



GUÍA PRÁCTICA SOBRE LAS NUEVAS NORMAS URBANÍSTICAS DE MADRID

CASES & LACAMBRA

GUÍA PRÁCTICA SOBRE LAS NUEVAS NORMAS URBANÍSTICAS DE MADRID

Índice

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL RÉGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO	2
A. Uso Residencial: Elevando los Estándares y Fomentando la Diversidad Habitacional	2
B. Transformación de locales de uso no residencial en vivienda	4
C. Uso Industrial: Nuevas Regulaciones para un Desarrollo Sostenible	5
D. Uso de Garaje-Aparcamiento: Adaptación al nuevo modelo de ciudad	7
E. Uso Terciario: Fomentando el Turismo Responsable y la Diversidad Comercial ..	8
F. Uso Dotacional: Atendiendo a las Necesidades Sociales y Educativas	9
3. CLASES DE OBRAS	11
4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	11
5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL	12
6. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	13
7. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....	13
8. FACTOR VERDE.....	14

1. INTRODUCCIÓN

El pasado día 8 de noviembre de 2023, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 del término municipal de Madrid (en adelante, las “**NNUU**”).

Las nuevas **NNUU**, que se han publicado hoy día 27 de noviembre de 2023 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, buscan incorporar la normativa sectorial que ha ido surgiendo en estos 26 años de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (el “**PGOUM**”), así como adaptarse a las nuevas necesidades sociales; a la vez que fomentan nuevos tipos de vivienda y promueven la sostenibilidad y eficiencia energética; así como la simplificación y agilización de ciertos trámites administrativos.

En definitiva, la reforma operada en las **NNUU** introduce importantes novedades en diversos ámbitos, desde la regulación de los usos del suelo hasta la mayoría de las normas zonales y áreas de planeamiento.

Esta Guía recoge un breve análisis de aquellas modificaciones que, en nuestra opinión, resultan más relevantes, con el fin de orientar y ayudar a los distintos operadores en los primeros días de vida de las nuevas **NNUU**.

De este modo, a continuación, se detallarán las cuestiones que consideramos que presentan un mayor impacto a nivel práctico, comenzando por las modificaciones en el régimen de los usos del suelo.

2. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL RÉGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO

Las nuevas **NNUU** introducen distintas modificaciones en la regulación de los diferentes usos del suelo permitidos por el **PGOUM** que, como es sabido, son (i) el uso residencial, (ii) el uso terciario, (iii) el uso industrial, (iv) el uso garaje aparcamiento y (v) el uso dotacional. Seguidamente, se analizan cada uno de ellos.

A. Uso Residencial: Elevando los Estándares y Fomentando la Diversidad Habitacional

La nueva regulación del uso residencial contenida en las **NNUU** tiene como objetivo principal mejorar la calidad de las viviendas y fomentar la diversidad habitacional.

Con el fin de dar cumplimiento al primer objetivo señalado, se elevan la superficie mínima de las viviendas de 38 a 40 m²; y se elimina la posibilidad reconocida hasta la fecha, de construir estudios-apartamentos de 25 m². Asimismo, se incluye en las nuevas **NNUU** la opción de que en todas las promociones de uso residencial (salvo en la categoría de vivienda unifamiliar) se excluya del cómputo de la edificabilidad total los locales destinados a (i)

conserjería, (ii) recepción de paquetería, (iii) útiles de limpieza; y (iv) otras finalidades análogas en una cuantía máxima conjunta de quince (15) metros 15 m².

De especial relevancia resulta la modificación operada en el artículo 7.3.4 del PGOU, que en su apartado segundo establece las dimensiones mínimas con las que deberán contar las distintas estancias de la vivienda, con el fin de garantizar un nivel adecuado de habitabilidad para los residentes.

En este sentido, las condiciones mínimas de las piezas de la vivienda reguladas por las nuevas NNUU son:

	Superficie (m ²)	Círculo (cm de diámetro)
Cocina	7	160
Estancia-comedor	14	300
Dormitorio principal	12	270
Dormitorio adicional	7	200
Baño	3	N/A

Por su parte, con el fin de fomentar la diversidad habitacional, las NNUU introducen distintas novedades:

- (i) Una de ellas es la regulación del conocido como *co-housing*, pero sin utilizar este término, dentro de la vivienda colectiva. Así, dentro de la vivienda colectiva, las nuevas NNUU distinguen los siguientes dos subtipos:
 - el tipo 1, que era el único tipo que existía hasta la fecha, en el que las viviendas completan su programa de vivienda (i.e. los 40 m² referidos anteriormente) de forma independiente; y
 - el tipo 2, en el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y ocio al servicio de los residentes del edificio. Así, en este subtipo, se permite que la superficie mínima de la vivienda se reduzca de 40 de 30 m², siempre y cuando el espacio detráido (un máximo 10 m² por vivienda) se destine a zonas comunes de estancia y reposo.
- (ii) Otra de las novedades más destacadas es la modificación introducida en la regulación de la clase de “residencia comunitaria”, dividiéndose también en dos categorías:
 - residencia comunitaria, que se define como aquella destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares (incluyendo las residencias de estudiantes y otras análogas); y

- residencia compartida, donde se integra la regulación del *coliving*. En este tipo de residencia, a diferencia de la anterior, los residentes no tienen normalmente vínculos sociales o religiosos, y se promueve la convivencia mediante una importante dotación de espacios comunes. Así, el nuevo artículo 7.3.11 de las NNUU establece que las unidades privativas en la tipología de residencia compartida deberán contar con una superficie mínima de 15 m², con un mínimo de 10 m² por persona en caso de que la unidad de alojamiento está prevista para dos o más personas. Por su parte, los espacios comunes, como estancia-comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, deben tener una dimensión mínima de 25 m² para la primera unidad de alojamiento, aumentando en 5 m² por cada unidad adicional.
- (iii) También se introducen las viviendas dotacionales, si bien dentro del uso dotacional del suelo. Por ello, su estudio se realiza en el apartado F de este documento.

Por último, cabe hacer mención a otras medidas como: (i) el reconocimiento expreso como tipología de vivienda a las viviendas tipo *loft*, esto es, viviendas diáfanas sin compartimentación, salvo el baño, que deben respeten las dimensiones mínimas de las viviendas mínimas establecidas anteriormente (esto es, 40 m² totales y 3 m² para el baño); y (ii) la modificación del artículo 7.3.7, relativo a los accesos comunes a las viviendas, donde se regulan con detalle las condiciones mínimas con las que deberán contar los portales de acceso a los edificios.

B. Transformación de locales de uso no residencial en vivienda

En áreas urbanas como Madrid donde la demanda de viviendas es alta y la disponibilidad de espacios residenciales es limitada, es común que se produzca la transformación de los locales abandonados, normalmente, comerciales o industriales, en viviendas.

Con el fin de que garantizar que las viviendas resultantes de este cambio de uso respeten las condiciones de habitabilidad, confort, seguridad, accesibilidad y salubridad mínimas, el legislador madrileño regula en la nueva Sección Tercera del artículo 7.3 (Uso Residencial) del PGOUM las condiciones que debe reunir los locales no residenciales para su transformación en viviendas.

Así, será posible la transformación de un local en vivienda, (i) cuando éste se encuentre en situación de planta baja o de piso (se prohíbe la transformación de aquellos locales cuyo suelo se encuentre, incluso solo parcialmente, por debajo del terreno de contacto con el mismo), (ii) cuando el uso principal del edificio sea el residencial, tanto si está implantado como uso

cualificado como alternativo, y siempre que (iii) no tengan sobre ellos otros destinados a uso terciario recreativo, terciario hospedaje o terciario comercial.

Además, respecto a los locales ubicados en situación de planta baja de uso industrial que superen el fondo máximo construido conforme a la norma zonal de aplicación, se exige que se proceda a demoler el exceso de fondo edificado para poder ser transformados en viviendas.

A modo de cierre, cabe destacar que esta nueva Sección Tercera del artículo 7.3 del PGOUM dispone que las viviendas resultantes de la transformación de un local respetarán las condiciones mínimas de las viviendas establecidas con carácter general, referidas en el apartado anterior. También se establece las condiciones estéticas que han de cumplirse, garantizándose un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico; y las dotaciones de servicio exigibles (i.e. agua potable, energía eléctrica, calefacción, agua caliente y saneamiento).

C. Uso Industrial: Nuevas Regulaciones para un Desarrollo Sostenible

Las nuevas NNUU introducen una serie de modificaciones en la regulación de las actividades industriales con el objetivo de minimizar las molestias al tráfico y a los vecinos que este tipo de actividades suelen llevar asociadas.

Así, la nueva redacción del uso industrial mantiene la distinción entre las tres clases de uso industrial existentes (i.e. industria en general, almacenes y servicios empresariales), detallando la definición de servicios empresariales e incorporando nuevos subtipos:

- (i) Industria en general queda compuesta por las categorías de industria convencional, industria artesanal, taller de automoción, taller doméstico y por las cocinas agrupadas (antes conocidas como “cocinas fantasmas”);
- (ii) Almacenaje, que queda compuesta por las categorías de almacenaje mayorista, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico (que comprende las actividades destinadas a la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de ésta y distribución de productos, tanto a mayoristas como a minoristas); y
- (iii) Servicios empresariales, que incorpora a la tradicional definición de servicios empresariales prevista en el PGOUM, las actividades de producción musical, estudios de radiodifusión, creación audiovisual, diseño gráfico y otros similares.

Igualmente, las nuevas NNUU incluyen una serie de restricciones para la implantación los nuevos subtipos de uso industrial referidos en áreas residenciales. En concreto, el

PGOUM establece que los usos de (i) cocinas agrupadas, (ii) almacenaje con reparto a domicilio; y (iii) almacenaje logístico deberán respetar las siguientes condiciones:

(a) Cocinas agrupadas

- En los ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo, y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos, solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren subsumidos en el tipo I (*i.e.* inferior a 350 m²), con un número de cocinas que no excederá de 8 unidades.
- A mayor abundamiento, no podrá implantarse más de una cocina agrupada en la misma manzana, ni en el frente de la manzana opuesto del mismo tramo de calle en el que se sitúe el local.
- Los locales deberán disponer en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de 5 m² por cada cocina.
- Los locales deberán disponer en su interior de cuarto para recepción de residuos.

(b) Almacenaje con reparto domicilio

- En los ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo, y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos, solo será admisible la implantación de locales que, por su superficie, se encuadren en el tipo I (*i.e.* inferior a 350 m²) o tipo II.a (*i.e.* entre 350 y 1000 m²) si, en este último caso, se dispone de estudio de movilidad.
- Los locales deberán disponer de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto en su interior.

(c) Almacenaje logístico

- En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo, y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos, solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en los tipos I y II.a. (*i.e.* menos de 1000 m²)
- Asimismo, se exigirá la dotación de carga y descarga para los locales tipo II.

Dejando a un lado la regulación de los nuevos subtipos de uso industrial, las NN UU también incorporan otras modificaciones en la regulación de este uso, resultando la más relevante de ellas el establecimiento de la tramitación obligatoria de un plan especial para autorizar la construcción o implantación de edificios industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a 2.000 m² cuya edificabilidad se desglose en más de 20 locales.

D. Uso de Garaje-Aparcamiento: Adaptación al nuevo modelo de ciudad

Por otro lado, con respecto al uso garaje-aparcamiento, podemos destacar las siguientes modificaciones:

- Nuevas clases: se distinguen tres clases dentro de este uso: aparcamientos de rotación (anteriormente denominado aparcamiento público), aparcamientos dotacionales (antes aparcamientos privados) y aparcamiento mixto (aparcamiento dotacional + rotacional).
- Supuestos en los que resulta exigible la dotación de servicio de aparcamiento: se prevé que la dotación de aparcamiento de conformidad con los parámetros establecidos en el artículo 7.5 del PGOU resultará exigible: (i) en las obras de nueva edificación y restructuración general; (ii) en las intervenciones que impliquen el cambio de uso, clase o categoría principal del edificio; (iii) en las intervenciones que impliquen el cambio de uso, clase o categoría de un local o establecimiento, será exigible la dotación de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal cuando la superficie útil del local sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados; y (iv) la dotación de plazas de carga y descarga se exigirá en todos los supuestos previstos en la tabla 2 del artículo 7.5.35.
- Excepciones a la exigencia de la dotación de servicio de aparcamiento: se requiere informe municipal previo que motive la procedencia de la exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento, haciéndose constar en el correspondiente título habilitante.
- Estándares de dotación: se realiza una modificación integral del artículo 7.5.35 del PGOUM a fin de establecer los nuevos estándares de dotación de servicio de aparcamiento que resultarán exigibles en función de los (i) usos y (ii) situación en la ciudad.

A este respecto, la principal novedad introducida en este artículo consiste en el establecimiento de tres zonas de diferencias dentro de la ciudad de Madrid a fin de determinar la dotación de aparcamiento que resultará exigible (*i.e.* (i) interior de la M-30, (ii) exterior de la M-30; y (iii) recinto y casco histórico).

Estos estándares podrán modificarse a través de un plan especial redactado al efecto, para adecuarse 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 PGOUM.

Como otras novedades, cabe citar la referencia a la implantación de puntos de descarga o la instalación de infraestructuras para recarga de vehículos de cero emisiones de acuerdo con la normativa municipal o supramunicipal de aplicación.

E. Uso Terciario: Fomentando el Turismo Responsable y la Diversidad Comercial

En lo que respecta a la regulación del Uso Terciario, el objeto de las NNUU es promover el turismo responsable y fomentar la diversidad comercial como, a continuación, pasaremos a comentar de manera detallada.

E.1. Uso Terciario – Hospedaje

La primera modificación del uso hospedaje la encontramos en la propia definición ya que el nuevo artículo 7.6.1 del PGOUM incluye dentro de este uso, todas aquellas actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a personas *“en cualquiera de sus modalidades, incluidas las viviendas de uso turístico”*.

Sin perjuicio de lo anterior, que ya había sido aclarado por el Ayuntamiento de Madrid a través de sus instrucciones y circulares, la principal consecuencia de la aprobación de las NNUU es la incorporación del contenido del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH), aprobado por el ejecutivo de Manuela Carmena en el año 2019 al PGOUM, mediante la creación de un nuevo artículo 7.6.3. bis.

En este sentido, al igual que ya ocurría con el PEH, el nuevo artículo 7.6.3.bis prevé la aplicación preferente de las condiciones y limitaciones previstas en este precepto, sobre lo dispuesto en la norma zonal u ordenanza particular que resulte de aplicación.

A la espera de que el ejecutivo actual proceda a una modificación más profunda de las limitaciones que actualmente constriñen este uso en Madrid, una de las novedades que incorpora el nuevo artículo 7.6.3.bis respecto al PEH es que concreta la tan ampliamente criticada definición de “edificio de uso residencial” contenida en el PEH, según la cual, si en un edificio había una sola vivienda, ya se consideraba que todo el edificio tenía uso residencial.

Así pues, tras la entrada en vigor de las NNUU, no se considerará como edificio de uso residencial aquel en el que la superficie edificada existente destinada a usos terciarios supere el 66% de su superficie edificada.

E.2. Uso Terciario – Oficinas

En lo referente a la regulación del Uso Oficinas, la novedad más relevante incluida consiste en el reconocimiento de la posibilidad de implantación de las actividades prestadas por las Administraciones Públicas, así como Embajadas, Consulados, Organizaciones Internacionales y Organismos o Agencias equiparables en locales destinados al Uso Oficinas.

Esta medida pretende impulsar la actividad institucional en la ciudad y fortalecer su papel como centro de servicios públicos y diplomáticos.

E.3. Uso Terciario – Recreativo

Con respecto al Uso Recreativo, la principal variación introducida por las NNUU consiste en la alteración de la clasificación por Tipos en los que se divide el uso, reduciendo el número de éstos, y ajustando los aforos con la ocupación teórica máxima de cálculo del edificio establecida según la normativa de seguridad contra incendios.

Lo anterior permitirá una mejor regulación de los establecimientos recreativos y garantizará la seguridad de sus visitantes, así como una mayor flexibilidad en el desarrollo de actividades recreativas y culturales.

Por otro lado, la nueva redacción de las NNUU también establece la exigencia de aprobación previa de un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU) para la implantación (i) de las actividades comprendidas en las clases de uso terciario-recreativo, en sus tres categorías; y (ii) para otros servicios terciarios, para el tipo IV, en cualquier situación.

E.4. Uso Terciario – Comercial

Del mismo modo, en lo relativo al Uso Comercial, la nueva redacción de las NNUU precisa que, en las grandes superficies comerciales, las zonas complementarias (accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos) 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.

F. Uso Dotacional: Atendiendo a las Necesidades Sociales y Educativas

En lo que respecta a las modificaciones introducidas dentro de la regulación del Uso Dotacional, debemos indicar que se incluyen expresamente dentro de este uso los “huertos

urbanos”, es decir, espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, en la categoría de zona verde, promoviendo la creación de espacios verdes en la ciudad. A este respecto, se establece que no podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a 1.000 m² y, en las de superficie superior, el espacio destinado a huerto urbano no será superior al 25% de la parcela.

Por otro lado, como consecuencia de la aprobación de las NNUU, se incluyen entre los usos asociados a las zonas verdes calificadas los servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad y se permite la instalación de nodos de compostaje en composteras de proximidad con el objetivo de que los vecinos puedan depositar residuos orgánicos para compostarse localmente.

Asimismo, en la nueva redacción de las NNUU se crea una nueva categoría de Uso Dotacional denominada “*vivienda dotacional*”, dirigida a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por razón de dificultad de acceso a la vivienda. Así, se distinguen dos tipos de viviendas dotacionales:

- (i) viviendas tuteladas, destinadas al alojamiento de personas mayores, con alguna discapacidad o con otras necesidades de asistencia social; y
- (ii) viviendas públicas de integración social, destinadas a atender las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

En este sentido, la implantación de esta nueva categoría Uso Dotacional se podrá realizar en los siguientes supuestos:

- 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) y en Equipamiento Singular (ES).
- c) En ambos casos, será necesario informe del servicio competente que justifique la necesidad de la implantación de la vivienda dotacional y, cuando proceda, la innecesidad de la permanencia del destino anterior, así como la suficiencia de las dotaciones del ámbito para atender el incremento de población.

- d) El uso de vivienda dotacional no podrá implantarse en parcelas incluidas en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo en aquellos en los que se admita el uso residencial como alternativo.

En lo que respecta al ámbito educativo, se amplía la definición del uso educativo para 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 a un centro universitario.

Por último, en la nueva redacción de las NNUU admite la implantación de equipamientos singulares en parcelas de equipamiento básico, siempre y cuando se justifique la necesidad; y se permite la implantación de categorías distintas de equipamiento en la misma parcela con el objetivo de favorecer la implantación de equipamientos multifuncionales.

3. CLASES DE OBRAS

Pasando a analizar otras cuestiones no relacionadas con el régimen de los usos, debemos señalar que la nueva redacción de las NNUU afecta también al régimen de obras, al reducir el número de categorías de obras a dos: (i) obras de conservación o mantenimiento y (ii) obras de reforma.

A su vez, se introduce una nueva definición de las “*obras de conservación y mantenimiento*”, pasando estas a englobar también aquellas destinadas a mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, accesibilidad y funcionalidad, ajustando así su contenido a lo establecido el artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Asimismo, se modifica la definición de las “*obras de ampliación*” considerando que las mismas también incluyen aquellas construcciones realizadas en un nuevo edificio cuando la parcela se encuentra ocupada parcialmente por otra edificación que es mantenida.

Del mismo modo, se sustituye la denominación de “*actuaciones provisionales*” por la de “*actuaciones temporales*” y se limita su autorización a un plazo de tiempo no superior a 4 años, debiendo desmontarse o demolerse cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin derecho a indemnización.

Por último, se incluye la exigencia de que los proyectos de actuaciones urbanísticas consistentes en las construcciones o instalaciones que impliquen la permanencia de personas, respeten las medidas de seguridad y accesibilidad establecidas en la normativa de aplicación.

4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Por otro lado, en lo referente a los procedimientos y mecanismos administrativos de intervención municipal en la edificación y uso del suelo, y como consecuencia de la entrada

en vigor de la ODRUM el año pasado; se menciona expresamente la declaración responsable, junto con la licencia urbanística, como medio de intervención urbanística.

Por su parte, la nueva redacción dada al artículo 2.2.6 del PGOUM establece la obligación de que todas las construcciones y edificaciones cumplan con unas condiciones de accesibilidad mínimas, incluyendo la obligatoriedad de incorporar las *“medidas de accesibilidad universal en las edificaciones hasta el límite máximo de los ajustes razonables”*.

Asimismo, en relación con el destino transitorio de solares se permite que, previa autorización temporal que deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, en todos los terrenos que sean considerados solares y, hasta que sea autorizada su edificación, los mismos puedan ser destinados a los siguientes usos:

- (i) huerto urbano;
- (ii) aparcamiento de vehículos sobre rasante -previa preparación para tal uso e informe favorable de los servicios competentes-;
- (iii) casetas y acopio de material en solares próximos a los afectados por la ejecución de obras autorizada; y
- (iv) casetas para la promoción inmobiliaria.

A los anteriores destinos, habrán de sumarse los ya previstos por la normativa anterior y se exige que las instalaciones y/o construcciones puedan ser desmontables y reutilizables. Del mismo modo, y en consonancia con lo expuesto en el apartado anterior sobre las *“actuaciones temporales”*, dichas instalaciones y/o construcciones podrán ser autorizadas por un plazo máximo de 4 años.

5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

En relación con el Catálogo General Edificios Protegidos, las NNUU modifica el régimen de extensión de la catalogación a la parcela. A efectos de lo anterior, se establece que, a la parcela se le extenderá el grado de catalogación del edificio que se encuentre en la misma y, cuando existan en una misma parcela edificios con distinto grado de catalogación, a la parcela le serán de aplicación las condiciones, en términos de parcelaciones y obras de ampliación, que correspondan al grado de mayor protección.

Asimismo, se definen los límites de intervención que serán de aplicación al edificio en función de su grado de catalogación, área y elementos protegidos e introduce, en función del nivel de protección, un régimen pormenorizado de obras admitidas. A estos efectos, se prevé que puedan autorizarse obras de reforma que excedan los límites de intervención

establecidos, mediante Plan Especial, siempre y cuando las obras se justifiquen en actuaciones de interés singular o de subsanación de deficiencias ocultas.

Por último, en relación con los elementos catalogados, se suprimen las infracciones urbanísticas consideradas, en la normativa previa, como atentado a la integridad de éstos.

6. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Entre las medidas para la conservación y mejora de la sostenibilidad ambiental, las nuevas NNUU sustituyen la figura de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (“PECAU”), por la del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (“ERIU”), con el objetivo de analizar y valorar la viabilidad de la implantación de usos autorizables en función de la incidencia urbanística-ambiental en su ámbito.

Así, con esta medida se permitirá lograr una mayor agilidad en la aprobación de proyectos y garantizar el cumplimiento de los requisitos medioambientales y de seguridad.

7. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Por otra parte, la nueva redacción del PGOUM excluye del cómputo de la edificabilidad, las superficies correspondientes a los siguientes elementos, lo que permitirá liberar parte de la edificabilidad y destinarla a otros usos:

- (i) espacios diáfanos de planta baja carentes de cerramiento;
- (ii) entresijos y patios de parcela cubiertos;
- (iii) espacios bajo cubierta cuando se destinen a depósitos u otras instalaciones generales al servicio del edificio;
- (iv) construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables;
- (v) superficies destinadas a garaje-aparcamiento, en su caso;
- (vi) locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio;
- (vii) espacios destinados a carga y descarga;
- (viii) locales destinados a albergar centros de transformación;
- (ix) chimeneas;
- (x) los huecos de aparatos elevadores;

- (xi) balcones, balconadas, miradores y jardineras;
- (xii) terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo;
- (xiii) en la categoría de vivienda colectiva, los primeros 3 m² de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar los 4 m², los trasteros y las zonas comunitarias;
- (xiv) el espesor de los muros de cerramiento que exceda de 25 cm con la finalidad de aumentar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética;
- (xv) en obras de rehabilitación, el incremento de incrementos del espesor de las fachadas;
- (xvi) las galerías acristaladas bioclimáticas;
- (xvii) los locales destinados a guarda de bicicletas con el límite de 130 dm²;
- (xviii) aquellas instalaciones que resuelvan problemas de accesibilidad;
- (xix) las torres de ascensores en edificios residenciales;
- (xx) las escaleras adicionales de evacuación exigidas por la normativa de referencia;
- (xxi) los portales y escaleras que sobredimensionen el mínimo exigido;
- (xxii) en parcelas de uso dotacionales de servicios colectivos, los espacios situados en las plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios, aseos, lavandería, limpieza, etc.; y
- (xxiii) los pasillos y escaleras cuando sirvan exclusivamente a zonas que se excluyan del cómputo de la superficie edificada.

8. FACTOR VERDE

Por último, cabe destacar que la nueva redacción de las NNUU, introducen el denominado “*factor verde*” como parámetro urbanístico con el objetivo de impulsar la sostenibilidad ambiental mediante la generación de servicios ecosistémicos que mejoran las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano.

Así, se excluye del cómputo de la edificabilidad, de la superficie construida correspondiente a aquellos elementos destinados a la mejora de la eficiencia energética; así como tampoco

computarán aquellos cuartos destinados para guardar vehículos de movilidad sostenible como las bicicletas, incentivando así la sostenibilidad del edificio con mayor edificabilidad.

De igual manera, el nuevo PGOUM procede a la inclusión de un parámetro numérico para determinar la cantidad de vegetación a incorporar en una edificación o espacio libre de parcela y que, de acuerdo con el cálculo de dicha métrica, deberá ser igual o superior al factor verde objetivo, el cual se establece en treinta y cinco décimas (0,35).

Con el mismo objetivo, la nueva normativa establece la obligación de presentar, junto con las solicitudes de licencia o declaraciones responsables, una justificación del cumplimiento del factor verde, así como las infraestructuras verdes, tecnologías y especies vegetales utilizadas para alcanzarlo.

CASES & LACAMBRA

Marta González-Llera

Socia

marta.gonzalezllera@caseslacambra.com

Rafael Baena

Asociado

rafael.baena@caseslacambra.com

Belén Castillo

Asociada

belen.castillo@caseslacambra.com

Celia Cabré

Asociada

caelia.cabre@caseslacambra.com

© 2023 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas preparada por Cases & Lacambra.

La información y comentarios contenidos en este documento no constituyen, en ningún caso, asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com