

Inmobiliario

Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid. Normas sobre usos.

Análisis de las novedades en materia de usos introducidas por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de julio de 2023.

ANDER DE BLAS GALBETE

Of Counsel del Área de Derecho Público de Gómez-Acebo & Pombo Abogados

El 17 de julio de 2023 se aprobó provisionalmente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid (la Modificación de las NNUU). Sin perjuicio de que resta el trámite de su aprobación definitiva, el texto ofrece ya un grado de fijeza que permite el análisis de sus aspectos más relevantes¹. Aunque no sean las únicas novedades de la Modificación de las NNUU, en esta nota se analizarán brevemente las nuevas normas sobre usos, por entenderse que son las que tienen un mayor impacto sustantivo y las que probablemente más interés han suscitado.

En particular, las novedades de la Modificación de las NNUU en materia de usos se pueden sintetizar de la siguiente manera.

1. **Uso residencial. A él se refieren gran parte de las novedades de la norma.**

- Se eleva la superficie de la vivienda mínima de 38 a 40 m² y se elimina la posibilidad de construir estudios-apartamentos de 25 m². Las dimensiones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de la vivienda son estas:

¹ Gómez-Acebo & Pombo Abogados ya preparó una nota a la vista del Avance de la Modificación: <https://www.ga-p.com/publicaciones/madrid-inicia-los-tramites-para-modificar-su-normativa-urbanistica/> La presente nota se configura como una actualización de la misma, más allá de que el contenido de la Modificación Puntual no ha experimentado variaciones sustanciales desde entonces en los aspectos analizados.

	Superficie (m ²)	Círculo Φ (m)
Estancia-comedor	14	3
Cocina	7	1.6
Dormitorio principal	12	2,7
Dormitorios adicionales	7	2
Baño (ducha/bañera, inodoro y lavabo)	3	
Vestíbulo	2	

- Se establecen las condiciones para transformar en viviendas locales en planta baja.
- Se excluyen del cómputo de edificabilidad las terrazas, los cuartos de instalaciones y los trasteros que cumplan una serie de condiciones definidas en el art. 6.5.3 de las NNUU modificadas.
- La Modificación de las NNUU atiende a las nuevas modalidades de uso residencial:
 - Se permiten las viviendas tipo *loft*, al considerar admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño, siempre que se respete mínima señalada.
 - En relación con la figura emergente del *cohousing*, se permite reducir la superficie de la vivienda mínima a 30 m², siempre que la superficie detráida de los 40 m² de superficie mínima ordinaria se destine a zonas comunes de estancia y reposo.
 - Se regula el *coliving* como una nueva clase de uso residencial denominada *residencia compartida*. Las unidades privativas deberán tener una superficie mínima de 15 m², que no podrá ser inferior a 10 m² por per-

sona. Por su parte, los espacios comunes (constituidos, al menos, por estancia-comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa) deberán tener una dimensión mínima de 25 m² para la primera unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en 5 m² por cada unidad adicional.

2. Uso industrial

- Se regulan las *cocinas fantasma* bajo la denominación de cocinas agrupadas, los almacenes con reparto a domicilio y los almacenes logísticos, estableciéndose una serie de condiciones para su implantación con el fin de minimizar las molestias que estas actividades pueden generar al tráfico y al resto de los vecinos (limitaciones en ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo, zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto estancia de repartidores, zonas de residuos y, en ciertas condiciones, informe favorable de informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad).
- Con respecto al uso garaje-aparcamiento, se establecen tres zonas o anillos (centro histórico, entre el centro histórico y el interior de la Calle 30, y exterior de la

Calle 30), se modifican los estándares de plazas de aparcamiento y se establecen estándares de dotaciones obligatorias para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa y para carga y descarga.

- Se detalla la definición del uso industrial servicios empresariales, incluyendo en su ámbito a 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.

3. **Uso terciario. La Modificación de las NNUU incluye novedades igualmente relevantes en este ámbito**

- *Terciario-hospedaje*
 - Se integra el contenido del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje, con mínimos matices.
 - Se establecen² condicionantes y limitaciones para la implantación del uso terciario hospedaje en las áreas centrales de la ciudad (divididas en tres anillos concéntricos a estos efectos) con la finalidad de preservar el uso residencial en las mismas, limitando la expulsión este uso y su

sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje.

- Se incluyen las viviendas de uso turístico dentro del uso terciario hospedaje.

- *Terciario oficinas.* Se admite la implantación en esta clase de uso de servicios prestados por las Administraciones Públicas, al igual que las Embajadas y Consulados, Organizaciones Internacionales y Organismos o Agencias equiparables.
- *Terciario recreativo.* Se reduce el número de los tipos en los que se divide el uso terciario recreativo y otros servicios terciarios, adecuándose los aforos a la normativa de seguridad contra incendios (el aforo pasa a ser coincidente con la ocupación teórica máxima del edificio/establecimiento).
- *Terciario comercial.* Se aclara que, en las grandes superficies comerciales, las zonas complementarias (accesos, pasillos, galerías, plazas, etc.) que no hayan computado como superficie edificada no podrán destinarse a actividades lucrativas, comerciales o de ocio, tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento lo permita expresamente.

4. **Uso dotacional**

- Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos
- Se crea la categoría de la vivienda dotacional, destinada a proporcionar alo-

² Artículo 7.6.3. bis.

AMIENTO a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por razón de dificultad de acceso a la vivienda. Dentro de esta categoría se distinguen dos tipos:

- *Viviendas tuteladas*: Destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con algún tipo de discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social.
- *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.
- *Educativo*. Pasa a incluir 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.
- *Equipamientos*.

- Se admite la instalación de un Equipamiento Singular en una parcela destinada a Equipamiento Básico si se justifica la necesidad.
- Será posible la implantación simultánea de varias categorías distintas de equipamiento en la misma parcela.

5. Otras disposiciones sobre usos

Mix de usos. Se admite el desarrollo simultáneo de varias actividades en un mismo local siempre que se recoja en el medio de intervención correspondiente (licencia, declaración responsable, etc.) y que el local cumpla todas las condiciones normativas exigibles para cada actividad.

Supresión de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU). Estos instrumentos se sustituyen por los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU) para la implantación de a) usos autorizables y autorizables especiales y b) usos terciarios recreativos, en sus tres categorías, en las condiciones que se especifican en el artículo 5.2.2. de las normas modificadas.