

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

- 10** *ACUERDO de 27 de agosto de 2025, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la protección y mejora del uso residencial.*

I. La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid tiene por objeto la actualización de la normativa urbanística para el adecuado desarrollo y fomento del uso residencial en el centro histórico de la ciudad.

Se pretende conseguir una relación más armónica entre dicho uso residencial y el resto de los usos existentes en el entorno (especialmente con el uso terciario destinado a hospedaje) a la vez que se crean condiciones que facilitan la rehabilitación del patrimonio histórico y arquitectónico.

Los fines concretos que se pretenden conseguir mediante la Modificación Puntual son los siguientes:

- La protección de la calidad de vida de las personas residentes, sin menoscabo del desarrollo económico. Para ello se incentiva la concentración del uso de hospedaje en los ejes destinados a uso terciario, así como la implantación de una oferta de servicios al turismo de calidad.
- La recuperación e incremento del parque de vivienda en la zona central de la ciudad, al objeto de destinarlo a un uso de residencia habitual, generando un entorno cotidiano amable para los residentes.
- Crear condiciones adecuadas para la recuperación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico, permitiendo su reutilización para destinos que sean compatibles con sus valores arquitectónicos, ambientales, históricos y cultural.

El ámbito de aplicación de la Modificación Puntual está constituido por las siguientes zonas:

- a) El Área de Planeamiento Específico APE.00.01 “Centro Histórico” para el que se establece un régimen propio de compatibilidad del uso terciario hospedaje, medidas específicas de protección del uso residencial y de recuperación de edificios con reconocido valor como patrimonio cultural (catalogados).
- La delimitación actualizada del APE.00.01 del Centro Histórico que figura en el Catálogo de Elementos Protegidos es la siguiente: “Avenida Reina Victoria, Glorieta de los Cuatro Caminos, C/ Raimundo Fernández Villaverde, C/ Joaquín Costa, Pza. de la República Argentina, C/ Joaquín Costa, Glorieta de López de Hoyos, C/ Francisco Silvela, Pza. Manuel Becerra, C/ Doctor Esquerdo, C/ Pedro Bosch, C/ Cocheras, C/Téllez, C/Comercio, Avenida Ciudad de Barcelona, C/ Méndez Álvaro, C/ General Lacy hasta C/ Ramírez de Prado, fachada noroeste del Museo del Ferrocarril, fachada este de las viviendas de Renfe, traseras de los noroeste impares de la C/ Tomás Bretón, C/ Tomás Bretón, C/ Juana Doña, C/ Juan de Vera, linde oriental de la parcela de la Penitenciaría de Yeserías, C/ Alejandro Ferrant, C/ Juan Doña, linde oeste y sur de la parcela correspondiente a C/ Embajadores, 173, C/ Embajadores, Pza. de Italia, P del Molino, Pza. Legazpi, C/ Maestro Arbós, Avenida del Manzanares Sur hasta Pasaje de Montserrat, Parque de Madrid Río, Glorieta Marqués de Vadillo, Avenida de Manzanares, Puente de San Isidro, Av. Del Manzanares, Paseo de la Ermita del Santo, Glorieta del Puente de Segovia, Paseo de Marqués de Monistrol tomando al este, Paseo Bajo de la Virgen del Puerto, Glorieta San Vicente, Cuesta de San Vicente, Paseo del Rey, Calle de la Rosaleda, C/ Francisco y Jacinto Alcántara, Paseo de Camoens y Valero, Glorieta del Maestro, Paseo de Ruperto Chapi, Plaza de Cristo Rey linde oriental de la Avenida del Arco de la Victoria hasta C/ Isaac Peral, C/ Isaac Peral, Pza. Cristo Rey, Paseo de San Francisco de Sales, C/ Guzmán el Bueno hasta Avenida Reina Victoria”.

- b) Los edificios de uso principal residencial incluidos en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable regulados por normas zonales y ordenanzas particulares con uso cualificado o alternativo residencial, afectados por la modificación de las condiciones de acceso independiente de los locales de uso terciario hospedaje.
- c) Los edificios con frente a los tramos de calle incluidos en el ámbito de la Norma Zonal 10 “Condiciones particulares de los ejes terciarios”, en los que se limita la transformación del uso de los locales de planta baja. De acuerdo con lo señalado en los artículos 8.10.1 y 8.10.2, corresponden a las siguientes calles en los tramos que se indican:
 - Bravo Murillo Conde de Serrallo-Glorieta de Cuatro Caminos.
 - López de Hoyos Príncipe de Vergara-Clara del Rey.
 - Clara del Rey Padre Xifré-López de Hoyos.
 - Cartagena Avenida de América-Francisco Silvela.
 - Alcalá Santa Leonor-Plaza. Manuel Becerra.
 - Sepúlveda Pradales-Costanilla de los Olivos.
 - Puerto de Canfranc Sierra Toledana-Avenida de la Albufera.
 - Oca Glorieta del Ejército-Gral. Ricardos.
 - Nuestra Señora de Valvanera Vía Carpetana-Pza. de Almodóvar.
 - Marcelo Usera Rafaela Ybarra-Pte. de Andalucía.
 - Puerto Pajares Martínez de la Riva-Avenida de la Albufera.
 - Martínez de la Riva Santa Julia-Puerto Arbalán.
 - Alberto Palacios Encarnación del Pino-Pza. del Ágata.
 - Paseo de Extremadura Alfonso Cea-Puente de Segovia.
 - General Ricardos Glorieta del Marqués de Vadillo-Oca.
 - Paseo Quince de mayo Julián González-General Ricardos.
 - Antonio López Glorieta Marqués de Vadillo-Puente de Andalucía.
 - Avenida Ciudad de Barcelona Dr. Esquerdo-M-30.
 - Avenida Albufera M-30-Avenida de Buenos Aires.
 - Príncipe de Vergara Francisco Silvela-Plaza República Dominicana.
 - Méndez Álvaro Glorieta Carlos V-M-30.
 - Avenida de Córdoba desde el inicio y su prolongación hasta la M-40.
 - Avenida de Entrevías desde el inicio hasta la M-40.
 - Avenida de San Diego Avenida Monte Igueldo-Martínez. de la Riva.
 - Avenida. Monte Igueldo Avenida. de la Albufera-Avenida San Diego.
 - Camino Vinateros Diego de Valderrábano-Pico de los Artilleros.
 - Avenida Moratalaz Plaza. del Corregidor Licenciado Antonio de Mena-Plaza del Encuentro
 - Parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el Área de Planeamiento Específico APE 00.01.

II. Atendiendo a sus distintas características, para el establecimiento de las medidas concretas que prevé la Modificación Puntual se han considerado dos zonas diferenciadas de la ciudad:

- Zona 1: Área central de la ciudad, coincidente con el APE. 00.01 del Centro Histórico. En esta zona la nueva regulación incorporada con la Modificación Puntual las siguientes finalidades:
 - a) Crear condiciones de protección del zócalo comercial de los edificios (espacio intermedio entre la calle y las plantas de los edificios en los que se ubican los locales comerciales) que atiende a las necesidades de suministro cotidiano y de interacción social de los residentes.
 - b) Facilitar la transformación de edificios actualmente destinados a usos terciarios (oficinas, comercial, hospedaje) en edificios de uso residencial.
 - c) Recuperar para el uso residencial los edificios catalogados, en parcelas con calificación de dotacional privado, que estén obsoletos y resulten innecesarios, recobrando y rehabilitando el patrimonio, siempre que se tramite el correspondiente plan especial y el propietario de la parcela asuma las obligaciones y cesiones exigibles a las actuaciones de dotación en el suelo urbano.
 - d) Impulsar la rehabilitación de edificios con valores patrimoniales para su puesta en valor y su destino residencial.

El uso residencial podrá implantarse en las categorías de vivienda colectiva y en las de residencia comunitaria y compartida. La categoría de vivienda colectiva deberá destinarse obligatoriamente a vivienda libre asequible en régimen de alquiler.

La edificabilidad máxima que podrá transformarse al uso residencial será la existente materializada conforme a licencia con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

- Zona 2: Área periférica exterior al APE. 00.01 del Centro Histórico, que abarca los suelos urbanos y urbanizables regulados por normas zonales y ordenanzas particulares con uso cualificado o alternativo residencial, excluyendo de ella, por tanto, el suelo no urbanizable y los suelos urbanos y urbanizables con uso cualificado distinto del residencial (industrial, terciario y dotacional).

De manera general, para la regulación en la Zona 2 se continúa aplicando las condiciones de implantación del uso terciario hospedaje recogidas en las normas zonales y ordenanzas particulares de aplicación vigentes, pero con ciertas modificaciones debidas al carácter global de la Modificación Puntual:

- Las condiciones generales de acceso independiente para los locales situados en edificios de uso residencial se modifican para que los locales de uso terciario hospedaje requieran siempre acceso independiente.
- Se limita la implantación del uso terciario hospedaje a las plantas inferior a la baja, baja y primera, tanto en las Áreas de Planeamiento Incorporado, como en las normas zonales cuyos sistemas de usos compatibles admitían el uso terciario hospedaje como complementario en cualquier situación.
- Entre las condiciones particulares de los ejes terciarios se incluye la prohibición de transformación en vivienda de los locales de planta baja y de implantación en ellos de locales de uso terciario hospedaje.

III. La Modificación Puntual conlleva la necesidad de modificar diecinueve artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid: artículos 3.27, 4.3.8, 4.3.20, 4.11.2, 6.6.18, 7.1.4, 7.2.8, 7.3.12, 7.5.4, 7.6.3, 7.6.3bis, 7.10.4, 8.1.30, 8.1.31, 8.1.32, 8.3.12, 8.4.15, 8.5.15, 8.10.2, así como la disposición derogatoria única.

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.

Asimismo, tampoco se ve afectado el modelo territorial establecido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana puesto que no se adoptan nuevos criterios que afecten al modelo de ordenación vigente o a la estructura general urbanística del municipio.

IV. La tramitación de la Modificación Puntual se lleva a cabo a iniciativa del Ayuntamiento de Madrid, cuyo Pleno la aprobó inicialmente con fecha 12 de diciembre de 2024 y provisionalmente con fecha 21 de mayo de 2025.

En cuanto a la formulación de documento de Avance, el artículo 56.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que esta deberá producirse en los casos de formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones.

A este respecto, el artículo 68 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio delimita el concepto de revisión de Planes de Ordenación Urbanística señalando que ésta supone la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del término municipal, estableciendo en el artículo 69 que cualquier otra alteración de las determinaciones de los Planes no subsumible en el artículo 68 supone y requiere su modificación.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la protección y mejora del uso residencial se califica como modificación y no como revisión, por lo que, a juicio del Ayuntamiento de Madrid y de la Dirección General de Urbanismo resulta innecesaria la existencia de un documento de Avance.

V. En cuanto al procedimiento ambiental, con fecha 11 de marzo de 2025 la propuesta fue valorada favorablemente en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

VI. En relación con el análisis y valoración de la Modificación Puntual, con fecha 17 de julio de 2025, la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior emitió informe técnico e informe jurídico, ambos favorables a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

VII. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplido los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, citada, que regula el procedimiento de aprobación de los planes generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal.

VIII. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 24 de julio de 2025, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo el día 17 de julio de 2025, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la protección y mejora del uso residencial

IX. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la mencionada Ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

X. Según lo establecido en los artículos 65 y 66 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, sita en la calle Alcalá, número 16, 5.ª planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Una vez publicado el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, corresponde al Ayuntamiento publicar en dicho diario oficial el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, de acuerdo con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de abril de 2009.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el 24 de julio de 2025, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 27 de agosto de 2025,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la protección y mejora del uso residencial.

Segundo

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tercero

Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Madrid con indicación de que deberá proceder a la publicación del contenido normativo del plan, conforme al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como a la publicación del contenido que corresponda de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estimen oportuno deducir.

Madrid, a 27 de agosto de 2025.

El Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior,
CARLOS NOVILLO PIRIS

La Presidenta,
ISABEL DÍAZ AYUSO

(03/13.816/25)

