

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

20 *ACUERDO de 8 de noviembre de 2023, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 del término municipal de Madrid.*

I. La Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 tiene por objeto modificar algunos preceptos para responder a la evolución social, económica y tecnológica que se ha producido en sus veintiséis años de vigencia y permitir la adaptación del urbanismo a las necesidades actuales del municipio, así como fomentar la sostenibilidad y la simplificación administrativa.

La Modificación se lleva a cabo en torno a cuatro grandes apartados de materias:

1. Adaptación de las normas urbanísticas a la norma sectorial.
2. Regulación de la intervención municipal en la edificación y el uso del suelo.
3. Protección del patrimonio y adaptación a la normativa específica.
4. Protección del medio ambiente urbano.

En el apartado relativo a la adaptación de las normas urbanísticas a la norma sectorial las modificaciones tienen como finalidad adaptar la regulación a lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación; en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el 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.

Entre las principales novedades que se introducen en este apartado, cabe señalar las siguientes:

- Se establece una nueva clasificación de proyectos y obras adaptados al ámbito legal vigente.
- Se clasifican las obras conforme al Código Técnico de la Edificación, con mayor flexibilidad para incorporar las medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética.
- Se delimita el acondicionamiento general y parcial en función de la superficie de actuación suprimiendo el acondicionamiento puntual.
- Se incluye la reconfiguración como una subcategoría dentro de las obras de restauración o recuperación tipológica, limitada a eliminación de impactos negativos.

En el apartado referente a la regulación de la intervención municipal en la edificación y en el uso del suelo las modificaciones se centran en aspectos como el destino transitorio de los solares; el régimen de licencias y declaraciones responsables urbanísticas; el régimen urbanístico del suelo; los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno; el régimen urbanístico de los usos del suelo; y las condiciones particulares de suelo urbano.

Las principales novedades que incorpora este apartado son las siguientes:

- Se incrementa el abanico de actuaciones que pueden autorizarse transitoriamente en los solares y se establece un plazo máximo de cuatro años para su ejecución.
- Se establece que los solares de titularidad pública puedan destinarse transitoriamente a usos dotacionales.
- Se actualiza la referencia a las licencias urbanísticas incluyendo las declaraciones responsables.
- Se clarifica el régimen de obras y usos permitidos de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.
- Se recoge el régimen de obras y usos permitidos en las infracciones urbanísticas prescritas.
- Se potencia la incorporación de balcones y balconadas en los edificios, incrementando su saliente a 75 centímetros, sin computar en edificabilidad.
- Se aclara el cómputo de las longitudes máximas de vuelos y su reparto en fachadas.

- Se define la planta bajo cubierta y se aclaran las condiciones de la entreplanta.
- Se reconoce la posibilidad de que las azoteas puedan destinarse a ajardinamiento o huerto urbano.
- Se define el concepto de volumen construido como el configurado por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante.
- Se modifica la definición de edificio existente para que tengan este carácter los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General de 1997, los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia, así como los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos del Plan General de 1997.
- Se suprime la referencia a las condiciones de calidad de las construcciones, por no ser una materia de control municipal.
- Se incorpora la posibilidad de situar torres de ascensor en patios y se impone que las escaleras de emergencias que se sitúan en patios no puedan ocupar más de la mitad de su superficie.
- Se contempla el desarrollo de varias actividades en un mismo local o establecimiento, siempre que estén permitidos en la norma zonal u ordenanza particular y se respeten las condiciones establecidas para las diversas actividades en las normas sectoriales de aplicación.
- Se integran en la regulación dos modelos residenciales emergentes: la vivienda colectiva tradicional (cohousing), en la que existe un grupo de viviendas privadas que cuentan con amplias zonas comunes de estancia y relación para los habitantes; y la vivienda compartida (coliving), en el que los espacios comunes abarcan todas las zonas de estancia, alimentación y lavandería, limitándose la zona privativa de los residentes a una unidad de alojamiento constituida por dormitorio y baño.
- Se establece un nuevo programa mínimo de vivienda, aumentando la vivienda mínima a 40 m² útiles y permitiendo únicamente su reducción mediante el aumento de zonas comunes.
- Se incluye la regulación de las viviendas dotacionales, incorporadas como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento, que son las destinadas a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales (viviendas tuteladas), o bien por dificultad de acceso a la vivienda (viviendas de integración social).
- Se incorpora una nueva sección en el capítulo de las 7.3 de las Normas Urbanísticas, relativo al uso residencial, para regular las condiciones de la transformación de locales de uso no residencial en vivienda.
- Se crean nuevas categorías dentro del uso industrial del suelo para incorporar actividades emergentes como cocinas agrupadas, almacenes con reparto a domicilio y almacenes logísticos.
- Se revisan los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas.
- Se establece y dimensiona la dotación obligatoria para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.
- Se integran las viviendas de uso turístico en el uso terciario hospedaje, con las condiciones de la normativa sectorial, en función del nivel de intervención y del uso original y sometidas a las condiciones de uso residencial y de salubridad.
- Se incorporan en la categoría de equipamiento educativo todas las actividades formativas impartidas por las universidades o por los organismos de las Administraciones Públicas.
- Se modifica la clasificación y denominación de las clases de aparcamientos, de tal manera que los actuales aparcamientos públicos pasan a denominarse aparcamientos de rotación y los aparcamientos privados a denominarse aparcamientos dotacionales.
- Se aumentan las dimensiones de las plazas de aparcamiento para adecuarlas a las dimensiones actuales de los vehículos.

En el apartado correspondiente a la protección del patrimonio y adaptación a la normativa específica, las modificaciones de las Normas Urbanísticas tienen como principal objetivo simplificar y reorganizar la normativa de protección e intervención sobre el patrimonio, conforme a los distintos elementos que lo componen: espacios naturales, elementos arquitectónicos especiales, parques históricos, jardines de interés, arbolado singular y cementerios históricos.

Entre las principales novedades que se incluyen en este apartado se encuentran las siguientes:

- Se desvincula la simultaneidad de las acciones de demolición y sustitución en los casos de declaración de ruina en los que la actuación deba ejecutarse subsidiariamente por la Administración, debido al incumplimiento del propietario de la edificación.
- Se aclara el concepto de alcance de la extensión de catalogación a la parcela, limitando su efecto únicamente sobre la regulación de actuaciones de parcelación.
- Se adapta el concepto de declaración de ruina a la legalidad vigente y se puntualiza su repercusión sobre los edificios catalogados según su nivel de protección.
- Se adaptan las condiciones particulares de cada tipo de obra para edificios catalogados, con el objeto de compatibilizar la protección con el máximo cumplimiento posible de las condiciones de accesibilidad y seguridad. Asimismo, se plantea la posibilidad de incorporar materiales y técnicas contemporáneas en determinados supuestos.
- Se simplifica y aclara la redacción de actuaciones en edificios incluidos en el Centro Histórico, trasladando los preceptos que afectan a elementos catalogados a los artículos que concentran la definición de su régimen de obras en función de su nivel de protección.
- Se elimina el término “monumento” para evitar conflictos con la acepción de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (vigente en el momento de la tramitación de la modificación de las Normas Urbanísticas), que aplica el término como categoría de Bien de Interés Cultural.
- Se amplían las posibles causas de talas de árboles catalogados incorporando los supuestos de muerte, enfermedad irreversible o peligro de caída.

En cuanto al apartado referido a la protección del medio ambiente urbano, se centra en la modificación del Título 5 de las Normas Urbanísticas, “Condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano”, para adaptar su contenido a la normativa medioambiental de ámbito municipal y supramunicipal.

Las principales novedades que se introducen son las siguientes:

- Se modifica la denominación del Título 5 que pasa a ser “Sostenibilidad ambiental” y se reorganiza su estructura.
- Se crea un nuevo instrumento de control denominado “Estudio de Repercusión por Implantación de Usos” (ERIU), mediante el cual se valorará la repercusión del uso en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado del ámbito, repercusión sobre los usos complementarios del ámbito, en especial el tejido comercial y productivo, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal... etc.), sin entrar en esta fase al estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales, las cuales son materia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental.
- Se incorpora un nuevo parámetro urbanístico numérico denominado “factor verde” que se destina a la mejora de la sostenibilidad, de las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano de la ciudad, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela. Se aplicará a las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de reestructuración y acondicionamiento generales.
- Se suprime el porcentaje mínimo de ajardinamiento del espacio libre de parcela, el cual derivará de la aplicación del factor verde; asimismo se sustituye la obligación de la capa de tierra vegetal por cualquier otra solución tecnológica que permita la viabilidad del ajardinamiento y/o plantación y su correcto mantenimiento y conservación.
- Se admiten los paneles solares como elementos de sombreado de plazas de aparcamiento para potenciar la incorporación de energías renovables.
- Se aclara que las construcciones previstas en las ordenanzas municipales, como es el caso de los quioscos de hostelería, pueden disponerse 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.
- Se aclara que el uso cultural al que se refieren ahora las Normas Urbanísticas es el uso urbanístico de equipamiento cultural.
- Se definen los nodos de compostaje y se consideran instalaciones a incorporar en las zonas verdes, bien como complemento de los huertos urbanos o bien de forma independiente.
- Se prohíbe el aparcamiento en superficie en las zonas verdes de nivel básico, salvo para los vehículos de servicio.

II. El Ayuntamiento de Madrid lleva a cabo Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 porque resulta imprescindible para la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Objetivos en relación con la política de vivienda:
 - Facilitar el acceso a la vivienda a todos los residentes.
 - Fomentar el mantenimiento de los usos residenciales en las áreas centrales.
 - Fomentar la rehabilitación de viviendas en áreas consolidadas.
- b) Objetivos en relación con la política de transportes:
 - Potenciar Madrid como principal centro logístico a nivel nacional e internacional, para la distribución de mercancías.
- c) Objetivos en relación con la política de localización de actividades económicas:
 - Adaptar la normativa urbanística de los usos productivos a las características y demandas actuales.
 - Posibilitar las transformaciones de las industrias obsoletas o localizadas inadecuadamente.
 - Crear nuevos focos de centralidad en la periferia de la ciudad.
 - Reequipar las zonas industriales existentes.
 - Crear nuevos espacios para actividades productivas adecuados a las nuevas tipologías.
- d) Objetivos en relación con la política de usos dotacionales:
 - Adaptar la planificación del equipamiento a las transformaciones sociales.
 - Favorecer la regeneración de las zonas urbanas deterioradas.
 - Proponer la creación de equipamientos singulares.
 - Posibilitar nuevas formas de gestión de los equipamientos.
 - Potenciar la recualificación ambiental de la ciudad.
 - Integrar el Sistema de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana.
 - Considerar los condicionantes derivados de las infraestructuras básicas.
- e) Objetivos en relación a la política medio ambiental:
 - Propiciar los usos mixtos del suelo.
 - Buscar la calidad de los espacios públicos y zonas verdes.
 - Solucionar los problemas de congestión y contaminación.
 - Resolver los problemas relacionados con la gestión y eliminación de residuos.
 - Contemplar de forma integral el ciclo del agua.
 - Paliar los efectos negativos de la contaminación acústica.
 - Desarrollar estudios y recomendaciones para mejorar la calidad ambiental de la ciudad.

III. La modificación afecta a un total de 311 artículos de las Normas Urbanísticas (267 artículos modificados, 12 nuevos artículos incorporados y 32 artículos suprimidos).

El alcance de la Modificación es la totalidad del término municipal de Madrid. No obstante, debe ser calificada como modificación y no como revisión del Plan General de Ordenación Urbana 1997 porque no altera la clasificación y calificación del suelo, ni los elementos determinantes del desarrollo urbano del municipio, ni la documentación gráfica del Plan (planos de análisis, ordenación, gestión, etc.), ni otras determinaciones de ordenación estructural; elementos cuya modificación conllevaría una revisión del planeamiento general municipal, por corresponder al ejercicio pleno de la potestad de planeamiento.

Al afectar potencialmente a toda la superficie del término municipal de Madrid, con fecha 6 de junio de 2022, se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento el preceptivo documento de Avance.

La Modificación fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Madrid el día 17 de junio de 2023.

IV. En cuanto al procedimiento ambiental, con fecha 13 de diciembre de 2022, la propuesta fue valorada favorablemente en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la entonces denominada Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular).

V. En relación con el análisis y valoración de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con fecha 11 de octubre de 2023 la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricul-

tura e Interior emitió informe técnico e informe jurídico favorables a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

VI. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplido los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, citada, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

VII. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 26 de octubre de 2023, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo el día 18 de octubre de 2023, informó favorablemente la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 del término municipal de Madrid.

VIII. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la mencionada Ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

IX. Según lo establecido en los artículos 65 y 66 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, sita en la calle Alcalá, número 16, 5.ª planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Una vez publicado el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, corresponde al Ayuntamiento publicar en dicho diario oficial el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, de acuerdo con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de abril de 2009.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el 26 de octubre de 2023, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 8 de noviembre de 2023,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 del término municipal de Madrid.

Segundo

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 8 de noviembre de 2023.

El Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior,
CARLOS NOVILLO PIRIS

La Presidenta,
ISABEL DÍAZ AYUSO

(03/18.819/23)

