

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

Acta de la sesión ordinaria del 18 de marzo de 2026

ASISTENTES:

1. Miembros de la Comisión Técnica:

a) Por el Grupo I:

- , Coordinador General de Urbanismo.
- , Concejal Presidente del distrito de Moratalaz.

b) Por el Grupo II:

- , en representación de CEIM.
- , en representación de la organización sindical
CC.OO.

c) Por el Grupo III:

- , en representación de la Federación Regional de
Asociaciones Vecinales de Madrid.

d) Por el Grupo IV:

- , Decano de la Junta de Gobierno del Colegio
Oficial de Arquitectos de Madrid.

e) Por la Secretaría:

- - Subdirectora General de la Oficina de Colaboración
Participada.

2- Otros asistentes:



- , Directora General Oficina del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana.
- , Subdirectora General Jurídica de la Oficina del Nuevo Plan General.
- , Jefe de Departamento de Órganos de Participación.
- , miembro de la Junta de Gobierno y Coordinador de la Comisión de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Colegio Profesional de Ciencia Política, Sociología, Relaciones Internacionales y Administración Pública de la Comunidad de Madrid.
- , en representación de la organización sindical UGT-Madrid.
- , en representación de CEIM.
- Por los grupos municipales:
 - , del grupo municipal Más Madrid.
 - , del grupo municipal Socialista de Madrid.
 - , del grupo municipal VOX.

En Madrid, a 18 de marzo de 2026, siendo las 12:00 horas, se reúnen, a través de la plataforma TEAMS, las personas citadas anteriormente, con el siguiente orden del día:

1. Bienvenida.
2. Aprobación del acta de la sesión ordinaria de 16 de diciembre de 2025.
3. Exposición sobre las actuaciones y planes del Ayuntamiento de Madrid en materia de Urbanismo: Nueva Estrategia Urbana
4. Debate.
5. Sugerencias y preguntas.

Comprobada la existencia de quorum, se da comienzo a la sesión.

Punto 1.- Bienvenida

El Coordinador General de Urbanismo da la bienvenida a todos los asistentes y presenta a las dos ponentes que expondrán los avances en la Nueva Estrategia Urbana, la Directora General de la Oficina del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana y la Subdirectora General Jurídica de la Oficina del Nuevo Plan General.



Punto 2.- Aprobación del acta de la sesión ordinaria de 16 de diciembre de 2025.

El acta de la sesión anterior del 16 de diciembre de 2025 se remitió junto con la convocatoria a esta reunión.

Se pregunta a los asistentes sobre su aprobación y el representante del Colegio Profesional de Ciencia Política, Sociología, Relaciones Internacionales y Administración Pública de la Comunidad de Madrid, solicita una corrección en su cargo para que se sustituya el término "Decano" por el de "miembro de la Junta de Gobierno". Aceptada la corrección, se aprueba el acta por los asistentes.

Punto 3.- Exposición sobre las actuaciones y planes del Ayuntamiento de Madrid en materia de Urbanismo:

La Directora General de la Oficina del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana (en adelante "la directora general") comienza su intervención, sirviéndose de una presentación que se comparte en la pantalla, destacando que el Plan Estratégico Municipal de Madrid (en adelante, PEM) es un proceso en marcha que no pretende la revisión del Plan General de Ordenación Urbanístico vigente, sino que cambia el enfoque, creando un nuevo instrumento de planeamiento con diferencias claras al actual instrumento de ordenación urbanística.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) es un instrumento de ordenación tradicional, omnicomprendivo y muy detallado en lo que regula, así como rígido, porque cualquier mínimo cambio implica una modificación de todo el documento y que requiere largos procesos de tramitación. Esto hace que sea ineficaz en contextos urbanos dinámicos como el de Madrid, ya que cuando finalmente se aprueba, la realidad social y urbana ya ha cambiado.

En cambio, el PEM es un instrumento flexible, adaptativo y centrado en lo estructural y estratégico. No pretende regularlo todo, sino establecer objetivos globales y dejar los detalles a las ordenanzas que lo desarrollen.

Las diferencias son:

PGOU	PEM
Tradicional	Innovador
Omnicomprendivo	Estratégico
Proceso cerrado de elaboración	Proceso participativo de elaboración
Detallado	Global
Rígido	Flexible o adaptativo
Proceso de tramitación largo	Proceso de tramitación más corto



En definitiva, se trata de proponer un urbanismo adaptativo en lugar de predictivo.

Se está construyendo el PEM, que supone una nueva hoja de ruta para la ciudad de Madrid, que va a permitir diseñar la ciudad con mayor adaptabilidad a los desafíos futuros.

El PEM comprende el análisis y valoración de posibles soluciones a los 3 objetivos estratégicos que afrontan hoy las ciudades: la vivienda, la sostenibilidad y la transformación urbana; y a un objetivo transversal: la planificación urbana dinámica y digital.

El 19 de diciembre de 2025 se presentó ante la Comunidad de Madrid el Documento Inicial Estratégico (en adelante, DIE), que es el primer documento que inicia el procedimiento y se centra en el alcance ambiental del proyecto, necesario para iniciar la tramitación ambiental del nuevo plan.

Junto al DIE se ha presentado el segundo, Documento BASE, denominado Borrador Abierto de Síntesis Estratégica (en adelante, BASE) siendo la primera aproximación técnica para el nuevo planeamiento urbanístico.

El PEM tiene 3 enfoques:

- Legal: necesidad de modificar la ley
- Urbanístico: es necesario tener una visión del urbanismo como algo integral
- Tecnológico: se está redactando el primer planeamiento nativo digital

Es un proyecto colaborativo que recoge las aportaciones de ciudadanos, asociaciones, instituciones, entidades privadas y colectivos.

Toma la palabra la Subdirectora General Jurídica de la Oficina del Nuevo Plan General (en adelante "la subdirectora general") para exponer el enfoque legal del PEM:

Enumera las disposiciones normativas que configuran el marco jurídico vigente/emergente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- 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.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.



- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En especial destacamos:

- Decreto 92/2025, de 10 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid, un nuevo órgano cuyo objetivo principal será agilizar y dotar de mayor seguridad jurídica a la tramitación de instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio a través de la centralización en la obtención de los informes sectoriales preceptivos. Se instituye también la declaración de especial relevancia de instrumentos para posibilitar su tramitación urgente.

En cuanto al marco jurídico vigente, hace referencia a la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, que introduce la figura del PEM como nuevo instrumento de planeamiento urbanístico, que sustituya a los instrumentos tradicionales que han entrado en crisis por su tramitación compleja, informes preceptivos, que aumentan el tiempo de tramitación hasta 8 años para la aprobación de un Plan General, además de la litigiosidad por su nulidad en cascada en toda la normativa. Además, el PGOU es un plan omnicomprensivo con un contenido extenso porque trata de regular todo, lo que lo hace rígido y predictivo, ya que cualquier cambio supone una revisión del plan.

El artículo 14.6 de la Ley 7/2024 dispone que los Municipios podrán elaborar, en desarrollo de los instrumentos de ordenación del territorio, Planes de estrategia municipal (PEM) con el contenido previsto en el artículo 18 quinquies.

El artículo 18 quinquies dispone que los Planes Estratégicos Municipales definen los elementos básicos para la organización y estructura del término municipal, sus objetivos estratégicos y el marco de referencia de todos los demás instrumentos urbanísticos del municipio.

El PEM tiene el siguiente objeto:

- a) La determinación de los objetivos, áreas prioritarias y criterios de programación de la estrategia relativos a la organización y estructura del término municipal.
- b) La identificación, entre otros, de suelos que deben ser preservados del proceso de urbanización; de las infraestructuras básicas y redes de energía y comunicaciones de carácter municipal.
- c) Las directrices para el diseño, ejecución, armonización y compatibilidad de los desarrollos urbanísticos con el plan estratégico municipal.
- d) Conjuntos de interés arquitectónico y cultural sujetos a protección.



e) Estrategia de vivienda.

El PEM se convierte en:

- Plan de planes, que integre, entre otros, la estrategia Madrid 360, el Plan Regenera Madrid, el Plan de Infraestructura verde y biodiversidad.
- Plan vinculante jurídicamente.
- Jerárquicamente superior al PGOU97, con vocación de sustituirlo, ya que el PGOU seguirá en vigor en todo aquello que no contradiga las determinaciones del PEM.
- Innovador en su contenido.
- Equilibrado, construyendo una receta urbana saludable que combine las herramientas de forma coherente para la mejora de la ciudad.
- Flexible, contempla una evaluación y seguimiento para corregir las desviaciones que se aprecien.
- Incluirá en un mismo texto legal las determinaciones urbanísticas y la ordenación del territorio.
- Contendrá no sólo las determinaciones estructurantes, sino también algunas pormenorizadas.
- Regulará sólo lo importante dejando espacio para la innovación y adaptación.
- Un plan que no se centre sólo en la visión de la ciudad en sentido estricto entendida como término municipal, sino que tenga un enfoque metropolitano, teniendo en cuenta la complejidad de su realidad territorial, que trasciende de su delimitación administrativa.

La Directora General de la Oficina del nuevo Plan, determina que el PEM estará complementado por una Ordenanza Omnibus, junto con unas ordenanzas pormenorizadas y la aplicación supletoria del PGOU.

Por último, se hace referencia al marco jurídico emergente que estará constituido por la futura ley del suelo y de ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, la denominada Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región (LIDER).

La nueva LIDER supone una nueva arquitectura normativa en la que ordenación del territorio y suelo estarán en el mismo marco legal. El PEM reemplazará al PGOU que incluirá determinaciones urbanísticas y de ordenación del territorio.

Aparece el Plan Ejecutivo, que es un nuevo instrumento que tiene por objeto la ordenación de un ámbito o sector de transformación urbanística y podrá incluir también un proyecto de urbanización.



Con la nueva ley solo habrá PEM y Plan Ejecutivo.

El PEM tiene que establecer un plan de transición que señale qué contenidos del PGOU de 1997 se mantendrán, cuáles pasarán a la Ordenanza y cuáles al PEM.

En el futuro habrá:

- Normas de aplicación directa
- Directrices: que vincularán en cuanto al objetivo
- Recomendaciones: que establecerán lo que se considera deseable

La nueva ley pasa de un planeamiento en pirámide invertida a un compendio normativo urbanístico municipal en el que las normas se relacionan entre ellas según el principio de competencia. Los estudios de detalle y catálogos de bienes y espacios protegidos pasan a ser instrumentos complementarios.

El Ayuntamiento de Madrid conoce la necesidad de colaborar con todas aquellas entidades que tengan interés en la estrategia de ciudad, y por ello considera que la forma más idónea para dar publicidad y conseguir la máxima participación posible es realizar una convocatoria pública a efectos de que todos aquellos que compartan los fines descritos en el convenio tipo puedan implicarse.

Se trabaja mano a mano con entidades interesadas en impulsar el proyecto de diseño del territorio y la estrategia urbana.

En definitiva, se pasa de un urbanismo predictivo al adaptativo, respondiendo a los 10 retos de la ciudad: vivienda, sociedad, innovación y digitalización, neutralidad climática, movilidad sostenible, espacio público, estrategia normativa, economía urbana, modelo de ciudad, cultura y patrimonio.

Madrid tendrá un Plan de Planes cuya visión se caracteriza por lo siguiente:

- Sostenibilidad
- Transformación urbana
- Vivienda
- Urbanismo 4D (que introduce el factor tiempo) para lo que se cuenta con un simulador estratégico de ciudad

Con los indicadores del plan se definirán los EROEs (Espacios de Regeneración de Objetivos Estratégicos) y las ARTes (Áreas de Reequilibrio Territorial Estratégico).

El objetivo es que la aprobación inicial del Plan se realice a principios de 2027.

Punto 4. – Debate



Interviene en primer lugar el Decano de la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, quien da la enhorabuena a la directora general y a su equipo y añade que el modelo expuesto cuenta con el apoyo de los arquitectos porque facilita el trabajo y permitirá mayor agilidad. Se va hacia un modelo de planeamiento facilitador. Por otro lado, plantea la duda de qué ocurrirá con las licencias vigentes en el proceso transitorio y considera muy importante que existe en este proceso de transición una colaboración entre el sector y la administración para que el trabajo realizado se conserve.

La directora general responde que el proceso de transición entre un plan y otro esté previsto en el nuevo plan y transmite un mensaje de tranquilidad considerando que la transición no será un proceso grave. La subdirectora general añade que dos de los puntos más importantes son precisamente cómo hacer una transición gradual y garante a la vez.

A continuación, interviene el representante del grupo municipal VOX, quien felicita también al equipo del área de gobierno y solicita que se facilite la presentación a los miembros de la comisión.

El representante de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) da las gracias a la directora general y a la subdirectora general por la exposición y señala que hay dos elementos que todo el mundo quiere: seguridad jurídica y que sea exitoso. Cree que a veces actuar con premura no favorece la seguridad jurídica y añade que el plan no debería implicar plazos tan largos.

Por último, la directora general señala que comparten las preocupaciones de todos los presentes y cree que es posible llegar a un acuerdo entre todos sobre la visión global de la ciudad que queremos.

Cierra la sesión el Coordinador General de Urbanismo señalando que se compartirá la presentación y agradece la asistencia a la sesión.

Sin más aportaciones, se concluye la sesión a las 13:18h.

Firmado electrónicamente
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA

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

Información de Firmantes del Documento

**MADRID**

PARTICIPADA
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

- SUBDIRECTORA GENERAL DE LA OFICINA DE COLABORACIÓN

Fecha Firma: 23/06/2026 14:42:26

CSV : CRAELLI655G7UX6F

