

## I. INTRODUCCIÓN

El pasado 16 de agosto de 2021 se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de fecha 29 de julio de 2021 (el “**Acuerdo**”) por el que se inició el trámite de información pública del Avance de la modificación de las normas urbanísticas (el “**Avance**”) del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (el “**PGOU**”). El inicio del periodo de información pública del Avance comenzó el 17 de agosto de 2021 y finalizará el 16 de noviembre de 2021.

La tramitación del Avance responde a la necesidad de modificar, mejorar y modernizar algunos aspectos concretos de las normas urbanísticas del PGOU para, por un lado, fomentar una ciudad más sostenible y habitable, y, por otro lado, adecuar las vigentes normas urbanísticas a la actualidad, dando soporte jurídico a figuras de difícil o incierto encaje.

## II. RESUMEN

La modificación del PGOU mediante el Avance se estructura en dieciocho (18) propuestas concretas. No obstante y debido a su extensión, a continuación se resume el alcance y contenido de algunas de las principales propuestas de la modificación puntual del PGOU:

### A. Los nuevos modelos residenciales. Introducción de las figuras del *co-housing* y el *co-living*.

Las actuales normas urbanísticas (“**NNUU**”) del PGOU no regulan los modelos residenciales emergentes como el *co-housing* o el *co-living*, por lo que, de acuerdo con documento que recoge el Avance, su encaje actual en las NNUU solo puede ser el de “viviendas colectivas con múltiples dormitorios”.

En este sentido, el Avance (i) suprime la actual clase de “residencia comunitaria” por la clase “residencia”, y (ii) establece una división de dicha clase en las dos (2) siguientes categorías incluidas dentro del uso “residencial”:

- (i) ***co-housing***: variante de la vivienda colectiva tradicional, con una mayor relación entre vida privada y vida común. Está variante concentra a residentes que les unen vínculos de carácter religioso, social o similar (conventos, residencias de estudiantes, etc.) y 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, de ahí que se incluya en la categoría de vivienda colectiva.
- (ii) ***co-living***: modalidad habitacional 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. Esta modalidad está dirigida, de acuerdo con el Avance, 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. En ella se disponen de 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.

Para su encaje en las nuevas NNUU, el Avance establece para la categoría de residencia compartida (*co-living*) las siguientes condiciones urbanísticas:

- (i) **las unidades de alojamiento privativas** estarán integradas por dormitorio y baño con superficie mínima de 15 m<sup>2</sup> (dormitorio de 12 m<sup>2</sup> más baño de 3 m<sup>2</sup>), y en ningún caso será inferior a 10 m<sup>2</sup> por persona.
- (ii) **los espacios comunes** estarán constituidos, al menos, por: estancia-comedor, cocina y lavandería (lavado y secado de ropa). Su dimensión mínima será de 25 m<sup>2</sup> para una unidad de alojamiento, dimensión que se incrementará en 5 m<sup>2</sup> por cada unidad de alojamiento adicional y todos los espacios interiores, a excepción del de lavandería, computarían en edificabilidad.

Por el contrario, respecto a la categoría residencia comunitaria (*co-housing*), esta no necesitaría para su encaje la modificación de las NNUU.

## **B. Introducción de nuevas variantes de almacenaje**

El Avance incorpora a las NNUU nuevas actividades emergentes que se encuadrarán dentro de la categoría de “uso industrial” y establece las condiciones para su implantación e interrelación con otros usos dentro del municipio de Madrid.

Dentro de las tres (3) clases actuales del uso industrial, descritas a continuación, se crean las siguientes categorías: (i) cocinas agrupadas; (ii) almacenaje con reparto a domicilio y (iii) almacenaje logístico. Adicionalmente, se crea la categoría de “industria convencional”, la cual 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.

- (i) **Cocinas agrupadas (comúnmente denominadas 'dark kitchens')**: se definen como locales con espacios individualizados para preparación de alimentos con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local.

Se establece como condición de compatibilidad en ámbitos de uso cualificado residencial no superar el límite de superficie de locales Tipo I (i.e.,  $\leq 350 \text{ m}^2$ ). Adicionalmente, se imponen exigencias concretas como: 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, todo ello con la finalidad de minimizar las potenciales molestias que produzcan tanto en el viario público como hacia los vecinos.

- (ii) **Almacenes con reparto a domicilio (comúnmente denominadas 'dark stores')**: quedan incluidas tanto naves de gran tamaño situadas en polígonos industriales como la nueva modalidad de los almacenes de última milla, ubicados en el interior de ámbitos residenciales, para dar servicio a zonas concretas.

En uso residencial se limita su superficie a locales Tipo I ( $\leq 350 \text{ m}^2$ ) y al Tipo II.a ( $>350 \leq 1000 \text{ m}^2$ ). No obstante, se establece como condición para implantar dicha actividad en locales Tipo II.a que los servicios técnicos de movilidad emitan un informe favorable.

- (iii) **Almacenaje logístico**: dentro de esta categoría quedan incluidas las operaciones de logística, consistentes en la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de esta y distribución de productos.

En ámbitos residenciales se limita su superficie al Tipo I ( $\leq 350 \text{ m}^2$ ) y Tipo II.a ( $>350 \leq 1000 \text{ m}^2$ ) y es importante señalar que toda nueva implantación, con independencia del Tipo del local y de que se sitúe en ámbito de uso cualificado residencial o industrial, requerirá de informe de los servicios técnicos de movilidad.

### C. Suspensión de licencias

La Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid ha acordado adicionalmente 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 Avance:

- (i) categoría de cocinas agrupadas dentro de la clase de industria en general.
- (ii) categorías de almacenaje con reparto a domicilio y de almacenaje logístico dentro de la clase de almacenaje.

La suspensión es por el plazo de un año (i.e., hasta el 17 de agosto de 2022), pudiendo ser ampliable otro año, siempre y cuando dentro de aquel se hubiere completado el período de información pública del Avance.

Los ámbitos territoriales en los que se aplica la suspensión son los siguientes:

- (i) En la totalidad de la Norma Zonal 4, cuyo uso cualificado es el residencial y admite como uso complementario y/o alternativo el industrial.
- (ii) 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.
- (iii) 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.
- (iv) Ámbitos de planeamiento tales como Áreas de Planeamiento Incorporado, Áreas de Planeamiento Específico, Áreas de Planeamiento Remitido, Sectores de suelo urbanizable programado incorporado, Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado, Suelo urbanizable programado y Suelo urbanizable no programado cuyo uso cualificado sea el residencial y cuya normativa particular admita como uso complementario y/o alternativo el industrial.

### III. CONSIDERACIONES FINALES

Desde la aprobación del actual PGOU (hace ya veinticuatro (24) años) se han producido multitud de cambios a nivel social, económico y tecnológico que no encuentran su reflejo en la normativa urbanística en vigor. La ausencia de normativa específica para las actuales demandas sociales aboca a la necesidad de analizar individualmente cada proyecto, surgiendo interrogantes para acometer este tipo de proyectos si el suelo no permite usos compatibles como el residencial y el terciario.

El Ayuntamiento de Madrid está actualizando y adaptando las NNUU del con la finalidad de:

- (i) **aumentar de la seguridad jurídica** al regular figuras como el *co-housing* y *co-living*, o las '*dark kitchens*' y '*dark stores*', que hasta ahora carecían de regulación específica (a excepción del *co-housing* en Cataluña, Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre). La seguridad jurídica es un aspecto esencial para convertir a Madrid en un polo de inversión extranjera;
- (ii) **promover y estimular la mejora de la calidad de las viviendas y de los edificios** mediante la incorporación a los procesos constructivos de los criterios de accesibilidad, sostenibilidad ambiental y económica, todo ello con la finalidad de aumentar su valor y seguir así las grandes líneas de actuación de la Unión Europea en materia de eficiencia energética en obra nueva;
- (iii) **crear una ciudad más sostenible y habitable** mediante el fomento de valores sociales como la regeneración urbana, el fomento de la biodiversidad y la prevención de los efectos del cambio climático; y
- (iv) **actualizar las referencias normativas** que debido al transcurso del tiempo desde la aprobación del PGOU en 1997, han devenido obsoletas.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

**Daniel Tienda**

**Socio Inmobiliario**

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

**Juan Moncada**

**Managing Associate Inmobiliario**

España

juan.moncada@caseslacambra.com

\*\*\*\*

España

© 2021 CASES & LACAMBRA.  
Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.  
La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.  
[www.caseslacambra.com](http://www.caseslacambra.com)