan Especial del solar del nº 36 del Paseo del Comandante Fortea, de completación de las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso asignados por el planeamiento antecedente con el fin de garantizar su concordancia con los parámetros y condiciones generales de la edificación establecidos en el título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 y su adecuada inserción en el entorno inmediato consolidado), presentado el 11 de diciembre de 2017 (hace cuatro años casi).

### 3.- CAUSAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

La situación actual de total empantanamiento en los últimos cuatro años de la tramitación municipal de la definición del uso, la edificabilidad y la volumetría del solar del nº 36 del Paseo del Comandante Fortea, se debe en gran parte a la indefinición de la normativa urbanística de aplicación, que, en suelo urbano consolidado no hace una definición clara de determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada tan obvias y legalmente exigibles al Planeamiento General Vigente como son los referidos uso, edificabilidad y la volumetría. Muy al contrario, remite la definición de los mismos a unas imprecisas:

- "**regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización inmediatamente anteriores** a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o, en su defecto, en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del vigente Plan General de 1997" (artículo 8.3.2.2 Ámbito y uso cualificado del vigente PGOUM97), y
- "Mediante la tramitación de un Plan Especial se completarán las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso asignados por el **planeamiento antecedente...**" (artículo 8.3.5.3.b) iii) Obras admisibles, del vigente PGOUM97).

Esto no es solo una afirmación documentada y vivida por el técnico que suscribe: esta inapelablemente descrita como motivación de la inclusión de la Propuesta nº 17 relativa a la Norma Zonal 3 en el propio Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, a cuya Información Pública se presenta esta Sugerencia, cuando afirma:

#### Información de Firmantes del Documento



*El uso cualificado no se establece directamente en las NNUU, sino que se hace por remisión a los antecedentes de planeamiento correspondientes, cuya localización en los suelos regulados por el grado 1º resulta dificultosa y a veces imposible. Además, los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972 producen distorsión respecto a su consideración o no como instrumento de planeamiento antecedente (Propuesta nº 17, página 1 de 21)*

*Obviamente, que en una zona del suelo urbano consolidado del PGOUM97, por superficialmente reducida que esta sea, la asignación del uso cualificado, la edificabilidad y la volumetría de un solar no la contenga la propia documentación del Plan General, sino que éste proponga definirla por remisión a indefinidos planeamientos antecedentes que el propio Ayuntamiento califica de localización **dificultosa y a veces imposible** y **productora de distorsión respecto a su consideración o no como instrumento de planeamiento antecedente**, es una situación frontalmente contraria a la legislación urbanística, y creadora de absoluta inseguridad jurídica, que el PGOUM97 arrastra desde su aprobación en abril de 1997 en la Norma Zonal 3 Mantenimiento de la Edificación, y que ya a provocado en los últimos 24 años dos Sentencias anulatorias firmes y una Modificación Puntual (MPG 00/335 de mayo de 2016) que no ha venido a resolver en modo alguno el problema.*

#### **4.- PERPETUACIÓN DE LAS ANTERIORES CAUSAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL EN LA PROPUESTA DE AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS**

*Sorprendentemente, tras su acertado diagnóstico del problema, la Propuesta nº 17 Norma Zonal 3 del Avance de la MP de las NNUU del PGOUM97 que nos ocupa, en su contenido normativo, no resuelve en modo alguno la indefinición del uso cualificado, la edificabilidad y la volumetría de las parcelas del Grado 1º actualmente sin edificar y que son edificables.*

*Sigue insistiendo en remitir su definición a imprecisos **instrumentos de ordenación originarios anteriores a su inclusión en la Zona 3 Mantenimiento de la Edificación instaurada por el Plan General de 1985** (artículo 8.3.3.1.b), y no menos imprecisos **planeamientos antecedentes** (artículo 8.3.5.3.a).iii) Obras Admisibles), que unas páginas antes el propio Avance de la MP que nos ocupa, ha calificado como de localización **dificultosa y a veces imposible** y **productora de distorsión respecto a su consideración o no como instrumento de planeamiento antecedente**.*

*Fracaso fue absoluto del Avance de la MP de las NNUU del PGOUM97 que nos ocupa, en su intento de solucionar (¿?) el inadecuado e ilegal tratamiento dado por el PGOUM97 desde su aprobación, a las parcelas y solares del suelo urbano consolidado de la Norma Zonal 3 grado 1º, no edificados y que sí que son edificables.*

#### **5.- ACOPLE DE LOS ANTERIORES CONTENIDOS DE LA SUGERENCIA A LA TRAMITACIÓN DEL AVANCE DE LA MP DE 2021 DEL PGOUM97 EN SUS NNUU.**

*En base a lo antedicho y con la voluntad de acoplar de la forma más eficaz posible los objetivos y contenidos de la presente Sugerencia al Avance de la MP de 2021 del PGOUM97 en sus NNUU, con la fluidez de la tramitación y aplicación de la MP, proponemos incorporar a la MP de 2021 actualmente en fase de información pública de su Avance, la siguiente determinación normativa:*

**5.1.- PARA LOS SUELOS NO EDIFICADOS DEL GRADO 1º DE LA NORMA ZONAL 3 QUE HAYAN ESTADO EDIFICADOS Y EN USO DURANTE AL MENOS 20 AÑOS EN EJECUCIÓN DE UNA LICENCIA MUNICIPAL EFECTIVA Y ACREDITADA, Y HAYAN SIDO DEMOLIDOS POSTERIORMENTE EN EJECUCIÓN DE UN TÍTULO HABILITANTE EFECTIVO Y ACREDITADO NO ANTERIOR A 1965, EL USO CUALIFICADO, LA EDIFICABILIDAD Y LA VOLUMETRÍA APLICABLES A LA OBRA NUEVA SERÁN LOS DEFINIDOS EN LA REFERIDA LICENCIA ORIGINARIA, COMPLETADOS MEDIANTE UN PLAN ESPECIAL QUE GARANTICE SU CONCORDANCIA CON LOS PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN ESTABLECIDOS EN EL TÍTULO 06 DE ESTA NORMAS Y SU ADECUADA INSERCIÓN EN EL ENTORNO INMEDIATO CONSOLIDADO.**

#### Información de Firmantes del Documento



### VALORACIÓN

Las NNUU no pueden establecer soluciones para casos concretos.  
El PE al que hace referencia la sugerencia debe ser estudiado por los servicios técnicos que lo están tramitando.

### CONCLUSIÓN

No se valoran las causas referidas expresamente al solar de comandante Fortea porque no son objeto de este expediente. Las cuestiones de fondo están recogidas en la V56 para su estudio.

### OTROS

### SINTESIS

**SUGERENCIA 98:** SE REFIERE A LAS PARCELAS DE LA AVENIDA DE LA VICTORIA 35 y 39.

Se presenta la sugerencia con el fin de que SE ELIMINE EL VIAL POSTERIOR PREVISTO EN EL PGOUM SOBRE LA PARCELA AVENIDA VICTORIA 39 Y 37: EL VIAL PREVISTO EN ESE TRAZADO NO SE JUSTIFICA POR INTERÉS GENERAL. ES FUNCIONALMENTE INNECESARIO. RESULTA DE INVIABLE EJECUCIÓN, y con el trazado propuesto SE AFECTA SUSTANCIALMENTE A UNA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

**El vial que lleva 24 años sin ejecutarse y sin previsión alguna de que vaya a ejecutarse.**

No ha habido ninguna actuación del Ayuntamiento para la obtención del indicado vial ni existe interés de lo propietarios en ser expropiados. Ello impide que los propietarios de las parcelas afectados por este tramo puedan disponer libremente de las mismas por estar afectado por esa carga. Dicho vial consta grafiado en los planos de ordenación PO 7- planos de condiciones de la edificación, así como en los planos de condiciones de uso PO-6 de la localización en la que se encuentra Avenida Victoria 39.

Con fecha 30/10/2012 y el 10/02/2014 cuando se presentaron alegaciones y sugerencias ante el documento de Avance del Plan que fue sometido también a información pública ya se denunció su inviabilidad e innecesaridad por esta entidad, así como por otros propietarios afectados por ello.

Existen **PRECEDENTES** de que el vial propuesto en esa zona concreta no es funcionalmente necesario y ya se eliminó en parte durante la elaboración del PGOU 1997, atendiendo a una alegación que formuló el antiguo propietario de Avenida Victoria 35, ya que le invadía la parcela, al igual que ocurre en Avenida Victoria 39 (que en su día no alegaron nada por no conocer su existencia).

[...]

**TERCERO. - El destino del suelo ocupado por el vial supone una vinculación singular no justificada.**

Es una vinculación singular porque limita el derecho de propiedad de las parcelas afectadas, pero no a ninguna otra del entorno con la misma clasificación y calificación del suelo

El mantenimiento del indicado vial sin justificación por el interés general durante tanto tiempo causa un daño antijurídico directo por ser una medida desproporcionada.

Con la eliminación del vial resuelve también la problemática urbanística y económica que podría implicar la obtención por expropiación de los terrenos privados en los que se ubica el tramo de vial en cuestión.

**CUARTO. Existen precedentes de la anulación de ejecución de dicho vial en esa concreta zona.**

Como ya se ha hecho mención, existen precedentes de que el vial propuesto en esa concreta zona no es funcionalmente necesario para la parcela:

Durante la elaboración del PGOUM 97, se atendió una alegación a este respecto realizada por el

### Información de Firmantes del Documento



propietario de la parcela Avda. de la Victoria nº35 (colindante con la del compareciente) donde igualmente se trazaba en la parte posterior de la parcela el viario como continuación al que ahora es objeto de alegación. Dicho viario quedó eliminado. En ese momento, por desconocimiento las parcelas colindantes como la de la compareciente en este escrito no alegaron nada, aunque al igual que el propietario de Avda. la Victoria 35 se sentían igualmente perjudicados.

Posteriormente, y en el año 2002-2003, en la urbanización de reciente construcción situada en el nº55 de la Avenida de la Victoria se interrumpió dicho vial y se urbanizó en su lugar un camino peatonal de unos 2m de ancho con fuerte pendiente. Ello ha supuesto que el viario esté interrumpido entre las dos zonas colindantes a esa nueva urbanización, haciendo inútil ya la existencia de un viario como el que se propuso en el PGOUM97 fundamentalmente en la zona donde se ubica la parte posterior de la parcela de Avenida la Victoria 39, que no requiere de viario posterior al disponer del viario y salida por Avenida de la Victoria

Todo ello evidencia que es un vial sin funcionalidad alguna que se ha ido eliminando cuando se ha advertido al redactor que no era correcto.

Por ello, se reitera lo ya dicho en el Avance del Plan General, alegaciones que adjuntamos y damos nuevamente por reproducidas.

En virtud de lo expuesto, **SOLICITO**, que tenga por hechas las alegaciones, ya la vista de lo expuesto incluya en la Modificación Puntual que está en tramitación la eliminación **en los planos de ordenación el vial posterior** que afecta a la parcela Avenida Victoria 39 -37.

#### VALORACIÓN

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la modificación de las calificaciones y zonificaciones establecidas en la documentación gráfica del PG97.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

#### OTROS

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 114:** VECINOS DE LA CALLE CANTALAPIEDRA 6 y 8. RELATIVA AL PROYECTO DE OBRAS DE LA CALLE CANALAPIEDRA 2 Y 4.

Expone: Somos vecinos y comerciantes de la calle Cantalapedra números 6 y 8 y nos sentimos relegados a un segundo plano sin entender por qué. Después de la remodelación llevada a cabo en las calles Cantalapedra 2 y 4, Monleón y Plaza Mariana Pineda según el proyecto de peatonalización e iluminación de la vía pública, hemos visto como nuestro tramo de la calle se ha utilizado como almacén de materiales, maquinaria, etc. con el ruido y suciedad que esto conlleva. Sin embargo, no ha entrado en este proyecto, que ha mejorado la zona comercial y vecinal, quedando nuestro tramo olvidado dentro de toda esta obra: sin pavimentar, sin iluminación, sin mobiliario urbano, sin cuidado de las zonas verdes, etc. Como mencionamos anteriormente, nos sentimos orgullosos de nuestro entorno, pero no de nuestro tramo de calle que está igualmente necesitado de las mismas mejoras que el resto de la calle.

Sugiere: Solicitamos la limpieza de la calle, pavimentación del tramo correspondiente a los portales 6

#### Información de Firmantes del Documento



y 8 de la calle Cantalapiedra, y al menos una farola que ilumine el espacio ubicado entre la tienda de deportes y la peluquería, tal y como las que se han instalado en el resto de la calle. Este es un espacio amplio y falto de luz que corresponde al único acceso vial a nuestros portales, dando una sensación de inseguridad. Esperamos que nuestra petición sea estudiada y llevada a cabo dentro del proyecto que se está realizando actualmente.

Adjunta fotos.

#### VALORACIÓN

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos atender al desarrollo de proyectos de obras.

#### CONCLUSIÓN

No se incorpora al documento de la MPG la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

PROPUESTA N°2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.
PROPUESTA N°14	USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
OTROS	

#### SINTESIS

**SUGERENCIA 120 Y 121:** VECINOS DE LA CALLE CORNADA DE NAVARRA, CINCUENTÍN, CENTÉN Y CASTELLANO, EN PAU DE CARABANCHEL.

120.- FP3 20220016214 SALVADOR IBAÑEZ GONZÁLEZ. En la instancia señala PROPUESTA 14 pero corresponde a OTROS y trata un CASO CONCRETO.

**Expone:** Solicito que la parcela delimitada por calles Cincuentín, Centen, Castellano y Cornada de Navarra, sea convertida en pista deportiva para uso ciudadano, ya que en la zona carecemos de instalación deportiva pública alguna.

**Sugiere:** Que la parcela vacía descrita se convierta en pista deportiva pública.

121.- FP3 20220039609 LOURDES CLARET TREMP. En la instancia señala PROPUESTA 2 pero corresponde a OTROS y trata un CASO CONCRETO.

**Expone:** Ejecución de instalación deportiva al aire libre de cancha deportiva en solar sito entre las calles Cornada de Navarra, Cincuentín, Centén y Castellano, en PAU de Carabanchel.

**Sugiere:** No hay ninguna instalación deportiva al aire libre en la zona y los niños, pequeños, jóvenes y adultos necesitamos una alternativa de ocio saludable por bien común. Sea tenida en cuenta favorablemente esta petición. Gracias.

#### Información de Firmantes del Documento



## VALORACIÓN

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la calificación de suelo.

## CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.

## OTROS

## SINTESIS

**SUGERENCIA 123:** HM HOSPITALES 1989 SA SANCHINARRO plantea una ampliación de edificabilidad para el hospital debido a sus circunstancias.

### 123.- FP6 20220134634 HM HOSPITALES 1989 SA SANCHINARRO.

ALEGACIÓN POSITIVA A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID según acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid del 29 de Julio de 2021.

Tras exponer las circunstancias del Hospital señalan que se necesita un notable incremento de la superficie útil del hospital, que además debe ser fácilmente ventilable y accesible, señalan que plantean una "Alegación positiva" a la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, según acuerdo de la junta de gobierno del 29 de julio de 2021, basándonos en el artículo 7.10.6 que dice lo siguiente:

#### **CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO**

##### **Artículo 7.10.6 Regulación (N-2)**

5. Los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas, podrán ampliarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso dotacional.

El porcentaje de ampliación se aplicará sobre el mayor de los dos valores siguientes:

- La superficie edificada de las edificaciones existentes.
- La edificabilidad asignada a la parcela.

La ampliación permitida podrá realizarse mediante licencia directa, salvo que para su materialización fuera necesario superar alguno de los parámetros de posición, ocupación o volumen y forma, en cuyo caso será necesario plan especial.

**A continuación, aportan el CUADRO DE SUPERFICIES.** Superficie Edificada en la actualidad, en el que, según señalan el total Superficies hoy computables S/R+B/R asciende a **20.353,21 m2**.

En el escrito señalan que acogiéndose al artículo 7.10.6. proponen incrementar, por razones objetivas, la superficie edificada actual un 20% que destinaríamos íntegramente a uso hospitalario, por tanto, al mismo uso mismo dotacional que tiene actualmente el edificio.

De forma que:

## Información de Firmantes del Documento





20% de 20.353,21 m<sup>2</sup> = **4.070,64 m<sup>2</sup> edificables** es el incremento de superficie que efectuaríamos.

El texto se transcribe en rojo porque así figura en la sugerencia presentada.

#### VALORACIÓN

La sugerencia no puede ser atendida a través de la MPG de las NNUU, puesto que no está entre sus objetos la consideración de supuestos concretos.

#### CONCLUSIÓN

**No se incorpora al documento de la MPG** la sugerencia planteada por los motivos señalados en la valoración.



#### Información de Firmantes del Documento

