

---

# Entra en vigor la modificación del PGOU de Madrid

El texto íntegro de la **modificación de las normas urbanísticas del PGOU de Madrid**, aprobada el pasado 8 de noviembre, ha sido publicada en el BOCM el 27 de noviembre de 2023.

España - Legal flash

29 de noviembre de 2023



---

## Aspectos clave

- Se introduce el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU) en sustitución del Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) para determinados supuestos.
- Se introduce el “Factor Verde” como nuevo parámetro urbanístico.
- Se incrementa la superficie mínima de vivienda a 40 m<sup>2</sup>.
- Se regulan dos nuevos modelos habitacionales: el co-living y el co-housing; y se introducen nuevas tipologías de uso industrial: cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico.
- Se incorpora el Plan Especial de Hospedaje de Madrid. Integración de las viviendas de uso turístico (VUT) como uso terciario de hospedaje.
- Se flexibilizan y simplifican los trámites para la implantación de usos dotacionales y se introduce la nueva categoría de “vivienda dotacional”



---

## Introducción

**Propósito de la modificación:** Tras 26 años de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997, se aprueba la modificación para adaptar el texto a los cambios sociales, económicos, legislativos y tecnológicos que ha experimentado la ciudad, así como la clarificación, simplificación y mejora de su contenido a la luz de los resultados de su aplicación en la práctica.

**Entrada en vigor:** La modificación ha entrado en vigor el 27 de noviembre con la publicación del texto íntegro de sus normas en el BOCM.

Si bien son numerosas las modificaciones introducidas, se destacan a continuación las que se consideran de mayor interés

---

## Introducción de una nueva figura urbanística: el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU)

Se sustituye la tramitación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) por el nuevo instrumento de control, el ERIU, para la implantación de usos autorizables y determinados usos terciarios recreativos y otros servicios terciarios. Se trata de un nuevo instrumento de control, que carece del carácter de instrumento de planeamiento, con una tramitación más ágil y sencilla que permitirá reducir plazos y costes. En los casos en los que siga siendo necesaria la tramitación de un Plan Especial por razón distinta a la implantación del uso, éste incluirá la correspondiente valoración del ERIU.

---

## Introducción de un nuevo parámetro urbanístico: el Factor Verde

Se introduce el factor verde como nuevo parámetro urbanístico que persigue mejorar la sostenibilidad y las condiciones del medio ambiente urbano de la ciudad de Madrid aumentando la superficie vegetal en la edificación. Se trata de un parámetro numérico que considera la vegetación que se puede incorporar en una determinada edificación, así como en el espacio libre de parcela. Se aplica en obras de nueva planta, sustitución, ampliación y reestructuración y acondicionamiento general y se fijan garantías para su mantenimiento durante la vida útil de la edificación. Los elementos para la producción de energía sostenible o la mejora de la eficiencia, así como los cuartos para guardar vehículos de movilidad sostenible (tales como bicicletas) no computarán a efectos de edificabilidad.



---

### Regulación de dos nuevos modelos habitacionales: el co-living y el co-housing

Se introducen dos nuevos modelos residenciales, que se corresponden con los popularmente conocidos como co-living y co-housing, si bien se evita el uso de los términos anglosajones.

En concreto, se introduce la clase de residencia compartida, conocida como co-living, donde la zona privativa se reduce a dormitorio y baño debiendo tener una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup> y no pudiendo ser inferior a 10 m<sup>2</sup> por persona. Los espacios comunes deben abarcar, como mínimo, las zonas de estancia-comedor, cocina y zona de lavandería con una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup> para una unidad de alojamiento, aumentando 5 m<sup>2</sup> por cada unidad adicional. Los residentes no tienen por qué estar unidos por vínculos sociales, religiosos o similares (a diferencia de lo que ocurre en la modalidad de residencia comunitaria). Las residencias compartidas sólo se podrán implantar en edificio exclusivo.

Asimismo, se introduce un nuevo “tipo 2” de vivienda colectiva, conocido como co-housing en el que la reducción del espacio privativo se ve completada por el aumento de las zonas comunes de estancia y ocio. Para estas viviendas, se permite que la superficie mínima se reduzca hasta los 30 m<sup>2</sup>, compensando la diferencia con las zonas comunes. La vivienda podrá ser diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetarán las dimensiones mínimas fijadas por el PGOU para cocina, dormitorio, baño y pasillo, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres.

---

### Incorporación de un programa mínimo de vivienda

Se establece que la vivienda mínima es aquella cuya superficie útil sea igual o superior a 40 m<sup>2</sup>. Siempre que se cumpla la superficie mínima se admiten las viviendas diáfnas, a excepción de la compartimentación del baño. Como excepción y según se ha indicado, para el nuevo modelo de vivienda colectiva “tipo 2” se permite que la superficie mínima de la vivienda se reduzca hasta los 30 m<sup>2</sup>.

Se contempla de manera expresa la transformación de local a vivienda, en determinados supuestos y siempre que se respeten unas condiciones mínimas, cuando el uso principal del edificio sea el residencial y no se supere el número máximo de viviendas. En aquellos casos en los que el uso principal no sea residencial, la transformación deberá afectar a todo el edificio.



---

### **Incorporación del Plan Especial de Hospedaje en la regulación de los usos terciarios**

La modificación integra, con algunos matices, el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 y publicado en el BOCM número 95 de 23 de abril de 2019.

Asimismo, se integran las viviendas de uso turístico (VUT) en el uso terciario hospedaje con las condiciones de la normativa sectorial y, en función del nivel de intervención y del uso original, sometidas a las condiciones del uso residencial en cuanto a programa y condiciones de salubridad.

---

### **Regulación de los nuevos usos y actividades industriales**

Se introducen nuevas categorías de uso industrial para dar respuesta a las cocinas agrupadas, almacén con reparto a domicilio y almacén logístico, imponiendo condiciones específicas para la implantación de las mismas y, entre otras, fijando limitaciones de superficie para su implantación en ámbitos residenciales. En el caso de las cocinas agrupadas, se limita su implantación en ámbitos residenciales a locales de uso industrial con un máximo de 350 m<sup>2</sup>, fijando un límite máximo de ocho cocinas y con la obligación de que cuenten en el interior del establecimiento con zonas de espera, carga y descarga de los transportistas y zona de recogida de residuos.

---

### **Cambios en los usos dotacionales**

Se flexibilizan y simplifican los trámites para la implantación de usos dotacionales.

Se introduce la nueva categoría de “vivienda dotacional” como uso de equipamiento destinada a colectivos con necesidades específicas. Esta categoría se subdivide a su vez en dos tipos: (i) las viviendas tuteladas por un organismo público y vinculadas a la prestación permanente de servicios sociales; y (ii) las viviendas públicas de integración social de titularidad pública y con carácter rotatorio. Estas viviendas no podrán implantarse en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo cuando el uso residencial se contemple como alternativo. Asimismo, en la nueva regulación del régimen de “destino transitorio de solares vacantes”, se incrementan las actuaciones que se pueden autorizar con carácter transitorio (por un plazo no superior a cuatro años), distinguiéndolas de los usos con carácter provisional permitidos



en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado y, entre otras, se permite la autorización de usos transitorios de carácter dotacional preferentemente local en solares vacantes de titularidad pública.

---

### **Modificaciones en los estándares de dotación de plazas de aparcamiento**

Se introducen modificaciones en los estándares de dotación de plazas de aparcamiento. Para ello, divide la ciudad en tres zonas diferenciadas: (i) recinto histórico y cascos históricos de distritos periféricos, con dotación nula; (ii) interior de la calle 30, donde se mantiene la dotación y; (iii) exterior de la calle 30, donde se fija el estándar de 1,5 plazas/100 m<sup>2</sup>. Se permite que los estándares de dotación se modifiquen mediante un Plan Especial y se introduce dotación obligatoria para las bicicletas y otros vehículos.

---

### **Modificaciones en las ordenanzas de las diferentes normas zonales**

Se introducen modificaciones en las distintas Normas Zonales. Entre los cambios introducidos en la Norma Zonal 1, destacan los introducidos para potenciar la recuperación de los patios de manzana. En concreto, se flexibilizan los cambios de uso y clases de uso en aquellos casos en los que su apertura resulte inviable, sin necesidad de Plan Especial (debiendo respetar el régimen de usos compatibles o autorizables establecido por la norma zonal) pero con previo dictamen de la CPPHAN.

En la Norma Zonal 3 se modifica el uso cualificado y en la Norma Zonal 9 se fomenta la hibridación y la mezcla de usos en las zonas de actividad económica. En las Normas Zonales 4, 5, 7, 8, y 10 se introducen modificaciones en la regulación del área de ordenación directa del suelo urbano común.

---

### **Aclaración, simplificación y actualización de conceptos y unificación de criterios**

Se aclaran y simplifican diversos conceptos urbanísticos y se unifican los criterios interpretativos desarrollados durante la aplicación en la práctica del PGOU con el objetivo de lograr una mayor seguridad jurídica. Entre otros:



- > **Se aclaran determinados conceptos** relacionados con la consideración y condiciones de las plantas de los edificios y usos admitidos en azoteas (permitiendo zonas ajardinadas y huertos urbanos), redefine del concepto de superficie edificada, salientes y vuelos de fachada, accesibilidad, salubridad, incrementa la altura máxima de los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos e instalaciones, etc.

Asimismo, se introducen aclaraciones a las condiciones de parcela, posición y ocupación, como las relativas al concepto de volumen construido, alineación en volumetría específica, cota de origen, adosamiento a linderos, etc.

- > Se clarifican las **superficies que no computarán a efectos de edificabilidad**. Entre otros quedan excluidos de este cómputo, en determinadas situaciones y condiciones: (i) los soportales, plantas bajas porticadas y otros espacios similares; (ii) los entresijos y patios de parcela cubiertos; (iii) espacios bajo cubierta destinados a depósitos u otras instalaciones generales; (iv) construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables; (v) determinadas superficies de garaje-aparcamiento; (vi) locales destinados a instalaciones del edificio; (vii) los espacios de carga y descarga al servicio del edificio; (viii) balcones, balconadas, miradores y jardineras; (ix) las terrazas descubiertas; (x) galerías bioclimáticas; (xi) locales en planta baja o inferior a la baja para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal; etc.
- > En relación con la regulación del **régimen de protección**, simplifica y unifica la terminología y la normativa de protección del patrimonio, reflejando la actual nomenclatura de la comisión de patrimonio a “CPPHAN” y adaptando a la legislación vigente conceptos como el de declaración de ruina. Además, se introducen medidas relativas al régimen de obras, como la posibilidad de exención del cumplimiento con las condiciones de vivienda exterior en viviendas interiores cuando se justifique la imposibilidad de cumplimiento o la flexibilización de las condiciones de ampliación de edificios catalogados en parcelas de uso dotacional.
- > Del mismo modo, se aprovecha para **actualizar las referencias a los medios de intervención urbanística actuales**, incluyendo la declaración responsable y la remisión a la nueva ordenanza en materia de licencias y declaraciones responsables.
- > Se incorpora la **accesibilidad universal** en el deber de conservación bajo el concepto de “ajustes razonables”.



## CUATRECASAS

- > En materia de **fuera de ordenación**, clarifica el régimen de obras y usos en situaciones fuera de ordenación relativa, modifica el de fuera de ordenación absoluta, y regula el régimen de infracción urbanística prescrita.

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2023 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.



IS 713573