



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 30 DE MARZO DE 2022, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997 DE MADRID.

Con fecha de 18 de agosto de 2021, el Ayuntamiento de Madrid presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 23 de diciembre de 2021, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 21 de marzo de 2022, ha elaborado la propuesta de Informe de Impacto Territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Madrid, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en la propuesta, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 30 de marzo de 2022,

ACUERDA

PRIMERO.- Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de Madrid del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



TERCERO.- El documento del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 30 de marzo de 2022.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA,**

**LA PRESIDENTA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



Paloma Martín Martín



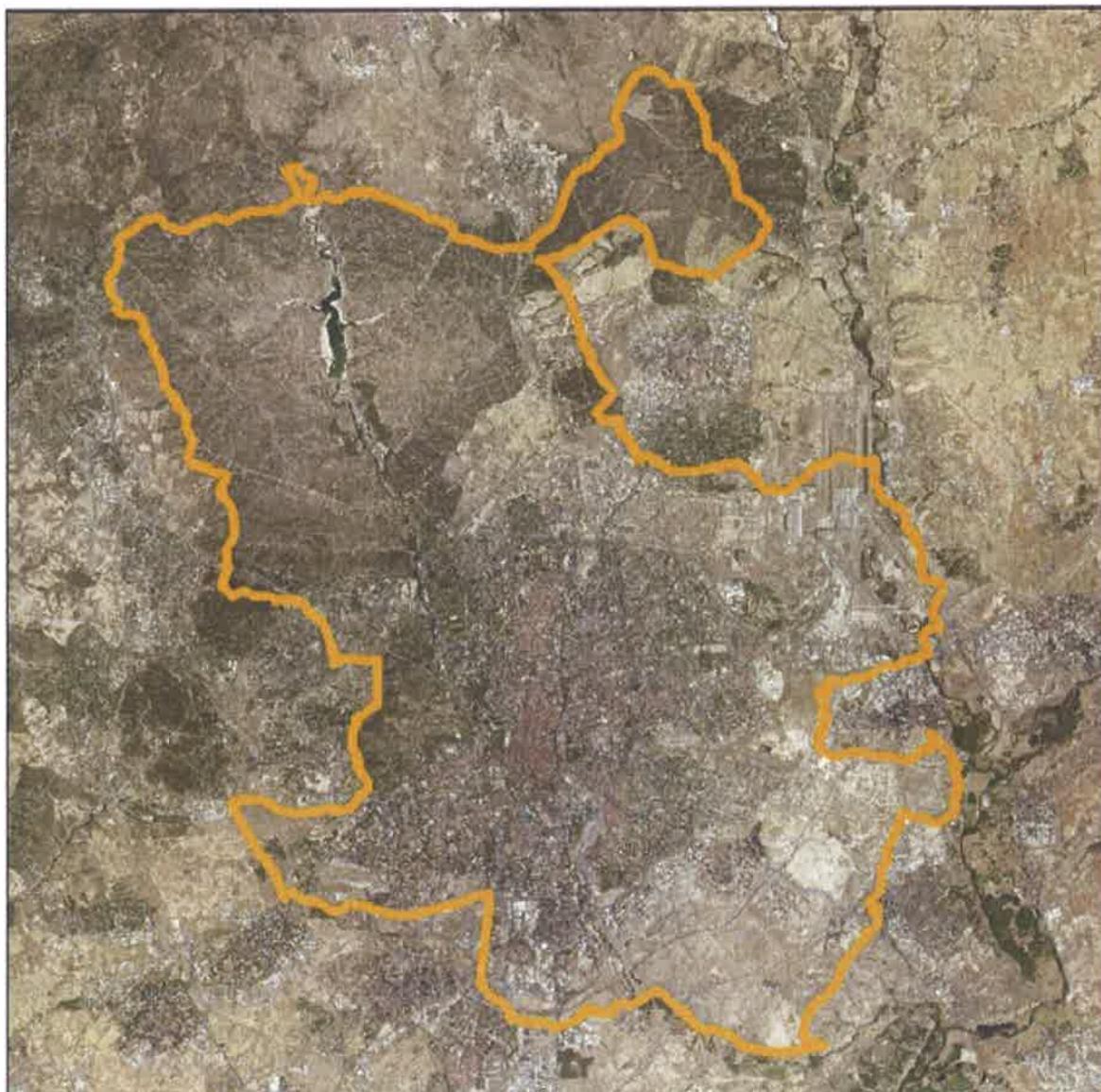
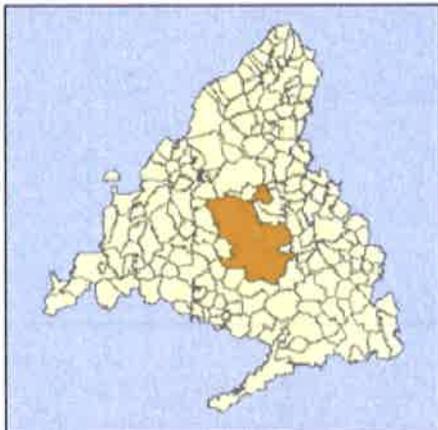
Isabel Díaz Ayuso

**COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO**
Reunión de 30 MAR 2022
APROBADO
EL VICECONSEJERO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Mateo



INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997 DE MADRID



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**



ÍNDICE

FICHA RESUMEN	2
1. LEGISLACIÓN APLICABLE	3
2. ANTECEDENTES	3
3. OBJETO	4
4. PROPUESTA	5
5. INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL	10
5.1. Informes sectoriales y participación pública	12
6. ANÁLISIS	16
7. CONCLUSIONES	20
ANEXOS	22



FICHA RESUMEN PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997 DE MADRID

■ Planeamiento vigente:

- El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997.
- Durante los 24 años transcurridos desde la aprobación han tenido lugar enormes cambios de índole social, económica y tecnológica, así como cambios normativos con nuevos criterios ambientales, de sostenibilidad, de eficiencia energética, de previsión del cambio climático, de accesibilidad o de impacto de género. Todos estos cambios obligan a incorporar a las Normas Urbanísticas esta nueva realidad. Además, la modificación permite incluir una nueva redacción más clara de todos aquellos aspectos que en estos años han sido objeto de análisis e interpretación en la gestión urbanística del día a día.

■ Propuesta:

- La propuesta de Modificación propone modificar un total de 195 artículos repartidos entre 7 de los 8 Títulos de que consta en documento de Normas Urbanísticas, quedando exceptuado el Título 3 relativo al "Régimen urbanístico del suelo", y con inclusión de 2 secciones nuevas en el Título 7.
- El Avance plantea la modificación agrupadas en 18 asuntos o bloques temáticos, con la siguiente denominación:
 - Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución, clases de obras y actuaciones temporales.
 - Destino transitorio de solares.
 - Simplificación y reorganización de la normativa de protección.
 - Estudio de repercusión por implantación de usos.
 - Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada.
 - Planta y construcciones por encima de la altura.
 - Factor verde y acondicionamiento de espacios libres.
 - Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos.
 - Uso residencial.
 - Transformación de local a vivienda.
 - Uso industrial.
 - Dotación de servicio de aparcamiento.
 - Uso servicios terciarios.
 - Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales.
 - Uso dotacional zona verde y huerto urbano.
 - Norma zonal 1, Protección del patrimonio Histórico.
 - Norma zonal 2, Volumetría específica.
 - Norma zonal 9, Actividades económicas.

■ Resumen de conclusiones:

En trámites posteriores se deberán realizar las siguientes actuaciones:

- Deberá concretarse el contenido de artículo 7.10.6 de las NNUU puesto que, en caso de producirse la ampliación en el equipamiento existente privado, supondría un incremento del aprovechamiento lucrativo que, en su caso, requeriría de medidas compensatorias legalmente exigibles.
- Deberá justificarse el contenido del artículo 7.1.4 de las NNUU en el que se elimina la obligación, hasta ahora existente, de contar con acceso independiente.
- Deberá analizarse la repercusión del nuevo modelo residencial propuesto, *co-living*, en el uso residencial tradicional, y justificar la alternativa finalmente elegida desde la perspectiva de defensa del interés general.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, deberá incluirse en las NNUU un apartado donde se indique que la introducción de otros usos en las zonas verdes que excluyan o limiten su uso público solo podrá hacerse siempre que se mantengan los estándares establecidos en el artículo 36 de la LSCM.



Nº de Expedientes RGE: 10/445942.9/21 - 10/446918.9/21
Fecha de Entrada: 18/08/2021 - 09/09/2021
REUR: 98738

ASUNTO:

Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid.

REMITENTE:

Ayuntamiento de Madrid.

1. LEGISLACIÓN APLICABLE:

Artículos 56, 67 y 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

2. ANTECEDENTES:

El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PG97) de Madrid fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997 con diversas condiciones y se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante B.O.C.M.) de 19 de abril de 1997, con corrección de errores en el B.O.C.M. de 27 de mayo del mismo año.

Desde la aprobación del PG97 se han tramitado 30 instrumentos de planeamiento que han afectado al texto de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU).

Durante los 24 años transcurridos han tenido lugar enormes cambios de índole social, económica y tecnológica, así como cambios en la normativa que incorpora más criterios ambientales, de sostenibilidad, de eficiencia energética, de previsión del cambio climático, de accesibilidad, de impacto de género, etc.

Al mismo tiempo, la aplicación de las Normas Urbanísticas ha generado la necesidad de dictar acuerdos de interpretación e instrucciones para aclarar preceptos que en su aplicación concreta habían suscitado controversias, considerándose a día de hoy la necesidad de integrar parte de estas Instrucciones en las NNUU para así evitar tener que consultar textos adicionales para su aplicación.

Por otro lado, la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General, prevista en el artículo 1.1.5 de las NNUU ha tratado 366 temas de diferente contenido desde la aprobación del PG97, muchos de los cuales tienen por objeto la interpretación del texto, siendo adecuada la integración en la normativa, mejorando la redacción, para que puedan ser aplicados sin necesidad de acudir al acuerdo de interpretación.



Asimismo la normativa sectorial vigente, los Acuerdos de la Villa Covid-19 aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de 7 de julio de 2020, el Mapa Estratégico y el Plan Operativo de Gobierno 2019-2023, alineado con la Estrategia 2030 para el Desarrollo Sostenible, incluyen aspectos susceptibles de ser incorporados a las NNUU para la mejora y actualización de las mismas.

3. OBJETO:

Según se declara en la memoria, la Modificación de las NNUU es una alteración de determinados preceptos con el objeto de:

- *"Incorporar determinaciones que promueven o que establecen condiciones adecuadas para hacer posible la regeneración y la rehabilitación urbana, la mejora ambiental y su sostenibilidad, la eficiencia energética, así como la materialización de soluciones que atiendan la accesibilidad y supresión de barreras y, por último, que hagan más fácil las condiciones de implantación y utilización de medios de movilidad activa en la ciudad.*
- *Promover e incentivar la mejora de la calidad de las viviendas, de los edificios y de las dotaciones, en los aspectos de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y fomento de la movilidad activa, de forma que cuanto mejores cualidades se alcancen en estos aspectos, mayor sea su valoración.*
- *Incorporar nuevas modalidades de vivienda, adaptadas a la nueva forma de vida, incentivando la mejora de calidad de las viviendas, en los aspectos de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad ambiental y la accesibilidad, mediante, entre otras medidas, la incorporación de un programa mínimo de vivienda.*
- *Mejorar, simplificar y facilitar la comprensión del régimen de obras aplicable a los elementos catalogados, adaptando su contenido a los conceptos relativos a la protección del Patrimonio de la legislación autonómica actual en la materia.*
- *Aclarar aspectos del régimen de los usos asociados para su mejor funcionalidad y correcta aplicación. Añadir medidas de flexibilidad para los usos, favoreciendo su mezcla y permitiendo la implantación de varios usos en un mismo local.*
- *Incorporar al régimen de usos establecido por el PG97, nuevas actividades, nuevos modelos de convivencia y nuevas categorías de usos que han surgido de los años transcurridos tras su aprobación, definiendo el uso urbanístico en el que se integran estas nuevas actuaciones, clarificando su régimen de implantación y de interrelación con otros usos y estableciendo condiciones concretas para garantizar su adecuada implantación y la seguridad jurídica de su regulación.*
- *Actualizar, en la dotación de aparcamiento para todos los usos, y de carga y descarga en las actividades que lo requieren, los valores máximos y mínimos que deben disponerse para ser compatible con el buen funcionamiento de la ciudad, incorporando el criterio de fijar un valor máximo en la dotación de aparcamiento en beneficio de la movilidad urbana, lo que podrá completarse con las limitaciones específicas o sectoriales que se requieran, por razones de interés en aspectos ambientales (calidad del aire, ruido, etc.) o por razones de congestión, movilidad urbana o seguridad. Con el mismo fin se establece una dotación mínima para la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.*
- *Mejorar la normativa reguladora de los usos dotacionales, permitiendo que puedan adaptarse funcional y eficazmente a la mejor atención de las necesidades cambiantes de las personas, con una mayor flexibilidad en su implantación, ampliación o reconversión, para ajustarse a la necesidad real y dinámica de la población.*
- *Establecer medidas que favorezcan la renaturalización urbana, mediante la introducción de la vegetación en las parcelas y/o los edificios con el factor verde, que facilita la implantación de soluciones diferentes para alcanzarlo (cubiertas verdes, ajardinamiento de parcela, fachadas verdes, incorporación de huertos, etc.), mejorando además la normativa de zonas verdes para hacer posible las condiciones de implantación de los huertos urbanos y nodos de compostaje.*
- *Incorporar las determinaciones del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje. Distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera (en adelante PEH), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019, mejorando aspectos de la regulación y extendiendo la*



Bloque temático	Título al que afecta	Artículos a los que afecta	Asunto al que se refiere	Nº de propuestas que contiene
1	1	1.4.1 al 1.4.13	Capítulo 1.4 Instrumentos de ejecución, clases de obras y actuaciones temporales	2
2	2	2.2.7	Destino transitorio de solares	1
3	4	39 artículos del Título 4	Simplificación y reorganización de la normativa de protección.	23
4	5	4 artículos del Título 5, 2 del 7 y 1 del 8	Estudio de repercusión por implantación de usos	3
5	6	6.5.1 al 6.5.3, 6.6.19 y 6.6.20	Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada	10
6	6	6.6.1, 6.6.15 y 6.6.16	Planta y construcciones por encima de la altura	13
7	6	3 artículos del Título 6 y 3 del 8	Factor verde y acondicionamiento de espacios libres	6
8	7	1 artículo del Título 6 y 4 del 7	Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos	5
9	7	7.3.1 al 7.3.8 y 7.3.11	Uso residencial	8
10	7	Nueva sección tercera. 7.3.12 al 7.3.16	Transformación de local a vivienda	7
11	7	6 artículos del Título 7, uno de ellos nuevo	Uso industrial	2
12	7	1 artículo del Título 6 y 8 del 7	Dotación de servicio de aparcamiento	5
13	7	9 artículos del Título 7	Uso servicios terciarios	6
14	7	19 artículos del Título 7	Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales	7
15	7	7.8.3 al 7.8.5	Uso dotacional zona verde y huerto urbano	2
16	8	21 artículos del Título 8	Norma zonal 1, Protección del patrimonio Histórico	5
17	8	6 artículos del Título 8	Norma zonal 2, Volumetría específica	3
18	8	4 artículos del Título 8	Norma zonal 9, Actividades económicas	4

Figura 1. Elaboración propia. Fuente: Avance

El bloque número 1, "Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales", contiene 2 propuestas normativas relacionadas con proyectos y obras y con actuaciones temporales. La modificación del capítulo 1.4. es de obligado cumplimiento ya que adecua las NNUU a la normativa sectorial. Asimismo, esta propuesta de modificación pretende proporcionar una mayor



flexibilidad que permita aplicar soluciones diversas para atender adecuadamente medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética.

El bloque número 2, “Destino transitorio de solares”, contiene una única propuesta relacionada con el destino provisional de solares. Con ello pretende hacer posible el uso transitorio de solares vacantes bajo unas condiciones determinadas.

El bloque número 3, “Simplificación y reorganización de la Normativa de protección”, contiene 23 propuestas que se pueden agrupar en 6 temas diferentes, que son: la adaptación de los conceptos relativos a la protección del Patrimonio a la legislación vigente en la materia, la protección de la edificación, del centro histórico, de parques y jardines de interés, así como de las normas y planes especiales y la incorporación al texto normativo de los criterios de los acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97 (CS) al respecto. Estas modificaciones pretenden reorganizar, clarificar y simplificar la normativa de protección del patrimonio histórico y natural.

El bloque número 4, “Estudio de repercusión por implantación de usos”, contiene 3 propuestas que pretenden simplificar y agilizar los trámites urbanísticos previos a la implantación de la actividad respetando lo establecido respecto a los usos autorizables y otros usos, para los que se prevé un control previo de viabilidad urbanística antes de admitir su implantación. En concreto, se propone la supresión del Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) y su sustitución por el Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU), un mecanismo interno de consulta previa sujeto a unos requisitos que se podrá tramitar de forma previa a la declaración responsable.

El bloque número 5, “Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada”, contiene 10 propuestas que pretenden aclarar una serie de conceptos y establecer determinaciones relativas al cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies con el objetivo de permitir y fomentar mejoras en materia de evacuación, accesibilidad, sostenibilidad, eficiencia energética y confort en las edificaciones.

El bloque número 6, “Planta y construcciones por encima de la altura”, contiene 13 propuestas que pretenden aclarar una serie de conceptos establecidos por las NNUU relativos a consideración de las plantas de las edificaciones: baja, inferior a la baja, entreplanta, ático, bajo cubierta y azotea.

El bloque número 7, “Factor verde y acondicionamiento de espacios libres”, contiene 6 propuestas que incluyen determinaciones de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático, así como un contenido técnico para aclarar determinados conceptos de las NNUU. Pretende integrar la protección y mejora del medio ambiente y lograr la mejora de los espacios libres de parcela, permitiendo la utilización de soluciones diversas que sean las más adecuadas caso a caso y adaptándose a la evolución técnica. Incluye el nuevo concepto de factor verde, que es un parámetro destinado a colaborar en la mejora del confort térmico en la ciudad, que contempla tanto lo que se puede hacer en el espacio libre de parcela como en la envolvente del edificio y sustituye a la anterior obligación de ajardinar el 50% del espacio libre de parcela.

El bloque número 8, “Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos”, contiene 5 propuestas que pretenden aclarar y fijar las condiciones que deben reunir los usos asociados evitando el margen de discrecionalidad en la concesión de licencias y se contempla, expresamente, la posibilidad de desarrollar varias actividades en un mismo local, estableciendo las condiciones para ello. Adicionalmente, adapta la definición de usos autorizables al nuevo ERIU, un mecanismo interno de consulta previa que se podrá tramitar previo a la declaración responsable.

El bloque número 9, “Uso residencial”, contiene 8 propuestas que pretenden recoger dentro del uso residencial los modelos residenciales emergentes como el co-living o el cohousing. Asimismo, se incluyen las viviendas dotacionales como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento y se incorpora un programa mínimo de vivienda para garantizar una mejor calidad de vida.

El bloque número 10, “Transformación de local a vivienda”, contiene 7 propuestas que regulan diferentes aspectos como las condiciones de uso para la transformación, de la situación del local para la transformación, y de las viviendas resultantes, así como las condiciones de calidad de la vivienda y estéticas de la transformación y las dotaciones de servicio.



El bloque número 11, “Uso industrial”, contiene 2 propuestas que pretenden incorporar en las NNUU nuevas actividades, que deben encuadrarse en el uso industrial, y establecer las condiciones de su implantación y de interrelación con otros usos en la ciudad. Dentro de las tres clases actuales del uso industrial se crean nuevas categorías para incorporar actividades emergentes como las cocinas agrupadas, el almacenaje con reparto a domicilio y el almacenaje logístico, con inconvenientes de coexistencia con el uso residencial a partir de cierto tamaño.

El bloque número 12, “Dotación de servicio de aparcamiento”, contiene 5 propuestas que pretenden impulsar un avance en los objetivos de ciudad sostenible en materia de movilidad urbana al modificar los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas, además de establecer y dimensionar la dotación obligatoria para bicicletas y vehículos de movilidad activa. Así, esta propuesta pretende promover la reducción del tráfico y la congestión incentivando el transporte público mediante la eliminación para todos los usos (excepto para el residencial) en la zona más céntrica las dotaciones mínimas obligatorias de aparcamiento, así como el establecimiento de un límite máximo de plazas de aparcamiento según el uso y la zona. Asimismo, potencia el uso de una movilidad urbana más sostenible (como el uso de la bicicleta y otros modos de movilidad activa que surjan por la evolución técnica) mediante el establecimiento como dotación obligatoria en todos los usos como medio de transporte limpio y no contaminante. Para ello divide la ciudad en tres zonas según las características de su trama viaria y congestión de tráfico.

El bloque número 13, “Uso servicios terciarios”, contiene 6 propuestas que pretenden aclarar cuestiones referentes a la normativa del plan especial de hospedaje, a las viviendas de uso turístico en el uso terciario hospedaje y a otros servicios terciarios y terciario recreativo.

El bloque número 14, “Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales”, contiene 7 propuestas que pretenden aclarar determinados elementos de las dotaciones de servicios colectivos incorporando nuevos servicios colectivos y eliminando la innecesaria rigidez en la implantación de dotacionales, de equipamiento, creando la categoría de vivienda dotacional y de dotaciones relativas a servicios de infraestructuras, aumentando los usos alternativos actuales, lo que facilitará la adaptación de los equipamientos a las cambiantes necesidades de los ciudadanos.

El bloque número 15, “Uso dotacional zona verde y huerto urbano”, contiene 2 propuestas que aclaran determinados elementos que pueden implantarse en las zonas verdes y se actualiza la normativa definiendo y regulando los huertos urbanos y los nodos de compostaje en la ciudad, dando cabida a la implantación de medidas de prevención del cambio climático, diversidad biológica y sostenibilidad ambiental.

El bloque número 16, “Norma zonal 1”, contiene 5 propuestas que pretenden principalmente la recuperación de patios de manzana y espacios libres, la intensificación de usos, la recuperación de fachadas, los criterios de composición y las condiciones de las obras, dentro de esta Norma zonal, cuyo contenido es la Protección del Patrimonio Histórico.

El bloque número 17, “Norma zonal 3”, de volumetría específica, contiene 3 propuestas que engloban las cuestiones de uso cualificado, condiciones de parcelación y regulación de obras de sustitución y ampliación de grado 1º. La propuesta diferencia el uso cualificado de los dos grados de la norma zonal y resuelve el problema de la edificación de los espacios interbloques. Asimismo, elimina el problema de búsqueda y localización de los antecedentes de planeamiento y facilita la transformación de usos compatibles y autorizables.

El bloque número 18, “Norma zonal 9”, de actividades económicas, contiene 4 propuestas que incluyen medidas para flexibilizar la implantación de usos en la norma zonal 9 y de simplificación administrativa. La precisión de la normativa en esta norma zonal no se realiza sobre el uso cualificado sino con relación a la normativa de usos alternativos, asociados y complementarios, para colaborar en el mantenimiento del uso principal, evitando su desaparición.

La propuesta de Modificación aborda diferentes aspectos de la regulación actual de las NNUU del PG97 que son de aplicación, con carácter general, sobre terrenos, parcelas, solares, o edificaciones

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**



de suelo urbano consolidado, y otras estarán limitadas a las parcelas, solares o edificaciones que se ubiquen en la Norma Zonal sobre la que se propone la modificación.

Las propuestas son potencialmente aplicables en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, una vez se vaya concretando su proceso de desarrollo y gestión.

La propuesta no afecta al modelo territorial establecido por el PG97. No se altera la clasificación y calificación del suelo, los elementos determinantes del desarrollo urbano del municipio, la documentación gráfica del Plan (planos de análisis, ordenación, gestión, etc.) ni otras determinaciones de ordenación estructurante, cuya modificación conllevaría una revisión del planeamiento general.

5. INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL:

El Informe Previo de Análisis Ambiental de fecha 23 de diciembre de 2021, tras describir los antecedentes administrativos, pasa a estudiar las alegaciones derivadas del periodo de Información Pública.

Las 117 sugerencias presentadas lo han sido por asociaciones, colegios profesionales, sociedades mercantiles, empresas y particulares, muchas de estas últimas por arquitectos alegando desde su perspectiva profesional.

La mayoría de intervenciones se centra en la propuesta nº 9 Uso residencial, seguida por la 11 Uso industrial, la 5 superficie edificada por planta, salientes y vuelos de fachada, la 14, la 13 y la 18.

Destacan como alegantes: Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid, Junta de Compensación de Valdebebas, Junta de Compensación de El Cañaveral, PSOE, Más Madrid, UGT, Ecologistas en Acción, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y un largo etcétera.

El informe hace un amplio resumen de las sugerencias agrupándolas en 17 temas: cómputo de superficies, destino transitorio de solares, normativa de protección, factor verde, condiciones generales de los usos, residencial, transformación de locales en viviendas, cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico, aparcamientos, viviendas de uso turístico, locales de juego, viviendas de integración social, intercambiabilidad de los equipamientos, uso dotacional de zona verde y huerto urbano, patios de manzana y espacios libres y norma zonal 9.

A continuación hace una relación de las Administraciones públicas y las personas interesadas a quienes se ha realizado consulta así como de las respuestas recibidas.

Tras relacionar los documentos recibidos que forman parte del Avance describe el ámbito del mismo así como el objeto y las características, procediendo a repasar cada uno de los 18 asuntos en que aparecen agrupadas las propuestas de modificación.

Analiza el documento inicial estratégico, el cual considera que "... la presente actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente", señalando la tabla del mismo donde se indican los distintos factores ambientales que pueden afectar a cada una de las 18 propuestas. Los factores ambientales considerados son 7, aunque uno de ellos, calidad de las aguas (superficiales) se considera que no afecta a ninguna de las propuestas.

El informe considera que el documento inicial estratégico no aporta datos sobre la posible afección de las modificaciones incluidas en los caudales a conectar a la red de saneamiento ni realiza ningún tipo de valoración acústica de las medidas propuestas.

Tras las disquisiciones del promotor sobre si procede la evaluación estratégica ordinaria o simplificada, ~~decantándose al final por solicitar la ordinaria, que según el órgano ambiental es la conforme a la ley, este declara que se ha iniciado la evaluación ambiental estratégica ordinaria,~~ pasando a continuación a extraer las contestaciones de los organismos consultados.



A continuación da los pasos a seguir para la elaboración por parte del promotor del estudio ambiental estratégico, destacando una serie de contenidos a incluir:

1.- Esbozo del contenido, objetivos principales de la Modificación y relaciones con otros planes y programas pertinentes. Descripción de los objetivos del Plan tanto ambientales como sectoriales, incluyendo la justificación sobre la necesidad de llevar a cabo el Plan.

2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan.

3.- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático. Dentro de este apartado estima positiva la propuesta 7 – Factor verde y acondicionamiento de espacios físicos, debiendo valorarse si dicha puesta en valor de fachadas y cubiertas compensa la reducción de superficie de ajardinamiento que se propone y la falta de obligación de espesor de la capa de tierra vegetal.

En relación a la propuesta 15 – Uso dotacional Zona Verde y Huerto Urbano recuerda que según la LSCM las zonas verdes y espacios libres deberán tener dimensión suficiente y emplazamiento adecuado y según el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) no se podrán prever utilidades que excluyan o limiten su uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres. De este modo el destino de zonas verdes a huertos urbanos no podrá suponer la disminución de los estándares urbanísticos en cuanto a zonas verdes de uso y disfrute público.

4.- Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el Plan, en particular los relacionadas con zonas de especial importancia medioambiental.

5.- Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan.

Se tendrán en cuenta los relacionados con la protección del ciclo del agua, la calidad atmosférica, la gestión de residuos, la biodiversidad y el patrimonio natural.

6.- Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, ...

7.- Consideraciones recogidas en los informes de los organismos consultados e indicadas en el apartado correspondiente. Destaca las incluidas en Título VI de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad OCAS, que habla de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables y especialmente en el artículo 43 en el ámbito del planeamiento urbanístico.

8.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan. Destacando en relación con la propuesta número 13, referente a los usos terciarios, algunas determinaciones que garanticen la mínima afección a los residentes permanentes de los edificios residenciales, prestando especial atención a las viviendas de uso turístico.

Así mismo se deberá elaborar una valoración de movilidad en relación con las posibles afecciones de cada una de las propuestas, en especial en relación con la propuesta 2 y la propuesta 11.

9.- Resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas, descripción de la manera en que se realizó la evaluación, y justificación de la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás.

10.- Programa de vigilancia ambiental.

11.- Resumen de carácter no técnico.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020-04-21 10:55:16

A continuación comunica las siguientes fases de tramitación, incluyendo el proceso de información y consultas y el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas, así como el listado de interesados a

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



consultar, la toma en consideración de las alegaciones y los informes recabados, con cuyo contenido se modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan.

Finalmente recuerda que en el proceso de aprobación de la Modificación deberá informarse sobre los aspectos medioambientales relacionados con las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, valorando cada una de las propuestas en relación con la posible variación de los caudales a verter al Sistema Integral de Saneamiento, con la calidad ambiental acústica, teniendo en cuenta especialmente el caso de coexistir en un área acústica usos de diferente sensibilidad y con la calidad de los suelos, debiendo extenderse los trabajos de caracterización de suelos a todos aquellos ámbitos donde se establezca un cambio de uso de suelo.

5.1. Informes sectoriales y participación pública:

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestaciones a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética:

- **La Subdirección General de Urbanismo y la Subdirección General de Normativa Urbanística y Régimen Jurídico Urbanístico** de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, informan conjuntamente con fecha 5 de octubre de 2021.

El informe comienza relacionando los antecedentes, describiendo el contenido de la modificación puntual y poniendo de manifiesto que el mismo se emite en cumplimiento de establecido en el artículo 19 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental (en adelante LEA).

A continuación analiza la propuesta realizando 8 sugerencias/observaciones, resaltando que se corresponden con consideraciones de carácter general propias de la fase de tramitación en la que se encuentra el expediente:

a) Se recuerda que la Modificación deberá ir acompañada del necesario documento de refundición estipulado en el artículo 67.3 de la LSCM y se garantizará el derecho a la información de los ciudadanos.

b) El documento de refundición se adaptará a la terminología de la LSCM, pudiendo coincidir con la propia del PG97.

c) Se incorporará a la normativa una tabla de interrelación de la terminología, especialmente relevante en el caso de la nomenclatura utilizada en el Capítulo 7.2 de Clasificación de los usos de las NNUU.

d) Deberá evaluarse, si resulta conveniente y necesario, la posibilidad de incorporar un régimen transitorio para aquellos supuestos en los que las instalaciones o construcciones existentes amparadas por las NNUU del PG97 no puedan adaptarse a la nueva regulación establecida por la MPG o, en su caso, si afectaría o no a la regulación establecida en las NNUU para la situación de Fuera de Ordenación, en caso de producirse.

e) Deberá completarse la definición de las nuevas actividades, nuevos modelos de convivencia y nuevas categorías de usos que se incorporan, bien en el propio articulado, haciendo referencia a la legislación que lo regula o mediante un glosario de definiciones.

f) Todos aquellos artículos que afecten a la regulación del Catálogo General de edificios Protegidos deberán contar con el pronunciamiento favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

g) Las nuevas categorías de uso de Equipamiento introducidas en el artículo 7.10.1 deberá contar con informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y en cumplimiento del artículo 67.2 de la LSCM se deberá garantizar que la ampliación de categorías, en ningún caso debe suponer reducción de las dotaciones públicas previstas por el PG97.

Deberá concretarse el contenido del artículo 7.10.6, que permite la ampliación de equipamientos hasta un 20%, pues si se diera en un equipamiento privado supondría un incremento del aprovechamiento lucrativo que requeriría de medidas compensatorias.

h) Dado que en algunos artículos se han incorporado excepciones y particularidades deberá verificarse que la nueva redacción se corresponda con fácil comprensión, carente de imprecisiones y evitando un exceso de particularidades y excepcionalidades, contribuyendo a facilitar una correcta interpretación.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1055513207783107426765

- La **Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación**, en su informe de fecha 9 de septiembre de 2021, manifiesta que no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1037141068871860780529

- La **Confederación Hidrográfica del Tajo**, en su informe de fecha 25 de octubre de 2021, tras describir el contenido del Avance, considera que sus consecuencias no generarán ningún tipo de impacto negativo en el dominio público hidráulico de los cauces públicos ni en los ecosistemas fluviales presente en el término municipal, por lo que considera que no hay nada que alegar.

Puede consultarse el informe completo en <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO/navValidacionCSV?accionClass=validacionCSVAction> utilizando el código seguro de verificación: MA0091344776389CDAD0B0A97A1634905888

- La **Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental** del Ayuntamiento de Madrid, en su informe de fecha 28 de octubre de 2021, tras señalar distintos antecedentes analiza el ámbito y alcance de la modificación del Plan General, hace un repaso del objeto y finalidad de la misma y analiza el contenido de la documentación aportada.

Tras este análisis considera que las propuestas 1, 2, 5, 6, 7, 11, 12, 15 y 16 tendrán un efecto positivo sobre el medio ambiente, y el resto de las propuestas tendrán un efecto nulo sobre el medio ambiente. Estas propuestas permitirán una mejora de la ciudad tanto a nivel urbanístico como medioambiental y favorecerán la eficiencia energética tanto en los edificios de nueva construcción como en los edificios existentes.

Considera que las principales actuaciones propuestas que mejorarán de forma directa la afección sobre el medio ambiente, sobre el cambio climático y la calidad del aire son:

- La mejora de la eficiencia energética de los edificios.
- Incentivar y favorecer la sostenibilidad de las viviendas, edificios y dotaciones.
- Favorecer la renaturalización urbana permitiendo: la utilización de las azoteas como elementos bioclimáticos verdes, utilización de los espacios libres como huertos urbanos y la instalación de jardines verticales en fachadas.
- Favorecer y promover el uso del transporte público y los desplazamientos en bicicleta (en general la movilidad activa).
- Actualizar la dotación de aparcamientos para todos los usos, la dotación de carga y descarga en beneficio de la distribución urbana de mercancías y establecer una dotación mínima para la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022-04-21 08:55

Emitida y firmada por: DELA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



1. Recuerda algunos de los puntos del Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental que deberán incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico.
2. En el mismo se deberán establecer, en relación con la propuesta número 13, algunas determinaciones que garanticen la mínima afección a los residentes permanentes de los edificios residenciales, prestando especial atención a las viviendas de uso turístico.
3. También deberán incorporar en las NNUU medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables, eficaces para la mejora de la calidad del aire, mitigar el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito y se incluirán las medidas necesarias para que los edificios puedan aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo I).

- El **Servicio de Prevención de Incendios** de la Comunidad de Madrid, en su comunicación de fecha 14 de septiembre de 2021, manifiesta que no emite informe ya que el Ayuntamiento de Madrid dispone de Cuerpo de Bomberos propio con competencia para informar en asuntos relativos a Prevención de incendios, Extinción y Salvamento.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 1257995909046784454011

- La **Inspección de Prevención de Incendios** del Ayuntamiento de Madrid, en su informe de fecha 23 de noviembre de 2021, manifiesta no tener ninguna sugerencia que realizar.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo II).

- El **Canal de Isabel II**, en su informe de fecha 28 de diciembre de 2021, tras recordar los convenios entre el Ayuntamiento de Madrid y el propio Canal de Isabel II en materia de abastecimiento, saneamiento y reutilización, manifiesta que los cambios propuestos por la Modificación Puntual no generan ningún incremento de caudal de consumo humano, ni de agua regenerada ni de vertido de aguas residuales, por lo que no se produciría ninguna variación en la planificación de infraestructuras de Abastecimiento, Reutilización, Saneamiento y Depuración del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo III).

- El **Área de Planificación y Gestión de Residuos** de la Comunidad de Madrid en su informe de fecha 8 de octubre de 2021 aporta las siguientes sugerencias:

- La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid establece la obligación de incluir un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Al mismo tiempo, el Real Decreto 9/2005 establece que ante cambios de uso del suelo, tras una actividad potencialmente contaminante, dará lugar a una previa caracterización del suelo, o si el uso nuevo es industrial se deberá establecer el blanco ambiental.

- Para el caso de los solares vacantes para los que se propone un uso transitorio diferente se requerirá un estudio de caracterización analítica del suelo.

- En general, para evaluar el alcance de las distintas situaciones susceptibles de ocasionar afección a la calidad del suelo que puedan derivarse de las propuestas de la Modificación, se deberá indicar el ámbito concreto de aplicación, ya sea sobre suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable, en el que se produzca un cambio de uso. Para la posible transformación de los locales de uso no residencial en vivienda o en otro uso distinto del industrial, cabe señalar que el suelo en el que se ha desarrollado una actividad potencialmente

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21, 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



contaminante se encuentra sujeto a lo establecido en los artículos 3.4 y/o 3.5 del Real Decreto 9/2005.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo IV).

- La **Sección de Evaluación de Impacto Ambiental en Salud** de la Comunidad de Madrid, en su informe de fecha 28 de octubre de 2021, tras un breve resumen del contenido y tras reconocer que las actuaciones derivadas de las NNUU incluirán un control ambiental en fase de aplicación, formula varias apreciaciones:

- Que la nueva figura de control introducida denominada "Estudio de Repercusión por implantación de uso (ERIU)", que evaluará las nuevas actividades emergentes, encuadradas dentro del "uso industrial", debería analizar las distancias necesarias, según clase y categoría de los citados usos, para limitar los impactos sobre la ciudad y en particular respecto a establecimientos con población vulnerable, como centros médico-asistenciales, escolares, de personas mayores, etc.

- Respecto al "Factor verde" si bien es positivo respecto a aspectos bioclimáticos, se deberá tener en cuenta el potencial impacto para la salud de usuarios y población en general, por episodios por plagas y/o vectores transmisores de molestias y enfermedades, por lo que se requiere una adecuada colaboración multidisciplinar entre profesionales que se dedican al diseño y mantenimiento de los espacios verdes, edificios e instalaciones y los técnicos de control de plagas. Al mismo tiempo se deberá tener en cuenta la selección de especies vegetales para minimizar la exposición de la población al polen.

- En cuanto a los huertos urbanos con posibilidad de ubicar nodos de compostaje en las zonas verdes, se deberán establecer especificaciones que concreten el ámbito y alcance de las medidas preventivas en materia de residuos y olores, así como condiciones de ubicación, técnicas y uso para garantizar una mínima afección al medio ambiente y a los usuarios.

- En cuanto a las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes consideran interesante la inclusión del Plan Regional de Vigilancia y Control de Vectores con Interés en Salud Pública.

Puede consultarse el informe completo en www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación 0927328112506881340735

6. ANÁLISIS:

La Modificación propuesta de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, según la documentación remitida, no introduce una modificación del modelo territorial adoptado, dado que no se alteran los elementos de ordenación estructurante establecidos en el PG97. Asimismo, no altera la clasificación o la categoría del suelo ni produce disminución de zonas verdes o espacios públicos, no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario o viviendas en régimen de protección pública, no modifica los parámetros de edificabilidad, ya que únicamente se reconfiguran las formas de cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies. Tampoco afecta al planeamiento de los municipios colindantes. No obstante, sí puede afectar a las dotaciones, equipamientos y al uso residencial.

Así, y tal como pone de manifiesto el informe de la Subdirección General de Urbanismo y de la Subdirección General de Normativa Urbanística y Régimen Jurídico Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo² de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el artículo 7.10.6 de las NNUU admite la posibilidad de que los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas puedan ampliarse hasta un máximo del veinte por ciento (20%) siempre que ese incremento se destine al uso dotacional. Como en el citado artículo no se establece distinción entre equipamiento existente público o privado, deberá concretarse el contenido de este artículo puesto que, en caso de producirse la ampliación en el equipamiento existente privado, supondría un incremento de

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

² CSV: 10555132077831074026765 de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



aprovechamiento lucrativo que, en su caso, requeriría de las medidas compensatorias legalmente exigibles.

El documento, en la Propuesta 8, artículo 7.1.4, recoge la integración de la parte normativa del plan especial de hospedaje, eliminando la obligación hasta ahora existente, de contar con acceso independiente. Dicha modificación, no es baladí, por cuanto puede incrementar de manera considerable el número de apartamentos turísticos provocando la expulsión del uso residencial tradicional.

El objetivo del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid el 27 de marzo de 2019 y publicado en el BOCM del 23 de abril de 2019, es "limitar al máximo la expulsión del uso residencial de carácter permanente y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal". Dicho Plan Especial, obligaba a la vivienda de uso turístico a tener un acceso independiente para no afectar al uso residencial en las edificaciones existentes. En la práctica eso suponía continuar en la línea marcada por los distintos planeamientos de Madrid, de defender al uso residencial tradicional de la agresión que puede suponer la vivienda de uso turístico.

También, el propio Banco de España, en su informe del año 2020 "La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional", pone el acento sobre el encarecimiento de los precios de alquiler residencial tradicional, provocado por el incremento de la oferta de viviendas de uso turístico.

Se echa en falta en el documento un estudio y justificación suficientes que analicen los efectos de la modificación señalada.

Mención especial, por su importante impacto territorial, ha de tener la Propuesta 9 "Uso Residencial".

En esta Propuesta, el Ayuntamiento de Madrid define el Co-living como una *"modalidad habitacional consistente en disponer 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 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. Dirigidos en general 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"*.

Es decir, el propio texto municipal, reconoce que el co-living se trata de una actividad económica.

A partir de ahí, documento presenta tres posibles alternativas:

En la alternativa 1, encaja el co-living en la clase residencia, categoría de residencia compartida. Entre las ventajas de esta alternativa, se señala que, *"al ser una modalidad a caballo, entre el uso residencial y el terciario hospedaje, encontraría acomodo fácil y directo en la actual clase de residencia comunitaria"*. Señala igualmente que *"incorporar el co-living al uso residencial permitiría su implantación, prácticamente, en cualquier ubicación y situación del interior del edificio"*.

Sin embargo, el destinatario de estas ventajas es propiamente el co-living (residencia compartida) y no el vecino, que es sobre el que recaerán las consecuencias de considerar el co-living como una modalidad de uso residencial cuando en realidad es una actividad económica que, por su diferente comportamiento, conllevaría la progresiva expulsión del uso residencial tradicional de la almendra central.

Por su parte, entre los inconvenientes, el propio documento municipal señala que *"al poder implantarse el co-living en cualquier situación, pueden presentarse problemas de convivencia en los edificios existentes por la posible rotación de ocupantes"*. Señala también como inconveniente que *"la implantación sin limitación del co-living, podría llevar a desplazar al uso residencial tradicional del centro y a una modificación social de este"*. Y por último, pone de manifiesto *"el conflicto entre dos*



productos muy similares, el co-living y el terciario hospedaje, sometidos a condiciones de implantación diferentes”.

Es decir, que nada impediría con esta alternativa 1, que es la elegida, que el co-living pudiera implantarse en varios pisos de un edificio tradicional de viviendas, convirtiéndolos en varias residencias compartidas, por lo que convierte esta alternativa en muy similar a la alternativa 2.

En lo referente a la alternativa 2, es, como se acaba de señalar, muy similar a la 1 con la diferencia de que en lugar de encajar el co-living en la clase de residencia, categoría residencia compartida, lo encaja en la clase de vivienda. Las dos únicas ventajas que se señalan a esta alternativa, son dos ya recogidas en la alternativa 1: *“dar cabida en la nueva regulación a las modalidades residenciales emergentes (co-housing y co-living) y que “incorporar el co-living en el uso residencial permitiría su implantación, prácticamente en cualquier ubicación y situación en el interior del edificio”.*

Sin embargo, entre los inconvenientes señala hasta seis distintos, la mayoría de los cuales, bien podrían aplicarse a la alternativa 1. Estos inconvenientes son: i) *“el conflicto con el actual uso de vivienda como aquella que sirve a núcleos con los comportamientos habituales de las familias.”* ii) *“No aprovecharía la potencialidad de la clase de residencia comunitaria”;* iii) *“integrar el co-living en la clase de vivienda, podría llevar a aplicarle las condiciones de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del uso residencial vivienda, menos exigentes que las del terciario hospedaje, al que por su naturaleza y funcionamiento se asemeja más que al de vivienda, con un perfil de riesgo superior...”;* iv) *“problemas de convivencia”;* v) *“desplazar a uso tradicional del centro y a una modificación social de éste”;* vi) *“conflicto entre dos productos muy similares: co-living y terciario hospedaje”.*

Nótese que las dos ventajas señaladas están referidas a la propia figura del co-living, considerándolo como un fin, mientras que los inconvenientes se centran en el interés general. Y en este sentido, hay que insistir en que el fin no es beneficiar al co-living, sino beneficiar y garantizar la calidad de vida de los madrileños. El interés general que debe perseguir toda actuación de la Administración, no puede tener como fin la figura del co-living, que favorece únicamente el interés particular de quien realiza la actividad, sino que su fin no puede ser otro que salvaguardar o mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

En cuanto a la alternativa 3, incluye el co-living como una variante del uso terciario hospedaje. Esto permitiría no alterar las clases y categorías del uso residencial.

Son varias las ventajas que se señalan en el documento municipal. Prácticamente todas ellas consideradas como ventajas para el ciudadano: i) *“La actividad del co-living, que tiene una naturaleza semejante al hospedaje, se incluiría en ese uso”;* ii) *“no surgirían conflictos con las modalidades tradicionales del hospedaje”;* iii) *“al limitarse la implantación del co-living en cuanto a su situación en el edificio, no se presentarían problemas de convivencia”;* iv) *“frenaría la posible transformación del centro histórico”.*

En cuanto a los inconvenientes señalados en la alternativa 3, son inconvenientes para la propia figura del co-living, en ningún caso para los residentes. Estos son: i) *“no se podría implantar en los edificios de vivienda colectiva”;* ii) *“se limitaría sustancialmente la incorporación de esta nueva forma residencial”;* y iii) *“no se aprovecharía su potencialidad para encajar nuevas modalidades de alojamiento que pudieran surgir en futuro”.*

Nótese que en esta alternativa, los inconvenientes están centrados en la propia figura del co-living, mientras que las ventajas sí parecen responder al interés general.

En relación con la introducción del co-living y el co-housing, si bien en el co-housing no se aprecian grandes variaciones respecto a la implantación de otros usos residenciales del Plan General, sin embargo, el co-living puede suponer una alteración relevante de la regulación residencial tradicional suponiendo, de facto, en cambio sustancial del modelo residencial del PG.

En conclusión, dado que el documento municipal reconoce al co-living (categoría residencia compartida) como una actividad económica, que en varias partes de documento se ponen de

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022-04-21 10:55

Emisión: Oficina de Estudios y Ejecución Urbanística
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



manifiesto las similitudes entre el co-living y el terciario hospedaje (señalando que se asemeja más a éste último que al de vivienda), que en el propio documento se pone de manifiesto el riesgo de un claro impacto territorial al desplazar el uso tradicional residencial del centro de Madrid, y que entre las ventajas de considerar el co-living como un uso residencial el beneficiario es la actividad económica del propio co-living y no el interés general, en opinión de la Dirección General de Urbanismo, procede que por parte de los servicios técnicos municipales se ponderen adecuadamente las alternativas y se justifique porqué, después de haber indicado las posibles ventajas / inconvenientes de cada una, no ha elegido la alternativa 3 como la que mejor defiende el interés general y la que genera un menor impacto territorial.

La propuesta pone de manifiesto varias veces que el uso co-living es más próximo al uso terciario hospedaje que al residencial, indicando asimismo los posibles problemas de diferente índole (incluso de seguridad y Código Técnico de la Edificación) que podrían surgir de establecerse como uso residencial (menos exigente en materia de seguridad). No obstante, la propuesta finalmente opta por encajar el uso dentro del residencial sin estudio, valoración ni justificación adecuada que, en base al interés general, pondere adecuadamente las alternativas, indicando porqué es mejor una que otra.

Por otro lado, cabe también llamar la atención sobre el "Plan Especial uso servicios terciarios" del Ayuntamiento de Madrid, que en su artículo 1 señala que *"el objeto de este plan especial es preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, mediante una nueva regulación de usos compatibles y autorizables, limitando al máximo la expulsión del uso residencial de carácter permanente y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal"*.

La propuesta presentada por el Ayuntamiento de Madrid, revierte la política urbanística mantenida por todos los planes generales y de desarrollo de Madrid, en defensa del uso residencial.

En este sentido, según lo recogido en el presente informe de impacto territorial, se recomienda un estudio en mayor profundidad de las tres alternativas desde la perspectiva de defensa del interés general que es el que debe mover las actuaciones de la Administración.

Por otra parte, y tal como pone de manifiesto el Informe Previo de Análisis Ambiental, la inclusión, mediante la propuesta número 15, en el uso de zonas verdes de otros usos como huertos urbanos, nodos de compostaje o servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, todos ellos de uso restringido para la mayor parte de los ciudadanos, podría afectar al mantenimiento de los estándares de la red de equipamiento de zonas verdes y espacios libres del artículo 36 de la LSCM.

Por tanto, deberá incluirse en las NNUU un apartado donde se indique claramente que la introducción de otros usos en las zonas verdes, que excluyan o limiten su uso público solo podrá hacerse siempre que se mantengan los estándares establecidos en la LSCM para esta red de equipamiento.

Finalmente, y en cuanto al contenido sustantivo del Plan, su análisis y valoración se realizará posteriormente cuando, en su caso, se aporte el expediente completo a la Dirección General de Urbanismo a efectos de su aprobación definitiva, junto con los informes sectoriales favorables emitidos, conforme a las competencias establecidas en la LSCM.

7. CONCLUSIONES:

Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Informe Previo de Análisis Ambiental y de los distintos informes sectoriales que obran en el expediente derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como del contenido establecido en el artículo 3 del 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 y de los artículos 3 y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los trámites siguientes se deberá:

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



- Deberá concretarse el contenido del artículo 7.10.6 de las Normas Urbanísticas puesto que, en caso de producirse la ampliación en el equipamiento existente privado, supondría un incremento del aprovechamiento lucrativo que, en su caso, requeriría de medidas compensatorias legalmente exigibles.
- Deberá justificarse el contenido del artículo 7.1.4 de las Normas Urbanísticas en el que se elimina la obligación, hasta ahora existente, de contar con acceso independiente.
- Deberá analizarse la repercusión del nuevo modelo residencial propuesto, *co-living*, en el uso residencial tradicional, y justificar la alternativa finalmente elegida desde la perspectiva de la defensa del interés general.
- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, deberá incluirse en las Normas Urbanísticas un apartado donde se indique que la introducción de otros usos en las zonas verdes que excluyan o limiten su uso público solo podrá hacerse siempre que se mantengan los estándares establecidos en el artículo 36 de la LSCM.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental), teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Madrid, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con el contenido previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid



Índice de Anexos que acompañan al presente informe

		Página
Anexo I	Informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid	23
Anexo II	Informe de la Inspección de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid	32
Anexo III	Informe del Canal de Isabel II	33
Anexo IV	Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid	36





Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental
Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
Servicio de Evaluación Ambiental

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESCARBONIZACIÓN Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA
ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS

ASUNTO: Consultas previas para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, en aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

S/Ref. SIA: 21/188
Exp: 10-UB2-00191.B/2021
N/Ref. Expediente: 18563

1. ANTECEDENTES

En fecha 10/09/2021 se ha recibido, en el Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, escrito remitido por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, relativo al Avance de la Modificación Puntual (MPG) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM), solicitando informe a los efectos previstos en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Consultados antecedentes obrantes en este Servicio de Evaluación Ambiental, se ha podido comprobar que:

En fecha 15/02/13 se recibió en este Servicio, escrito de la Dirección General de Planeamiento del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda en el que se comunicaba el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 14/02/13 por el que se sometía al trámite de Información pública el Avance de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y la Modificación del PGOUM 1997 en los ámbitos y suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia

C/ Bustamante, n.º 16, 5.º planta 18563
Tfno. 91 588 06 49
secevalentmadrid@madrid.es

Información de Firmantes del Documento



ALICIA VELASCO MENDOZA - ADJUNTA A DEPARTAMENTO UIMPACTO AMBIENTAL	Fecha Firma: 20/10/2021 09:49:19
MANUEL RUJZ SALAZAR - JEFE DE SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL	Fecha Firma: 20/10/2021 09:26:24
SONIA HERRANZ GONZALEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACION AMBIENTAL	Fecha Firma: 20/10/2021 14:02:56
JOSÉ ASADOR FERRANDEZ VIEJO - DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL	Fecha Firma: 20/10/2021 16:44:56



CSV: 1PJM93V6U9M73ANP

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



(TSJ) de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la Sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 3 de julio de 2007, y se requería informe sobre el Documento de Avance a los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente. Dicho informe se emitió en fecha 8/04/2013, con número de expediente 14845, estableciendo una serie de consideraciones ambientales con relación al alcance del contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Posteriormente se recibió, en fecha 30/05/2013, el documento de Aprobación Inicial de la revisión parcial del PGOU M 85 y la modificación del PGOU M 97 donde se incluía el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). Se emitió Informe al respecto en fecha 11/06/2013 (14960).

En fecha 27/12/2013 se recibió escrito de la Dirección General de Revisión del Plan General del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, solicitando Informe a los efectos previstos en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que establece la necesidad de realizar consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM). El Informe se emitió en fecha 20/02/2014 (expediente 15160).

2. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MPG

La tramitación de la MPG deriva de la necesidad de modificar, mejorar y actualizar algunos aspectos concretos de la regulación de las Normas Urbanísticas (NNUU), con el objeto de adecuarse a la normativa vigente, solventar problemas de aplicación de estas e incorporar nuevos valores sociales tales como la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental y económica, la regeneración urbana, el fomento de la biodiversidad o la prevención de los efectos del cambio climático.

La MPG propuesta no afecta al modelo territorial establecido por el PGOUM. No se altera la clasificación y calificación del suelo, ni los elementos determinantes del desarrollo urbano del municipio, la documentación gráfica del plan (planos de análisis, ordenación, gestión, etc.) ni otras determinaciones de ordenación estructurante, cuya modificación conllevaría una revisión del planeamiento general municipal.

C/ Bustamante, nº 16, 5ª planta
 Tfno: 91 588 06 49
se.evaluambiental@madrid.es

2

18863

Información de Firmantes del Documento



ALICIA VELASCO MENDOZA - ADJUNTA A DEPARTAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL
 MANUEL RUIZ BALAZAR - JEFE DE SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
 SONIA HERRANZ GONZALEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
 JOSE AMADOR FERNANDEZ VIEJO - DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL

Fecha Firma: 28/10/2021 08:49:19
 Fecha Firma: 28/10/2021 09:26:36
 Fecha Firma: 28/10/2021 14:02:56
 Fecha Firma: 28/10/2021 16:44:34



CSV: 1PAM33V6U8M73ANP

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



Esta MPG afecta, con carácter general, a la totalidad del término municipal, cuya superficie es de 60.430 ha (604,3 km²).

En el Avance de la MPG se incorporan 18 familias de propuestas de mejora que afectan a 7 de los 8 títulos de las NNUU.

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN
4	5	ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
7		FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
8	7	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
9		USO RESIDENCIAL
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA
11		USO INDUSTRIAL
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO
16	8	NORMA ZONAL 1
17		NORMA ZONAL 3
18		NORMA ZONAL 9

Todas estas propuestas proceden del análisis de distintos servicios municipales, de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97, de los Acuerdos de la Villa 2020, de la Agenda Urbana Española y de otros acuerdos generales. Cada propuesta se divide en apartados para explicar la problemática, las alternativas estudiadas en su caso y la alternativa escogida. Se incluye una valoración de los aspectos relativos a la incidencia ambiental, en materia de género, adolescencia, infancia y familia, accesibilidad e incidencia económica, así como una referencia a los Acuerdos

C/ Bustamante, n.º 16, 5.º planta
 Tfno: 91 589 06 49
serevalambonsal@madrid.es

3

18663

Información de Firmantes del Documento



ALICIA VELASCO MENENDEZ - ADJUNTA A DEPARTAMENTO U IMPACTO AMBIENTAL
 MANUEL RUIZ SALAZAR - JEFE DE SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
 SONIA HERRANDE GONZALEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
 JOSE AMADOR FERNANDEZ VIEJO - DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL

Fecha Firma: 20/10/2021 09:49:19
 Fecha Firma: 20/10/2021 09:26:24
 Fecha Firma: 20/10/2021 14:02:56
 Fecha Firma: 20/10/2021 16:44:54



CSV: 1PJM93V6USM73ANP

CSV: 1PJM93V6USM73ANP

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**


de la Villa de julio de 2020 y al Plan Operativo de Gobierno 2019-2023. Finalmente, se recoge el texto vigente de los artículos y el texto modificado de los mismos.

3. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los objetivos generales de la MPG son:

- Establecer condiciones adecuadas para hacer posible la regeneración y la rehabilitación urbana, la mejora ambiental y su sostenibilidad, la eficiencia energética, la accesibilidad y supresión de barreras y la implantación y utilización de medios de movilidad activa en la ciudad.
- Promover e incentivar la mejora de la calidad de las viviendas, de los edificios y de las dotaciones, en los aspectos de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y fomento de la movilidad activa.
- Incorporar nuevas modalidades de vivienda, adaptadas a la nueva forma de vida, incentivando la mejora de calidad de las viviendas, en los aspectos de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad ambiental y la accesibilidad.
- Mejorar, simplificar y facilitar la comprensión del régimen de obras aplicable a los elementos catalogados.
- Aclarar aspectos del régimen de los usos asociados para su mejor funcionalidad y correcta aplicación. Añadir medidas de flexibilidad para los usos, favoreciendo su mezcla y permitiendo la implantación de varios usos en un mismo local.
- Incorporar al régimen de usos establecido por el PG97, nuevas actividades, nuevos modelos de convivencia y nuevas categorías de usos, estableciendo condiciones concretas para garantizar su adecuada implantación y la seguridad jurídica de su regulación.
- Actualizar, en la dotación de aparcamiento para todos los usos, y de carga y descarga en las actividades que lo requieren, los valores máximos y mínimos que deben disponerse para ser compatible con el buen funcionamiento de la ciudad, incorporando el criterio de fijar un valor máximo y una dotación mínima para la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

C/ Bustamante, n.º 16, 5.ª planta
 Tfno: 91 588 06 49
servicioevaluacion@madrid.es

4

18563

Información de Firmantes del Documento



ALICIA VELASCO MENENDEZ - ADJUNTA A DEPARTAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL
 MANUEL RUIZ SALAZAR - JEFE DE SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
 SONIA HERRANZ GONZÁLEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
 JOSÉ AMADOR FERNÁNDEZ VIEJO - DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL

Fecha Firma: 20/10/2021 08:49:19
 Fecha Firma: 20/10/2021 09:26:24
 Fecha Firma: 20/10/2021 14:02:54
 Fecha Firma: 20/10/2021 16:44:54



CSV: 1P1A93V6U9M73ANP

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**





Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental
Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
Servicio de Evaluación Ambiental

- Mejorar la normativa reguladora de los usos dotacionales, permitiendo una mayor flexibilidad en su implantación, ampliación o reconversión, para ajustarse a la necesidad real y dinámica de la población.
- Establecer medidas que favorezcan la renaturalización urbana mediante el factor verde, que facilita la implantación de soluciones diferentes para alcanzarlo (cubiertas verdes, ajardinamiento de parcela, fachadas verdes, incorporación de huertos, etc.), mejorando además la normativa de zonas verdes para hacer posible las condiciones de implantación de los huertos urbanos y nodos de compostaje.
- Incorporar las determinaciones del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PE H), mejorando aspectos de la regulación y extendiendo la aplicación de alguno de sus contenidos para unificar los criterios de ordenación con el resto de la ciudad.
- Modificar de manera concreta lo establecido respecto a los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU), patios de manzana de la Norma Zonal 1, uso cualificado en la Norma Zonal 3 grado 1º y compatibilidad de usos de la Norma Zonal 9, para que realmente sirvan para el fin pretendido por la regulación del PGOUM.
- Simplificar y mejorar la redacción de artículos de las NNUU cuyo contenido ha resultado ambiguo o contradictorio, o que han requerido para su aplicación una interpretación a través de consulta y Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97 (en adelante, Acuerdos CS) o de instrucciones de servicio.
- Actualizar, en los preceptos modificados, las referencias normativas obsoletas, haciendo que las referencias a la normativa sectorial sean genéricas y se adapten así a su evolución.

4. CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

La documentación se ha consultado de manera digital en el siguiente enlace <http://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/documentos-fase-consultas-evaluacion-ambiental-estrategica>, e incluye los siguientes documentos: memoria, propuestas Normas Urbanísticas modificadas, documentación gráfica, Documento Inicial Estratégico (DoIE), estudio económico, análisis de impactos y resumen ejecutivo.

C/ Bustamante, nº 16, 5ª planta
Tfno: 91 588 06 49
cae@ambiente.madrid.es

5

18643

Información de Firmantes del Documento



ALICIA VELASCO MENENDEZ - ADJUNTA A DEPARTAMENTO U IMPACTO AMBIENTAL
MANUEL RUIZ SALAZAR - JEFE DE SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL
SONIA HERRANZ GONZALEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACION AMBIENTAL
JOSE AMADOR FERNANDEZ VIEJO - DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL

Fecha Firma: 28/10/2021 08:49:19
Fecha Firma: 28/10/2021 09:26:24
Fecha Firma: 28/10/2021 14:02:54
Fecha Firma: 28/10/2021 16:48:38



CSV: 1PJM93V6USM73ANP

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**





Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental
 Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
 Servicio de Evaluación Ambiental

5. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

Una vez analizada la documentación, se considera que las propuestas de la modificación de las NNUU del PGOUM97 permitirán una mejora de la ciudad tanto a nivel urbanístico como a nivel medioambiental. La posibilidad de inclusión de energías renovables minimizará los impactos ambientales derivados de las emisiones procedentes del consumo energético de combustibles fósiles y, por tanto, se minimizará el impacto que representan sobre el cambio climático y la calidad del aire.

También se considera que las propuestas favorecerán la eficiencia energética tanto en los edificios de nueva construcción como en los edificios existentes.

Las principales actuaciones propuestas que mejorarán de forma directa la afección sobre el medio ambiente, y como consecuencia sobre el cambio climático y la calidad del aire, son:

- La mejora de la eficiencia energética de los edificios existentes mediante la incorporación de elementos que mejoren su comportamiento bioclimático y el confort térmico de la ciudad.
- Incentivar y favorecer la sostenibilidad de las viviendas, edificios y dotaciones.
- Favorecer la renaturalización urbana permitiendo:
 - La utilización de las azoteas como elementos bioclimáticos verdes para su ajardinamiento (cubiertas verdes y utilización como huerto urbano).
 - La utilización de los espacios libres, incluyendo solares, como huertos urbanos.
 - La instalación de jardines verticales en fachadas.
- Favorecer y promover el uso del transporte público y los desplazamientos en bicicleta (en general la movilidad activa).
- Actualizar la dotación de aparcamientos para todos los usos, estableciéndose límites con carácter de máximo, la dotación de carga y descarga en beneficio de la distribución urbana de mercancías (DUM) y establecer una dotación mínima para la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

Por otro lado, la modificación de las NNUU intervendrá de forma indirecta en la prevención del riesgo de vertidos de residuos, la mejora del sistema de drenaje urbano sostenibles (SDUS), la adaptación al cambio climático con soluciones basadas en la naturaleza (SbN) y en la mejora de

C/ Bustamante, n.º 16, 5.ª planta
 Tfno: 91 588 06 49
secevalamb@madrid.es

185 63

Información de Firmantes del Documento



ALICIA VELASCO MENENDEZ - ADJUNTA A DEPARTAMENTO U IMPACTO AMBIENTAL
 MANUEL RUIZ SALAZAR - JEFE DE SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
 SONIA HERRANZ GONZÁLEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
 JOSÉ AMADOR FERNÁNDEZ VIEJO - DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL

Fecha Firma: 28/10/2021 08:49:19
 Fecha Firma: 28/10/2021 09:26:24
 Fecha Firma: 28/10/2021 14:02:34
 Fecha Firma: 28/10/2021 16:44:34



CSV: 1P:84937BUSM73ANP

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**





Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental
 Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
 Servicio de Evaluación Ambiental

la calidad de los barrios como consecuencia de la incorporación de huertos urbanos en solares vacantes.

No obstante, se considera que la propuesta número 13 de la MPG, podría afectar de forma negativa a los residentes permanentes, especialmente en las viviendas de uso turístico.

Por otro lado, se considera que se deberían incorporar Requisitos Bioclimáticos en el Planeamiento Urbanístico para garantizar un nivel mínimo de asoleo en la fachada sur de las nuevas edificaciones. Así como la incorporación de medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables, específicas para todos los nuevos desarrollos, que serían eficaces para la mejora de la calidad del aire, mitigar el cambio climático y permitir la adaptación al mismo.

A la vista del contenido de la documentación aportada y con independencia de las determinaciones que establezca el órgano ambiental, se establecen las siguientes sugerencias para incorporar en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE):

1. El Estudio Ambiental Estratégico para el planeamiento urbanístico contendrá, como mínimo, la información contenida en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

- Se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan.
 Las características medioambientales y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan (empeoramiento del efecto Isla de Calor, sequía y gestión del agua de lluvias torrenciales).
- Considerar los objetivos de protección ambiental que guarden relación con el plan, entre otros, la descarbonización para satisfacer los compromisos de disminución de emisiones de gases de efecto invernadero y mejora de la calidad del aire.
- Se incluirán las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo (tener en cuenta factores bioclimáticos, sistemas de drenajes urbanos sostenibles y soluciones basadas en la naturaleza SbN).
- Se incluirá un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento de las medidas correctoras.

C/ Bustamante, n.º 16, 5.ª planta
 Tfno: 91 588 05 49
seevalamb@madrid.es

8

188 63

Información de Firmantes del Documento



ALICIA VELASCO MENDOZA - ADJUNTA A DEPARTAMENTO UIMPACTO AMBIENTAL
 MANUEL RUIZ SALAZAR - JEFE DE SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
 SONIA HERRANZ GONZÁLEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
 JOSÉ AMADOR FERNÁNDEZ VIEJO - DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL
URL de verificación: https://sede.madrid.es/portal/portal/verificar_documento.aspx?URL_DOCUMENTO=1295975594835812296277

Fecha Firma: 20/10/2021 09:49:19
 Fecha Firma: 20/10/2021 09:26:24
 Fecha Firma: 20/10/2021 14:02:54
 Fecha Firma: 20/10/2021 16:44:54

CSV: 1PJM93V6U9M73ANP



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**





Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental
 Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
 Servicio de Evaluación Ambiental

2. En el EsAE se deberían establecer en relación con la propuesta número 13, referente a los usos terciarios, algunas determinaciones que garanticen la mínima afectación a los residentes permanentes de los edificios residenciales, prestando especial atención a las viviendas de uso turístico.
3. En relación con las condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables serían eficaces para la mejora de la calidad del aire, así como mitigar el cambio climático y permitir su adaptación al mismo, en el EsAE se debería analizar la incorporación de estas medidas en las NNUU, los planes urbanísticos y la ordenación pormenorizada de desarrollo de estos.

La MPG debería incluir la exigencia de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables que se establecen en el Título VI de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).

Se planificarán las Infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito.

Conforme al artículo 43 de la OCAS el planeamiento debería incluir las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad, permitiendo que los edificios puedan aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética.

Madrid, a 28 de octubre de 2021

Firmado electrónicamente
 LA ADJUNTA AL DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
 Alicia Velasco Menéndez

Firmado electrónicamente
 EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL
 Manuel Ruiz Salazar

Firmado electrónicamente
 LA SUBDIRECTORA GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
 Sonja Herranz González

Firmado electrónicamente
 EL DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL
 José Amador Fernández Viejo

C/ Bustamante, n.º 16, 5.ª planta
 Tfno: 91 588 06 49
seva@madrid.es

108 83

Información de Firmantes del Documento



ALICIA VELASCO MENÉNDEZ - ADJUNTA A DEPARTAMENTO UMBRACIO AMBIENTAL
 MANUEL RUIZ SALAZAR - JEFE DE SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
 SONJA HERRANZ GONZÁLEZ - SUBDIRECTORA GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
 JOSÉ AMADOR FERNÁNDEZ VIEJO - DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL

Fecha Firma: 28/10/2021 08:49:11
 Fecha Firma: 28/10/2021 09:26:24
 Fecha Firma: 28/10/2021 14:02:54
 Fecha Firma: 28/10/2021 16:44:34



CSV: 1PJM93V6U9M73ANP

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277





portavoz. seguridad
y emergencias

MADRID

Dirección General de Emergencias y Protección Civil
Jefatura del Cuerpo de Bomberos
Inspección de Prevención de Incendios

Dirección

DIRECCIÓN GENERAL DE DESCARBONIZACIÓN Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA
C/ Alcalá, 16, 3ª PLANTA
28014 MADRID

Fecha	N/Referencia	Su Referencia
23 de noviembre de 2021	C-7.392 FMS/cfb/01	10-UB2-000191.8/2021

ACTIVIDAD: Avance de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997
ASUNTO: Consulta Ley 21/2013 de evaluación ambiental

Con fecha 28 de octubre tiene entrada en esta Inspección consulta relativa al documento denominado Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

En cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura pone a disposición la documentación disponible para la formulación de sugerencias que se estimen oportunas.

Analizada dicha documentación y en el marco de nuestras competencias no tenemos ninguna sugerencia que realizar. Atentamente

Firmado electrónicamente,
**EL JEFE DE LA INSPECCIÓN
DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS**
Fernando Munilla Suárez



Jefatura del Cuerpo de Bomberos
Inspección de Prevención de Incendios
C/ Rufino Blanco, 2.- 3ª y 4ª planta
Teléfonos: 91 508 91 16/ 91 32
28026 Madrid

Página 1 de 1



Información de Firmantes del Documento



FERNANDO MUNILLA SUÁREZ - INSPECTOR
(21, de Inspección de Prevención de Incendios - IPI) (1000, 2021) (1000, 2021) (1000, 2021)

Fecha Firma: 23/11/2021 10:43:53
CSV: 14432UN0DBFPGBSH



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**





Dirección Comercial

Director Gerente
Canal de Isabel II
 Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3
 28003 Madrid

Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con relación al Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

SIA: 21/188

Exp: 10-UB2-00191.8/2021

EXP: 2021_EXP_000011660

Con fecha 8 de septiembre de 2021 se solicitó informe a Canal de Isabel II, S.A. por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en cumplimiento de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en relación con el Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

De acuerdo con la estipulación 5.2.6.9 del Contrato-Programa suscrito entre la Sociedad Canal de Isabel II, S.A. y Canal de Isabel II, los informes solicitados por la Comunidad de Madrid y elaborados por Canal de Isabel II, S.A. deben ser aprobados por Canal de Isabel II. En consecuencia, adjunto se remite para su aprobación, informe de fecha 28 de diciembre de 2021, relativo al Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Por no suponer la Modificación Puntual ningún incremento de vertido, no se ha llevado a la Comisión de Redes. El informe emitido cumple con el sistema de calidad, con las normas técnicas de Canal de Isabel II y con los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Madrid y Canal de Isabel II.

**Luis María
 Cuesta Martín
 Gil /**

A86488087

Luis Cuesta Martín-Gil

JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO

Firmado digitalmente
 por Luis María Cuesta
 Martín Gil / A86488087
 Fecha: 2021.12.28
 09:43:29 +01'00'

Santa Eugenia, 425. 28003 Madrid
 www.canaldeisabel.es/santaeugenia.es



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**



D. Mariano Oliveros Herrero
Subdirector General de Evaluación Ambiental
Estratégica
Dirección General de Descarbonización y
Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y
AGRICULTURA
C/Alcalá, 16
28014 Madrid

Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con relación al Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

SIA: 21/188

Exp: 10-UB2-00191.8/2021

EXP: 2021_EXP_000011660

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202100011196, por el que solicita Informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con relación al Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, se informa lo siguiente:

Documentación puesta a disposición en la página web de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura:

- **Documentos relativos a la Modificación Puntual de las NN.UU. del P.G.O.U. de Madrid, de julio de 2021:**
 - **1. Memoria**
 - **2. Propuestas**
 - **3. Normas Subsidiarias modificadas**
 - **4. Documentación gráfica**
 - **5. Documento inicial estratégico**
 - **6. Estudio económico**
 - **7. Análisis de impactos**
 - **8. Resumen ejecutivo**

Antecedentes:

- **Convenio de Relaciones entre el Ayuntamiento de Madrid y el Canal de Isabel II en materia de Abastecimiento de Agua para la Ciudad de Madrid, de fecha 19 de diciembre de 2005.**





- *Convenio de Encomienda de Gestión Integral de los Servicios de Saneamiento entre el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid y el Canal de Isabel II, de fecha 19 de diciembre de 2005.*
- *Convenio relativo a la Gestión del Servicio de Reutilización de las aguas depuradas entre el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad Autónoma de Madrid y el Canal de Isabel II, de fecha 4 de mayo de 2011.*

Respecto al alcance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997:

De acuerdo con la documentación remitida, la Modificación Puntual que se informa afecta a todo el término municipal de Madrid y tiene por objeto modificar diferentes aspectos de la regulación actual de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del P.G.O.U. de 1997 que son de aplicación, con carácter general, sobre terrenos, parcelas, solares, o edificaciones de suelo urbano consolidado, y otras estarán limitadas a las parcelas, solares o edificaciones que se ubiquen en la Norma Zonal sobre la que se propone la modificación. También estas determinaciones se aplicarán en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, una vez se vaya concretando su proceso de desarrollo y gestión.

En total se incorporan 18 familias de propuestas de mejora que afectan a 7 de los 8 títulos de las NN.UU. actuales. Una vez analizadas todas las propuestas, se ha observado que no proponen ningún cambio respecto a las edificabilidades aprobadas por el planeamiento vigente.

Por lo tanto, y atendiendo a las dotaciones de las Normas para Redes de Abastecimiento (Versión 4. 2021), de las Normas para Redes de Reutilización (Versión 2. 2020) y de las Normas para Redes de Saneamiento (Versión 3. 2020) actualmente vigentes en Canal de Isabel II, S.A., los cambios propuestos por la Modificación Puntual no generan ningún incremento de caudal de consumo humano, ni de agua regenerada ni de vertido de aguas residuales, por lo que no se produciría ninguna variación en la planificación de infraestructuras de Abastecimiento, Reutilización, Saneamiento y Depuración del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., a través de la siguiente dirección de correo: promotores@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Luis María
Cuesta Martín
Gil / A86488087

Firmado digitalmente
por Luis María Cuesta
Martín Gil / A86488087
Fecha: 2022.04.21
09:42:14 +01'00'

Luis Cuesta Martín-Gil
JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO

Página 2 de 2

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**





Área de Planificación y Gestión de Residuos
 Dirección General de Economía Circular
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
 VIVIENDA Y AGRICULTURA

Ref. C. 10/512604.9/21

Exp.: 10-UB2-00191. B/2021

SIA: 21/188

**CONSULTA LEY 21/2013 RELATIVA AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE
 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997**

Municipio	Madrid
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas

Con fecha 18 de agosto de 2021 (Ref.: 10/417269.9/21) se recibió el documento denominado Avance de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación Urbana de Madrid de 1997.

El objetivo de esta Modificación Puntual es el de modificar, mejorar y actualizar algunos aspectos concretos de la regulación de las NNUU, por una parte, para su adecuación a la normativa vigente y, por otra, para solventar los problemas de aplicación que se han detectado a lo largo de los 24 años de aplicación además de la incorporación de nuevos valores sociales tales como la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental, la regeneración urbana, el fomento de la biodiversidad o la prevención de los efectos del cambio climático.

Entre los objetivos generales se señalan: añadir medidas de flexibilidad para los usos, permitiendo la implantación de varios usos en un mismo local; la incorporación al régimen de usos de nuevas actividades, nuevos modelos de convivencia y nuevas categorías de usos que han surgido de la transformación socioeconómica y demográfica de la población; mejorar la normativa reguladora de los usos dotacionales; incorporar las determinaciones del Plan Especial de Regulación de Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje a algunos distritos o, modificar de manera concreta lo establecido respecto a los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



Área de Planificación y Gestión de Residuos
 Dirección General de Economía Circular
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
 VIVIENDA Y AGRICULTURA

La Modificación aborda diferentes aspectos de la regulación actual de las NNUU del PGOU de 1997 que serán de aplicación, por un lado, con carácter general, sobre terrenos, parcelas, solares o edificaciones de suelo urbano consolidado y, por otro, sobre estos emplazamientos que se sitúen en la Norma Zonal sobre la que se propone la modificación. De igual modo, son potencialmente aplicables en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, una vez se vaya concretando su proceso de desarrollo y gestión.

Por lo tanto, el ámbito virtual de la Modificación Puntual es la totalidad del término municipal.

A la vista de la documentación aportada se realizan las siguientes sugerencias:

- La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, establece en su art. 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Para facilitar la redacción de este documento se adjunta en el Anexo a este escrito el documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico que incluye los contenidos mínimos que debe contener.

Si en alguno de ellos ya se hubieran realizado trabajos de caracterización previos, se aportará un resumen de éstos y una actualización de los mismos a día de hoy, al menos de la Fase I, debiendo continuar o no, con la Fase II dependiendo de los resultados obtenidos y la documentación previa.

En aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso y en los que se haya detectado la existencia previa de una actividad potencialmente contaminante conforme a la definición dada en el artículo 2.e del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se deberá proceder a la caracterización del suelo de acuerdo con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Para los ámbitos en los que se difiera el desarrollo urbanístico mediante el correspondiente Plan Parcial u otra figura de desarrollo, las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional, se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluya el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Cuando el cambio de uso suponga su calificación como suelo industrial se requerirá el establecimiento del blanco ambiental de la situación preoperacional.

En aquellas zonas en las que se detecten acumulaciones o vertidos de residuos, con independencia de que no se hayan identificado actividades potencialmente contaminantes del suelo conforme a la definición dada en el mencionado artículo 2.e,





se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) con el fin de asegurar el carácter de los mismos.

- En el Suelo Urbano Consolidado que se vea afectado por la presente Modificación Puntual y para las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se encontrarán sometidos a lo dispuesto en el art. 3.4 del mencionado Real Decreto.

Para los supuestos de emplazamientos en los cuales se produzca un cambio de uso, ya sea cualificado como compatible, autorizable o provisional, y en los que se hayan desarrollado actividades sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, entendidas como tales las derivadas de los artículos 3.1 y 3.2, serán de aplicación sus artículos 3.4 y 3.5, según el caso.

En el supuesto concreto de los solares vacantes, o actividades similares, para los que se propone un uso transitorio como su destino para la implantación de huertos urbanos, se requerirá un Estudio de Caracterización Analítica de cada uno de los emplazamientos para garantizar la viabilidad del uso previsto. Para ello se expresará esta obligación en el documento normativo de la Modificación Puntual, debiendo llevarse a cabo con carácter inmediatamente anterior a la implementación del uso propuesto. En un primer momento se desarrollará la Fase I del Estudio de Caracterización Analítica y, en el supuesto de detectarse indicios de afección se continuará con la Fase II. La implementación del uso previsto requerirá el Informe favorable de esta Área.

- En general, para evaluar el alcance de las distintas situaciones susceptibles de ocasionar afección a la calidad del suelo que puedan derivarse de las propuestas de la Modificación Puntual, se deberá indicar el ámbito concreto de aplicación, ya sea sobre suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable, en el que se produzca un cambio de uso. Se deberán tener en cuenta las zonas donde se hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes, tanto históricas como actuales, de conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (modificado por la Orden PRA/1080/2017), así como las acumulaciones o vertidos de residuos que puedan incidir en la calidad del suelo, debiendo identificarse estas en un plano donde se señalen como zonas conflictivas.

Para la posible transformación de los locales de uso no residencial en vivienda o en otro uso distinto del industrial, cabe señalar que el suelo en el que se ha desarrollado una actividad potencialmente contaminante se encuentra sujeto a lo establecido en los artículos 3.4 y/o 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Para la implantación en parcelas de actividades no consideradas potencialmente contaminantes de conformidad con el art. 2.e del Real Decreto 9/2005 por la admisión de usos alternativos en emplazamientos de uso industrial o donde se desarrollen, o hayan desarrollado, actividades con esa consideración, será de aplicación lo establecido en el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, según corresponda.



Comunidad
de MadridÁrea de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

Para la regeneración de ámbitos industriales degradados que conlleven cambio de uso, ya sea a nivel territorial como la hibridación de usos en un mismo edificio, será de aplicación el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, de acuerdo con lo expuesto en el presente Informe, sin menoscabo del procedimiento urbanístico que se determine para su desarrollo.

Madrid, 8 de octubre de 2021

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y
GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SAIZ VARA JESUS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: SUÑEZ HERRERA MARÍA DOLORES

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295975594835812296277



ESTUDIOS DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS PARA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

0. Introducción

En cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

1. Ámbitos de estudio

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase. Igualmente se incluirán aquellas zonas que pudieran determinarse desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

A los efectos de estas directrices, se considerarán actividades potencialmente contaminantes de suelos las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero.

2. Fases de ejecución de los trabajos de caracterización

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo.

Así, el estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la





situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Para ello, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices.

Tal estudio deberá también incluirse en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos condicionados por las fichas urbanísticas del Plan General correspondiente, como se señaló anteriormente.

3. Contenido de los documentos que componen los trabajos de caracterización

3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas (tipo de acuífero, profundidad al agua subterránea, permeabilidad, dirección de flujo, etc.). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos, sondeos, manantiales, y otros puntos de agua; usos de los mismos, etc.). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2001, 2006, 2009 y 2011). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios.

3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se





distinguirán:

- Zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas;
 - Zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y
 - Zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación, en las que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.
- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de las analíticas de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.
 - Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005); en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de las analíticas que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

4. Publicaciones de consulta

Para la ejecución de los trabajos descritos en las presentes directrices se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones:

- *"Guía para la investigación de la calidad del suelo"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid"*. De Miguel, E et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2002





Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

- **Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos**.
Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España,
2004

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en el Servicio de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación el Territorio.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2022.04.21 08:55

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295975594835812296277**

