



**SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE URBANISMO DEL CONSEJO  
SOCIAL DE LA CIUDAD DE MADRID\***

**Acta de la sesión del 9 de julio de 2024**

**ASISTENTES:**

**1. Miembros de la Comisión Técnica:**

**a) Por el Grupo I:**

- , Coordinador General de Urbanismo
- , Concejal Presidente de la Junta Municipal de Moratalaz

**b) Por el Grupo II:**

- en representación de las asociaciones empresariales
- en representación de CC.OO.

**c) Por el Grupo III:**

- , Presidente de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid-FRAVM
- , en representación de la Federación INJUCAM de Promoción de la Infancia y la Adolescencia

**d) Por el Grupo IV:**

- , Vocal de la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

**e) Por la Secretaría:**

- , Subdirectora General de la Oficina de Colaboración Participada, Secretaria titular de la Comisión Técnica
- , Jefa de Servicio de Órganos de Participación, Secretaria suplente de la Comisión Técnica

**2. Otros asistentes:**

- , Subdirectora General de Normativa de la Dirección General de Planeamiento
- , Jefa de Servicio de Normativa
- , Jefe de Departamento de Normativa II
- , Jefe de Departamento de Normativa III



- , Directora General de Participación Ciudadana y Secretaria del Consejo Social

- , Director General de Infraestructuras de la Universidad Autónoma de Madrid, como invitado

- , en representación de la organización sindical UGT-Madrid, como invitada

- Por los grupos municipales:

- , Concejal Presidenta de la Junta Municipal de Arganzuela, en representación del grupo municipal Partido Popular
- , asesor del grupo municipal Más Madrid
- , vocal asesora del grupo municipal Socialista de Madrid
- , concejal, , vocal asesora, y
- , coordinador de secretaría del grupo municipal VOX.

En Madrid, a 9 de julio de 2024, siendo las 10:00 horas, se reúnen, a través de la plataforma TEAMS, las personas citadas anteriormente.

La Secretaría comprueba la existencia de quorum y se da comienzo a la reunión.

Antes de entrar a conocer los asuntos del orden del día, informa sobre la apertura de la consulta pública para la modificación del Reglamento Orgánico del Consejo Social. Se ha enviado el enlace a la consulta a todos los miembros y participantes del Consejo, para que puedan participar. La modificación consiste, fundamentalmente, en la creación de una Comisión Técnica de Vivienda, tal y como se acordó en el Pleno del día 24 de febrero de 2024.

Toma la palabra , Coordinador General de Urbanismo, para analizar los dos asuntos que se plantearon en la sesión constitutiva de la Comisión Técnica: información sobre la modificación de las normas urbanísticas y la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en adelante, PGOU.

En cuanto a las normas urbanísticas, con fecha 12 de junio de 2024 se envió a través de la aplicación “almacén” al tratarse de un gran volumen de documentación, todo el expediente de tramitación de las normas, para que los miembros del Consejo Social las conocieran y pudieran plantear dudas.

El PGOU comprende varias partes, entre otras: una Memoria informativa, una Memoria justificativa, planos de ordenación, estudios sectoriales, índice de actuaciones, fichas para cada ámbito de planeamiento y, finalmente, las normas urbanísticas que suponen una gran parte del Plan; por este motivo, procede ahora su modificación completa.

La tramitación del nuevo planeamiento se lleva a cabo en coordinación con la Comunidad de Madrid para que vaya en el mismo sentido que los proyectos normativos autonómicos. Cuando se aprobó el PGOU en el año 1997 se vio afectado en bastantes aspectos por la Ley del Suelo de 2001 de la Comunidad de Madrid, quedando ya el Plan sin adaptación a la misma.

Todo ello hace que se considere oportuno la revisión de las normas urbanísticas.



En el Plan de 1997 todavía existía una falta de regulación sectorial, por ejemplo, de regulación medioambiental. En la actualidad ya hay más normativa sobre calidad del aire, zonas verdes...

Tampoco existían algunos tipos de almacenes, o el coliving, o cohousing. Se produjo la obsolescencia de la normativa debido a cambios sociales, económicos o demográficos.

La revisión de las normas urbanísticas se ha llevado a cabo con la estructura del Ayuntamiento, un equipo que se ha encargado de culminar el proceso, realizando un excelente trabajo. Opina que el resultado ha sido de mucha calidad y está bien elaborado. Se ha tramitado de abajo a arriba y con un procedimiento en el que han colaborado todas las áreas de gobierno y los distritos. En un primer momento se envió un documento normalizado de propuestas para que cada unidad implicada expusiera sus problemas y las oportunidades que creían necesarias incluir en las nuevas normas. Posteriormente, se elaboró primero un listado de cuestiones y propuestas de solución a las mismas.

Se sometió durante 3 meses a información pública, donde se recibieron observaciones de los distintos agentes y vecinos de Madrid. Con posterioridad, se elaboró un documento revisado y se sometió de nuevo a más de 45 días de información pública. Gracias a ello, ha habido una participación muy activa en la elaboración, con un gran compromiso por parte de la sociedad madrileña, ha sido un proceso muy participado.

La regulación normativa se ha llevado a cabo acorde a los tiempos actuales. Es más eficaz y puede irse aplicando hasta que entre en vigor el nuevo PGOU que será más moderno y flexible, como ya se ha visto en otras normativas autonómicas.

Se ha detectado que los cambios sociales se producen con mucha rapidez y el urbanismo debe dar una respuesta rápida a esos cambios.

Algunos de los aspectos que se han modificado para mejorar la actuación urbanística han sido los siguientes:

- Mayor flexibilidad a la hora de construir viviendas y su rehabilitación. Buscando una mayor accesibilidad, seguridad, salubridad y de mayor calidad.
- Mejora de las reglas del cómputo de la edificabilidad.
- Mayor anchura en escaleras y portales, dotación ascensores. instalaciones energéticas en rasante y piso, dimensiones piezas de las viviendas
- Regulación de edificios que se encontraban fuera de ordenación. Ahora se adaptan a las condiciones de seguridad y accesibilidad.
- Patrimonio protegido. Se ha comprobado que lo mejor es que los edificios protegidos estén en uso, que se puedan utilizar. Para ello se han implantado medidas más flexibles, según niveles de catalogación.
- Suelo industrial. Existencia de zonas obsoletas que pasan a un mejor uso con mecanismos de hibridación (combinando servicios, oficinas, comercios...)
- Flexibilidad para polígonos industriales. En caso de que no puedan ceder suelo, no resulta necesario un plan especial, se hace a través de un mecanismo de consulta, mucho más ágil.
- Los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAUS) desaparecen. Su tramitación suponía duplicar el mecanismo de la licencia.
- Uso residencial. Mejoras en las viviendas, superficie mínima de 40 m<sup>2</sup>.



## 2 modalidades:

1. En viviendas de 30 m<sup>2</sup>, esos 10 m<sup>2</sup> restantes se ceden a zonas comunes de cohousing. Es una solución, por ejemplo, para viviendas de personas mayores que pueden compartir espacios.

2. Residencia compartida. Los residentes no tienen que tener un vínculo en común, como ocurre en la actualidad con residencias de estudiantes, militares. Se trata del coliving, que supone una solución para jóvenes, estudiantes, trabajadores que vienen a Madrid por un proyecto...esto garantiza alquileres más asequibles para estas personas.

- Vivienda. Cambios de locales a viviendas, siempre y cuando esté autorizado ese uso en el edificio, que se garanticen los estándares de salubridad, no construidos bajo rasante y un tamaño mínimo de 40 m<sup>2</sup>.

- Nuevas actividades económicas. Regulación de las cocinas industriales: límite al número de cocinas agrupadas en una zona, no más de una en la misma manzana ni enfrentadas, no más de 350 m<sup>2</sup>. Zonas interiores y apartadas para repartidores.

### -Almacén logístico. Nueva regulación

- Dotaciones. Con la pandemia se puso de relieve la gran demanda de plazas en hospitales o en residencias. El sistema dotacional da un servicio fundamental al ciudadano, por ello se ha garantizado una mayor flexibilidad, con servicios intercambiables. Posibilidad de cambios de usos, por ejemplo, de educativo a social o sanitario. Con equipamientos multidisciplinares.

Las zonas de vestuarios, lencería, etc...ya no computan como de edificabilidad.

-Vivienda dotaciones. La Ley ómnibus de la Comunidad de Madrid modificó el artículo 36 de la Ley del Suelo, cambiando la regulación de la vivienda pública. Existen dos tipos: las viviendas tuteladas (mujeres maltratadas, jóvenes en proceso de emancipación, personas con discapacidad) y las viviendas públicas o de integración social.

### -Regulación de los patios de manzana, para intentar recuperarlos.

Todo lo anterior se ha incluido en las nuevas normas urbanísticas.

Terminada la exposición por parte del Coordinador, pasa a informar , Subdirectora General de Normativa, sobre las 26 propuestas que han configurado las normas. Todo se encuentra publicado en la web del Ayuntamiento de Madrid en el siguiente enlace:

[Novedades y aclaraciones de las normas urbanísticas - Ayuntamiento de Madrid](#)

Existe un correo electrónico para dudas que ha funcionado muy bien:  
[dudasnuevasnuu@madrid.es](mailto:dudasnuevasnuu@madrid.es).

Informa sobre estas dos presentaciones, para que los miembros de la Comisión conozcan la información que se incluye:



- La presentación simplificada en la que se expone, con carácter informativo y de forma resumida las principales novedades de la MPG de las NNUU. ([descarga simplificada.pps](#))
- La presentación extendida profundiza en la descripción de las modificaciones y de los parámetros normativos alterados, con la finalidad de facilitar el estudio y comprensión de los cambios normativos. Por su extensión, es susceptible de ser subdividida para su mejor seguimiento y comprensión en la forma que al usuario le resulte más cómoda. ([descarga extendida.pps](#)). (actualizada a 17 de mayo de 2024)

En la web también está colgada una guía práctica de aplicación del factor verde, que aclara muchos aspectos, y otra para elaborar y comprobar el estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU).

explica que han intentado hacer accesible con estas publicaciones unas normas técnicas complicadas, pero está teniendo mucho éxito, cada vez se hacen menos consultas.

La Directora General de Participación Ciudadana agradece toda la documentación remitida, es muy interesante y da la palabra al resto de miembros de la Comisión que deseen intervenir.

En primer lugar, , interviene para dar la enhorabuena al equipo de la Coordinación General por el trabajo. Pregunta cómo se van a implementar las nuevas normas urbanísticas.

El Coordinador informa de que desde el 27 de noviembre de 2023 ya están en vigor. Están ahora analizando el efecto que su implementación ha tenido. Las declaraciones responsables que agilizaron mucho la tramitación llevan operativas desde 2022.

Al entrar en vigor las normas, se han apreciado estos cambios:

En los nuevos modelos residenciales ya se piden licencias para residencia compartida o coliving.

-Ya no se piden licencias para cocinas industriales, se han desincentivado, que era el objetivo. Las existentes están en zonas industriales.

-Patios de manzana, la nueva regulación está siendo estudiada por los propietarios.

-En lo relativo a los no cómputos de edificabilidad, se ha detectado una curva de crecimiento de impacto de las normas.

Se está haciendo un balance de estos primeros 6 meses. La transición en algunos puntos será rápida y otros tardará algo más.

Interviene , de CEIM, quien felicita también al equipo. Su organización hizo muchas alegaciones al proyecto, con el objetivo de la mayor creación de vivienda, nuevos suelos dotacionales y flexibilización de usos. Ahora con el nuevo PGOU habrá que ser ambiciosos.



Toma la palabra para preguntar si se da por aprobada el acta de la reunión anterior. Al no haber observaciones, se da por aprobada.

Se acuerda tener una próxima reunión después del verano. El Coordinador expone que si los miembros de la Comisión quieren aclarar dudas o plantear alguna iniciativa relativa a las normas urbanísticas, podrán avisar con tiempo y se podrá exponer en la siguiente reunión.

Si no es así, se podría entrar ya a analizar con el equipo que lleva la revisión del Plan General este nuevo documento. Podrán exponer cómo se está organizando la elaboración por parte de , la Directora General de la Oficina del PGOU. Están formándose mesas de participación sectoriales y en los distritos, que están analizando iniciativas, percepciones, escuchas...para poner las bases del nuevo Plan.

Sin más asuntos que tratar finaliza la sesión, agradeciendo la participación, a las 11:15 horas.

\*El acta se publica ocultando los datos personales de los asistentes.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA

Fdo.: