

# Modelos residenciales compartidos en la Modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid



Abogados

**Ana López Muiña**  
Socia de Urbanismo y Medio Ambiente EY

**Susana Orgillés Mañas**  
Senior Manager de Urbanismo y Medio Ambiente EY

La sociedad ha sido testigo del nacimiento y evolución de nuevos modelos residenciales que imponen a los municipios el reto de adaptar su normativa urbanística para que puedan coexistir con los modelos tradicionales, dotándolos de cabida y reconocimiento en el ordenamiento jurídico.

En este sentido, el Ayuntamiento de Madrid está tramitando la Modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (en adelante, la “**Modificación de las NNUU**”) que encuentra en esta realidad, entre otras, una de sus principales razones que motivan su reforma.

En la presente Alerta Informativa, analizaremos la regulación jurídica del modelo residencial conocido como *coliving*, así como sus elementos diferenciadores con las tradicionales residencias comunitarias que adopta una de las ciudades más dinámicas de España y que probablemente sirva de ejemplo para muchos otros municipios que albergan este nuevo modelo de compartir domicilio. Por último, analizaremos las condiciones urbanísticas que tienen que cumplir las instalaciones de estos nuevos modelos residenciales.

## Introducción

---

Cuando hablamos de suelos de uso residencial, nos referimos a aquellas reservas de espacio que, a través de su planeamiento urbanístico, un municipio destina a proporcionar alojamiento permanente a las personas para la actividad doméstica. Este uso residencial ofrece diferentes posibilidades de materializarse como la vivienda colectiva, unifamiliar o los modelos residenciales compartidos.

Dichas tipologías de uso residencial han aparecido para dar respuesta a las diferentes demandas sociales y necesidades geográficas que han surgido a lo largo de la historia; tipologías que van evolucionando conforme avanzan y cambian las necesidades habitacionales de la sociedad dando lugar con el paso de los años a nuevos modelos residenciales.

La aparición de nuevas tendencias residenciales obliga a los municipios a actualizar su normativa urbanística para dar cobertura legal y regular estas nuevas clases de usos, como precisamente pretende la Modificación de las NNUU aprobada inicialmente el 7 de junio de 2022 por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, entre otros objetivos.

Esta Alerta se centrará en la **nueva regulación prevista en la Modificación de las NNUU en lo que respecta a los modelos residenciales compartidos**, con especial atención al *coliving* y a las residencias de estudiantes universitarios, así como las condiciones urbanísticas que deben cumplir sus instalaciones para poder autorizarse.

## Regulación actual sobre los modelos residenciales compartidos

---

El reconocimiento actual en la normativa urbanística de los modelos residenciales compartidos se limita a los tradicionales modelos de residencias de estudiantes o de grupos religiosos, entre otros.

En efecto, el Capítulo 7.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (el “**PGOU**”) que regula el uso residencial, tan solo contempla una clase de uso residencial compartido denominado “**clase residencia comunitaria**”, definida como aquella “*destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes*”. Se incluyen en esta categoría las residencias religiosas, de estudiantes y otras análogas.

Como vemos, solo se contempla actualmente dentro del uso residencial aquellas residencias/edificios que alojan a personas pertenecientes a un colectivo concreto.

No obstante, la catalogación de esta tipología en el uso residencial no es absoluta: existe una excepción cuando hablamos de residencias de estudiantes o colegios mayores, tratada en la Instrucción 2/2014 emitida por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

Dicha instrucción concluye que, con motivo del alto vínculo con las propias Universidades que reconoce la Disposición Adicional Quinta de la Ley Orgánica 6/2010, de 21 de diciembre, de Universidades, los Colegios Mayores o las residencias universitarias/estudiantes pueden encuadrarse, a efectos urbanísticos, en

alguno de los siguientes usos del PGOUM:

- ▶ **Uso residencial**, en su clase de residencia comunitaria, **cuando exista vinculación a un Centro Universitario o cuando, no existiendo este tipo de vinculación directa con alguna Universidad, se acredite que a los usuarios de estas les une el vínculo común de ser estudiantes universitarios** dotando a la residencia del carácter de alojamiento estable de un colectivo.
- ▶ **Uso de equipamiento educativo singular o privado**, cuando la residencia esté integrada o tenga algún tipo de **vinculación con un Centro Universitario Público o Privado**.

De conformidad con lo anterior, las residencias vinculadas a universidades podrán tramitarse indistintamente como uso residencial o de equipamiento educativo, según lo que en cada caso interese al promotor, lo que se determinará en el momento de tramitación del expediente. De lo contrario, las residencias sin esta vinculación con Centro Universitario únicamente podrán tramitarse como uso residencial.

Se descarta por tanto la posibilidad de implantar las residencias de estudiantes en parcelas de uso terciario hospedaje.

## **Propuesta de modificación sobre los modelos residenciales compartidos**

---

Las necesidades sociales de los últimos tiempos han provocado la aparición de nuevos modelos residenciales compartidos -como el *coliving*- basados en el aumento de la importancia de los espacios comunes, que permiten a los usuarios una mayor sociabilización, **sin que tenga que existir necesariamente entre ellos nexo de unión o pertenencia a un colectivo en concreto, a diferencia de los modelos residenciales comunitarios o tradicionales**.

Así, la Modificación de las NNUU introduce una nueva categoría en el Capítulo 7.3 del PGOUM dentro de la clase de residencia, la llamada "**residencia compartida**" para dar cobertura precisamente a estas nuevas realidades habitacionales diferente a la clase de residencia comunitaria que explicamos en el apartado anterior.

Esta nueva categoría "residencia compartida" se define como aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio. Como vemos, este modelo, donde se incluye el *coliving*, se caracteriza por la falta de colectivización de los habitantes de la residencia.

En este caso, la Modificación de las NNUU clasifica claramente la residencia compartida como uso urbanístico residencial diferenciándose en consecuencia de otros usos como el terciario-hospedaje caracterizado por la actividad predominantemente turística o el uso equipamiento al no existir un colectivo concreto o nexo de unión entre los hospedados.

De ahí que la **única categoría de uso donde pueda encuadrarse la nueva figura que crea la Modificación de las NNUU de residencia compartida sea dentro del uso residencial**.

## Condiciones urbanísticas de las residencias

---

El artículo 7.3.11 del PGOU vigente establece determinadas condiciones urbanísticas para la implantación de las residencias comunitarias en función de su superficie: se aplica la normativa de vivienda si la residencia compartida tiene unas dimensiones inferiores a 500 m<sup>2</sup>; si es mayor, se aplica las normas técnico urbanísticas que regulan el uso de hospedaje sin que esto suponga un cambio de uso a terciario-hospedaje.

La Modificación de las NNUU renueva por completo este artículo, exigiendo las siguientes condiciones particulares:

- ▶ Las **residencias comunitarias**, en el conjunto del local o establecimiento e independientemente de su superficie, respetarán las **condiciones establecidas para las viviendas** en materia de vivienda exterior, superficies mínimas, piezas habitables, y altura libre de piso, cuyos requisitos principales son, entre otros, los siguientes:
  - ▶ Cumplimiento de la condición de vivienda exterior, para lo que deberán respetarse las condiciones **(i)** higiénicas, entre las que se encuentran ocupar una fachada en una longitud superior a 3 metros y que el hueco de luz y ventilación de la pieza habitable recaiga a vía pública o espacio privado de la parcela; **(ii)** de seguridad, en materia de utilización, accesibilidad y protección contra incendios.
  - ▶ Los dormitorios tendrán una superficie útil mínima de 12 metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de 270 centímetros de diámetro. El baño contará con una superficie útil mínima de 3 metros cuadrados.
  - ▶ Altura libre (párrafo también modificado en virtud de la Modificación de las NNUU): en las piezas habitables, excepto en la cocina, será de doscientos cincuenta (250) centímetros que podrá reducirse de forma excepcional por descuelgues aislados de elementos de estructura o instalaciones hasta doscientos veinte (220) centímetros. La altura libre mínima de la cocina y de las piezas no habitables será de doscientos veinte (220) centímetros.
  - ▶ A priori, no están limitadas a implantarse en edificio exclusivo (deberá atenderse a lo que establezca la Norma Zonal de aplicación).
- ▶ Las **residencias compartidas**, en el conjunto del local o establecimiento, respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en materia de vivienda exterior y altura libre de piso indicadas con anterioridad. En cambio, regula de **forma particular las piezas habitables y superficies mínimas**, que deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - ▶ Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de 15 metros cuadrados (considerando habitación y baño). La superficie no podrá ser inferior a 10 metros cuadrados por persona en caso de unidades habitacionales múltiples.

- ▶ Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de 25 metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en 5 metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades.
- ▶ Solo podrán implantarse en **edificio exclusivo**.

Además, se establecen los siguientes **requisitos comunes** en ambas categorías de residencias:

- ▶ Las unidades de alojamiento no se situarán en plantas inferiores a la baja ni tendrán su piso por debajo del terreno en contacto con ellas.
- ▶ Los edificios deben respetar las determinaciones establecidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.

## Conclusiones

---

La Modificación de las NNUU pretende adaptar la normativa urbanística a los nuevos modelos residenciales compartidos, lo que implica:

- ▶ Creación de una nueva categoría dentro del uso de residencia de forma que el mismo se subdivide en dos categorías en el Capítulo 7.3 del PGOUM:
  - ▶ **Residencia comunitaria:** La que ya regula el PGOUM vigente referida al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares y cuya implantación en principio no está limitada a edificio exclusivo.
  - ▶ **Residencia compartida:** nueva categoría prevista para el alojamiento estable de personas sin nexo de unión entre ellas y que solo podrá implantarse en edificio exclusivo. En esta categoría se encuadra el *coliving*.
- ▶ Las residencias comunitarias y compartidas **solo podrán ser clasificadas como uso residencial**, excepto aquellas residencias comunitarias universitarias que estén vinculadas a una universidad pública o privada, en cuyo caso se podrán clasificar como uso residencial o como uso de equipamiento educativo indistintamente.
- ▶ En cuanto a las **condiciones urbanísticas** para la implantación de residencias:
  - ▶ En las **comunitarias** deberán cumplirse las condiciones fijadas para las viviendas, independientemente de su superficie.
  - ▶ En las **compartidas**, se respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en materia de vivienda exterior y altura libre de piso, regulándose de **forma particular** las piezas habitables y sus superficies mínimas.

[\*\*Suscríbete\*\*](#) a las newsletters de EY para mantenerte actualizado!



---

Para cualquier información adicional, contacte con:

**Ernst & Young Abogados, S.L.P.**

Ana López Muña

[Ana.Lopez.Muina@es.ey.com](mailto:Ana.Lopez.Muina@es.ey.com)

Susana Orgillés Mañas

[Susana.Orgilles.Manas@es.ey.com](mailto:Susana.Orgilles.Manas@es.ey.com)

**Acerca de EY**

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en [ey.com](http://ey.com).

© 2022 Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

[ey.com/es](http://ey.com/es)

Twitter: [@EY\\_Spain](#)

Linkedin: [EY](#)

Facebook: [EY Spain Careers](#)

Google+: [EY España](#)

Flickr: [EY Spain](#)